



Raport

**zasady i warunki finansowania
projektów EPC**

przez instytucje finansujące

Warszawa, grudzień 2024



Projekt dofinansowany przez Komisję Europejską w ramach programu LIFE23-CET-FEPC. Umowa nr 101167603. Wyrażone poglądy i opinie są jednak wyłącznie poglądami autora (autorów) i niekoniecznie odzwierciedlają poglądy Unii Europejskiej lub CINEA. Ani Unia Europejska, ani organ udzielający dotacji nie mogą być za nie pociągnięte do odpowiedzialności.

Spis treści

I. Executive summary.....	3
II. Metodyka badania.....	4
III. Uczestnicy badania	4
IV. Zakres merytoryczny badania	5
V. Wyniki badania	6
V.1. Informacje ogólne dotyczące instytucji finansującej.....	6
V.2. Minimalne wymagania dotyczące finansowania	7
V.3. Koszty finansowania	9
V.4. Zabezpieczenia	11
V.5. Umowa EPC.....	12
V.6. Podział ryzyk	14
V.7. Zamknięcie finansowe	14
V.8. Pozostałe kwestie	15
VI. Wnioski z badania.....	16
Spis rysunków	18



I. Executive summary

The aim of the survey of financing institutions was to obtain information on the possibilities, rules and conditions of financing EPC (*Energy Performance Contracting*) projects. As part of the organisation of the survey with financing institutions, detailed research questionnaires were prepared, covering issues related to the financing of EPC projects in Poland. The questionnaires, due to the specificity of the questions contained in them, were prepared separately for banks and investment funds. Then, together with invitations, the questionnaires were sent to individual financing institutions. Subsequently, in-depth interviews were conducted with the financing institutions that agreed to take part in the survey, covering the issues identified in the questionnaires.

As part of the survey preparation, invitations were sent to 9 financing institutions: 5 banks and 4 investment funds. As the EPC project market in Poland to date is a developing market, two factors were key to the selection of financing institutions: previous activity in financing EPC projects and public-private partnership projects (4 banks and 3 investment funds) and development plans related to the introduction of EPC project financing to the offer (1 bank and 1 investment fund).

All banks and 2 investment funds responded to the invitations. A total of 7 in-depth interviews were conducted in the form of consultation meetings. The research was conducted both online and in the form of face-to-face meetings between 24 October 2024 and 28 November 2024.

The main findings of the survey indicate that the availability of funding for EPC projects in Poland can be described as low/medium. Financing institutions see an opportunity to develop the EPC formula in the context of legal obligations of the public sector to achieve energy savings, which will force energy modernization of public infrastructure, including the search for sources and methods of financing such projects. The market for potential EPC projects is, as a result, described as significant and having high investment and financing potential.



II. Metodyka badania

Celem badania instytucji finansujących było uzyskanie informacji na temat możliwości, zasad i warunków finansowania projektów EPC (*Energy Performance Contracting* – umowa o poprawę efektywności energetycznej). W ramach organizacji badania z instytucjami finansującymi przygotowano szczegółowe ankiety badawcze, obejmujące zagadnienia związane z finansowaniem projektów EPC w Polsce. Ankiety, z uwagi na specyfikę zawartych w nich pytań, zostały przygotowane w podziale na banki oraz fundusze inwestycyjne. Następnie, wraz z zaproszeniami, ankiety wysłane zostały do poszczególnych instytucji finansujących. Następnie z instytucjami finansującymi, które zgodziły się na wzięcie udziału w badaniu, przeprowadzono pogłębione wywiady, obejmujące zagadnienia określone w ankietach. Uzyskane informacje pozwalają na sformułowanie wniosków odnośnie do zasad warunków finansowania projektów EPC w Polsce.

III. Uczestnicy badania

W ramach przygotowania badań wysłano zaproszenia do 9 instytucji finansujących:

- 5 banków,
- 4 funduszy inwestycyjnych.

W związku z tym, iż dotychczasowy rynek projektów EPC jest w Polsce rynkiem rozwijającym się, kluczem doboru instytucji finansujących były dwa czynniki:

- dotychczasowa aktywność w finansowaniu projektów EPC oraz projektów realizowanych w formule partnerstwa publiczno-prywatnego (4 banki i 3 fundusze inwestycyjne),
- plany rozwojowe związane z wprowadzeniem do oferty finansowania projektów EPC (1 bank i 1 fundusz inwestycyjny).

Na zaproszenia odpowiedziały wszystkie banki oraz 2 fundusze inwestycyjne. Łącznie przeprowadzono 7 pogłębionych wywiadów w formie spotkań konsultacyjnych. Badania przeprowadzono zarówno on-line, jak też w formie spotkań osobistych, w okresie od dnia 24 października 2024 r. do dnia 28 listopada 2024 r.



IV. Zakres merytoryczny badania

Zakres merytoryczny opracowanych ankiet badawczych obejmował osiem grup zagadnień:

- a) Informacje ogólne dotyczące instytucji finansującej, obejmujące znajomość projektów EPC i doświadczenie w ich finansowaniu,
- b) Minimalne wymagania dotyczące finansowania - warunki i kryteria finansowania odnoszące się do samego projektu, do wykonawców ESCO, jak również do podmiotów publicznych,
- c) Koszty finansowania - elementy bezpośrednio składające się na koszt finansowania (odsetki, prowizje), ale również wymagania wpływające pośrednio na koszty (rachunki rezerwowe, minimalny poziom DSCR (*Debt Service Coverage Ratio* – wskaźnik pokrycia obsługi długu), inne elementy wpływające na konieczność zwiększenia przepływów pieniężnych),
- d) Zabezpieczenia – rodzaje wymaganych zabezpieczeń.
- e) Umowa EPC – kluczowe postanowienia umowy wpływające na „bankowalność” projektu,
- f) Podział ryzyk – zakres ryzyk akceptowalnych przez instytucje finansujące oraz ryzyk niemożliwych do zaakceptowania przez podmioty udzielające finansowania,
- g) Zamknięcie finansowe – warunki i czas niezbędny do przeprowadzenia zamknięcia finansowego, rozumianego jako podpisanie dokumentacji finansowej przez ESCO z instytucją finansującą,
- h) Pozostałe zagadnienia dotyczące w szczególności: znajomości krajowych wytycznych w zakresie umów EPC, oceny rynku projektów EPC i jego przyszłości.

Szczegółowy zakres badania w ramach ankiet przedstawiony został w:

- **załączniku nr 1** FINANSOWANIE PROJEKTÓW EPC/ESCO - zagadnienia do omówienia z instytucjami finansującymi w ramach projektu OSS FACILITATOR EPC – BANKI,
- **załączniku nr 2** FINANSOWANIE PROJEKTÓW EPC/ESCO - zagadnienia do omówienia z instytucjami finansującymi w ramach projektu OSS FACILITATOR EPC – FUNDUSZE INWESTYCYJNE.



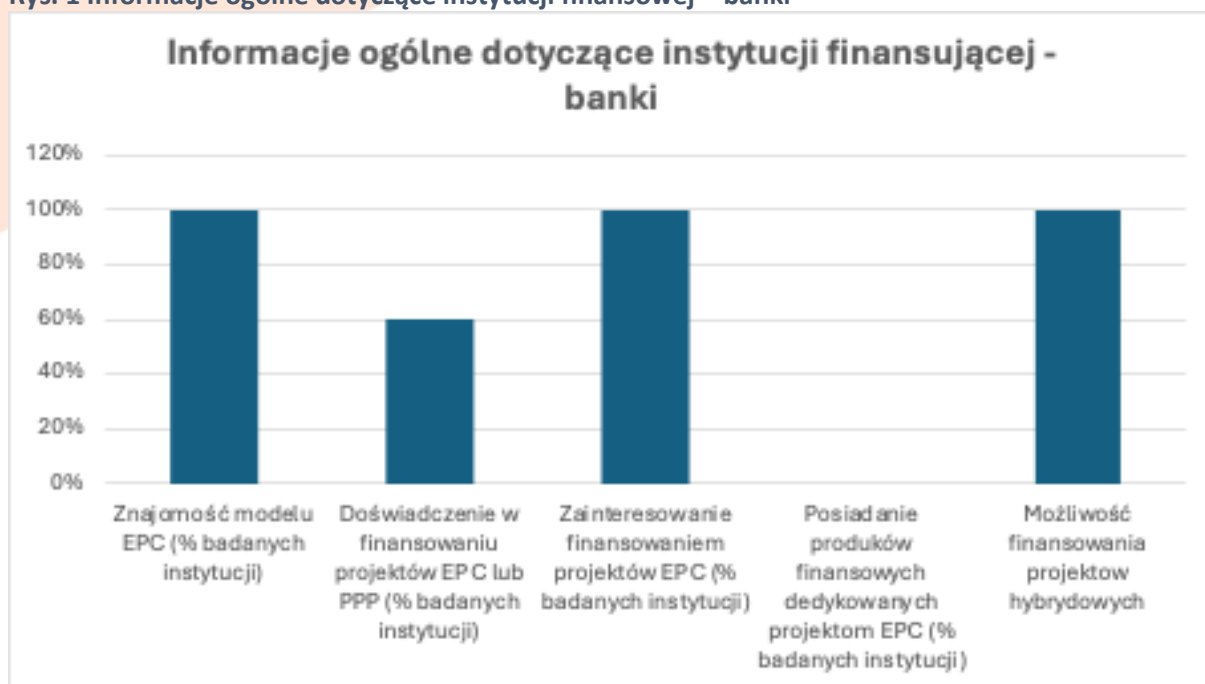
V. Wyniki badania

V.1. Informacje ogólne dotyczące instytucji finansującej

Informacje ogólne dotyczące instytucji finansującej dotyczyły znajomości zasad i modeli realizacji projektów EPC, doświadczenia w ich finansowaniu oraz zainteresowania tego typu finansowaniem. O ile wszystkie badane instytucje znają model oparty o umowy o poprawę efektywności energetycznej, to jedynie część z nich posiada doświadczenie w finansowaniu tego typu projektów (60% banków i 50% funduszy inwestycyjnych). Należy przy tym zaznaczyć, że zazwyczaj jest to doświadczenie w finansowaniu projektów PPP z elementami efektywności energetycznej, a nie umów o poprawę efektywności energetycznej. Niemniej jednak wszystkie badane instytucje wykazują zainteresowanie finansowaniem projektów EPC, w tym również z udziałem preferencyjnych form finansowania (dotacje bezzwrotne, preferencyjne pożyczki itp.).

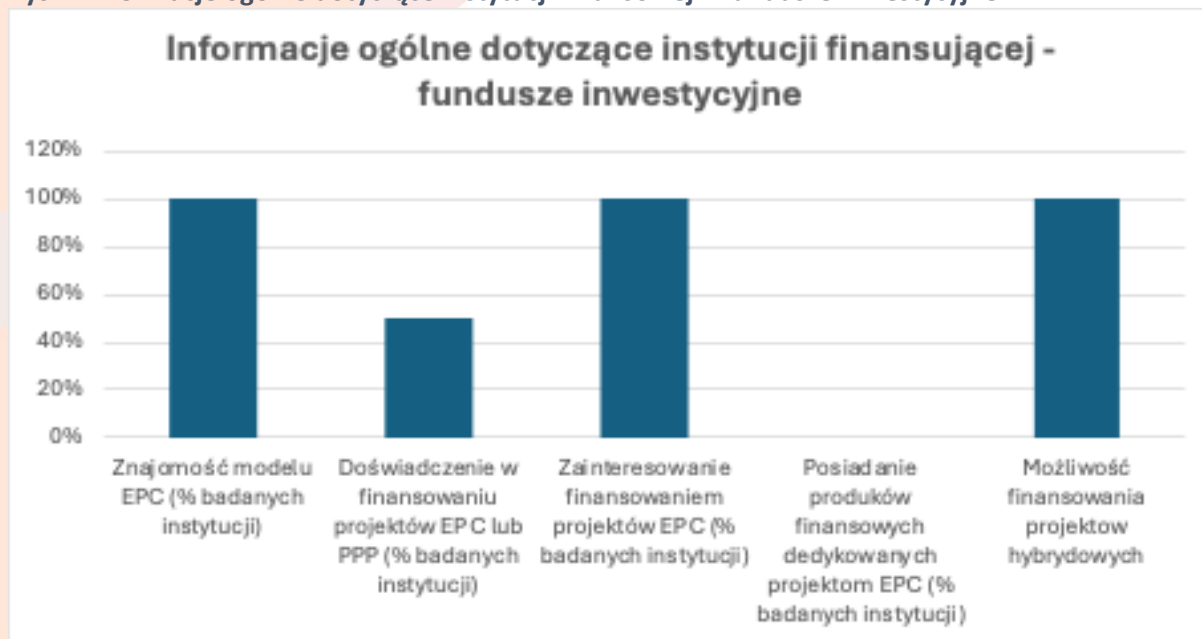
Żaden z badanych podmiotów nie posiada w swojej ofercie produktów finansowych dedykowanych projektom EPC. W każdym przypadku jest to finansowanie „szyte na miarę”. Oznacza to, iż każdy projekt EPC jest indywidualnie rozpatrywany pod kątem możliwości i warunków finansowania.

Rys. 1 Informacje ogólne dotyczące instytucji finansowej – banki



Źródło: opracowanie własne na podstawie wywiadów z instytucjami finansującymi

Rys. 2 Informacje ogólne dotyczące instytucji finansowej – fundusze inwestycyjne



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych rozmów z instytucjami finansującymi

V.2. Minimalne wymagania dotyczące finansowania

Wśród najważniejszych czynników wpływających na możliwość sfinansowania projektu EPC wymieniono:

- odpowiednie doświadczenie ESCO – jest to czynnik wymieniany przez wszystkie instytucje finansujące, jako jeden z czynników kluczowych. Doświadczenie ESCO rozumiane jest jako doświadczenie nie tylko samej spółki ESCO (zazwyczaj są to spółki celowe - SPV), ale również udziałowców ESCO będących sponsorami projektu lub dostawcami technologii, podwykonawców oraz zasobów ludzkich zaangażowanych w realizację projektu,
- siła i skala działalności sponsora – jest to czynnik istotny w przypadku banków, które oceniają skalę projektu w stosunku do skali działalności ESCO lub sponsora projektu – ocenia się, czy skala projektu EPC wykracza poza możliwości finansowo-organizacyjne ESCO/sponsora projektu – muszą być oni zdolni nie tylko do sfinansowania zakładanych kosztów projektu, ale również ich określonego wzrostu w przyszłości,
- sprawdzona technologia – wszystkie badane instytucje poddają analizie rodzaj dostarczanej technologii, co wiąże się z ryzykami technicznymi występującymi na etapie zarządzania energią (etapie operacyjnym). Finansowaniu podlegają jedynie sprawdzone technologie, a w przypadku zidentyfikowania ryzyk technicznych związanych z daną technologią, konieczne są dodatkowe zabezpieczenia od sponsora projektu,

- stabilna sytuacja finansowa podmiotu publicznego – badaniu podlega budżet podmiotu publicznego, w tym zakładane przepływy finansowe w wieloletniej prognozie finansowej. Jak wskazują wszystkie instytucje finansowe, wskaźniki zadłużenia są ważne przy ocenie zdolności finansowej, niemniej jednak najistotniejsza jest ocena realności przyszłych przepływów związanych z dochodami i wydatkami, w tym struktura dochodów (dochody majątkowe/dochody bieżące) i ich wysokość w kontekście uwarunkowań makroekonomicznych (prognozy demograficzne, wskaźnik przedsiębiorczości itp.),
- lokalizacja projektu – istotne znaczenie dla oceny zdolności finansowej projektu ma jego lokalizacja. Z uwagi na zachodzące procesy demograficzne, szczególny nacisk na ocenę zdolności do sfinansowania projektu kładzie się w przypadku umiejscowienia projektu w małych miastach bądź wsiach, w których zmniejsza się populacja ludności, a co za tym idzie, spadać mogą dochody podmiotu publicznego. Jeden fundusz inwestycyjny wskazał wprost, iż trudniejsze do sfinansowania są projekty zlokalizowane w tzw. Polsce Wschodniej,
- podział ryzyk w umowie EPC – właściwy podział ryzyk w umowie EPC jest dla wszystkich instytucji finansujących kluczowy z punktu widzenia możliwości sfinansowania projektu.

Szczególnie istotne dla banków są następujące elementy:

- jasno zdefiniowany limit odpowiedzialności ESCO,
- racjonalny system karania i pomniejszania wynagrodzenia ESCO, minimalizujący ryzyko związane z brakiem płynności finansowej do obsługi zadłużenia,
- postanowienia w zakresie rozliczeń w przypadku przedterminowego rozwiązania umowy (ryzyko spłaty kredytów z otrzymanego rozliczenia),
- alokacja po stronie ESCO ryzyk, które są trudne bądź niemożliwe do zarządzania może zwiększyć koszty finansowania bądź całkiem uniemożliwić sfinansowanie projektu.

W przypadku funduszy inwestycyjnych, powyższe czynniki są istotne dla oceny zdolności do sfinansowania projektu, niemniej jednak należy wskazać, że występują tu pewne różnice w podejściu:

- brak limitu odpowiedzialności nie zawsze wyklucza możliwość sfinansowania projektu,
- fundusze inwestycyjne skłonne są uwzględnić więcej ryzyk technicznych w wycenie projektu (w porównaniu do banków),
- fundusze inwestycyjne mają większą niż banki elastyczność w podejściu do podziału ryzyk w umowie EPC.

Istotnym kryterium w finansowaniu projektów EPC jest potencjalny udział instytucji finansującej w kosztach projektu. Na tym tle lepiej wypadają fundusze inwestycyjne, ponieważ średni minimalny próg wejścia wynosi 12 mln zł, a w przypadku banków jest to ok. 20 mln zł (badane banki deklarowały minimalny udział od 10 do 50 mln zł). Co istotne, wszystkie instytucje deklarują, iż w przypadku większej liczby jednolitych projektów o wystandaryzowanej dokumentacji, minimalny



kwotowy próg wejścia deklarowany przez instytucje finansujące może być niższy. Ponadto próg wejścia jednego z funduszy określony został na bardzo niskim poziomie (od kilku milionów złotych), zaś w przypadku jednego banku stwierdzono, że minimalny próg w projekcie pilotażowym, mógłby wynieść ok. 5 mln zł.

Średni udział ESCO w finansowaniu CAPEX jest oczekiwany na poziomie 19% w przypadku banków (od 5% do 30%), a w przypadku funduszy inwestycyjnych jest to 5-10%. Oznacza to, że w obu przypadkach ESCO musi zapewnić pewien poziom finansowania projektu ze środków własnych. Finansowanie własne ma na celu zarówno zabezpieczenie spłaty kosztów finansowania, jak też ma funkcję motywacyjną.

V.3. Koszty finansowania

Punktem wyjścia do określenia czynników wpływających na poziom kosztów projektu było określenie skłonności badanych instytucji do udzielenia finansowania w oparciu o stałą stopę procentową. W przypadku banków standardem jest udzielanie finansowania opartego na zmiennej stopie procentowej. Wszystkie banki wykluczyły możliwość udzielenia finansowania w oparciu o stałą stopę procentową, wskazując jednocześnie, iż możliwy jest mechanizm zabezpieczenia stóp procentowych po zawarciu umowy EPC, przy czym jest on zasadny jedynie w przypadku dużych projektów.

W przypadku funduszy inwestycyjnych możliwe jest finansowanie zarówno w oparciu o stałą, jak i zmienną stopę procentową, przy czym w przypadku stałej stopy procentowej maksymalny okres finansowania to 10-12 lat.

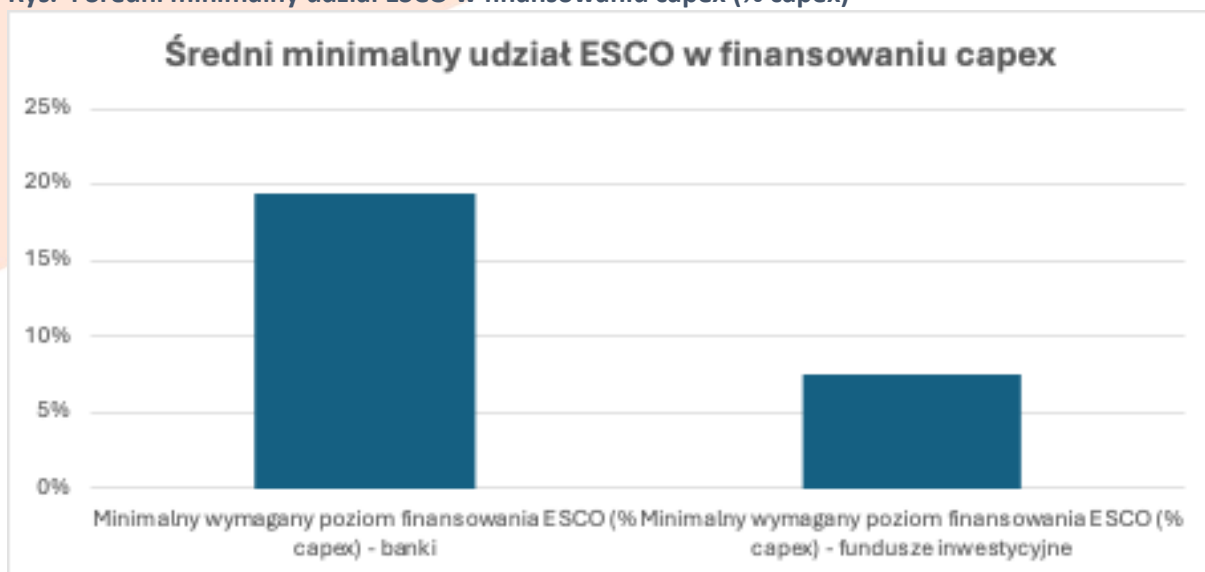
W przypadku marży oprocentowania, banki deklarują już od 1,8 pp. ponad poziom zmiennej stopy procentowej, przy czym średnio są to 2-3 pp. W przypadku funduszy inwestycyjnych koszty finansowania w postaci odsetek są wyższe o ok. 4-5 pp. od finansowania pochodzącego z banków.

Rys. 3 Średnia minimalna wartość finansowania (w mln zł)



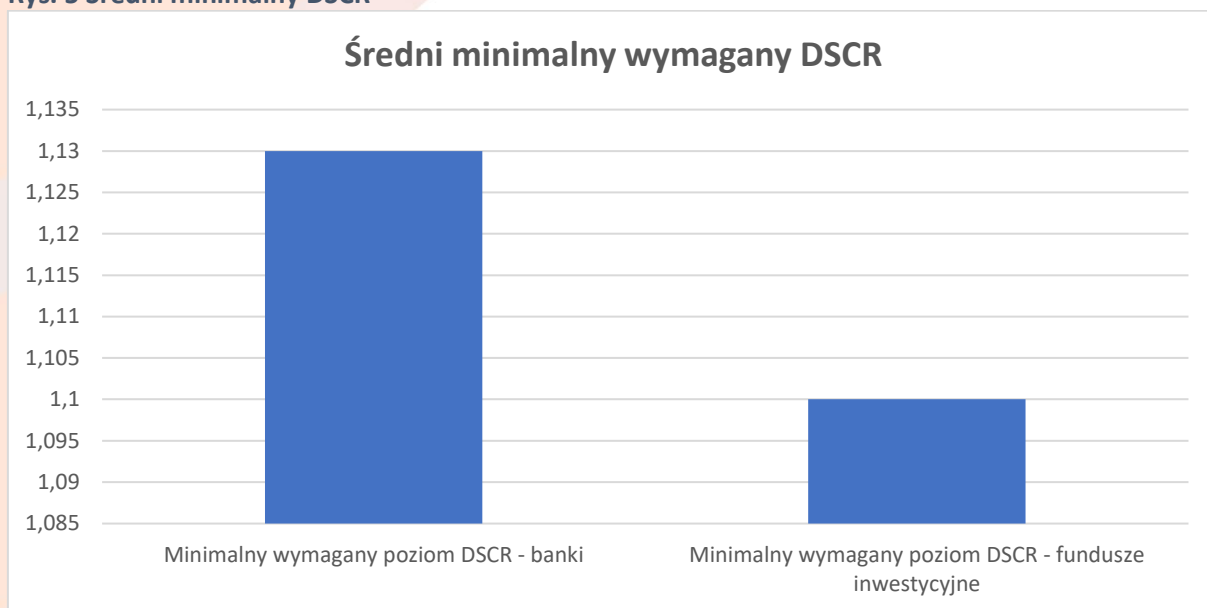
Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych rozmów z instytucjami finansującymi

Rys. 4 Średni minimalny udział ESCO w finansowaniu capex (% capex)



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych rozmów z instytucjami finansującymi

Rys. 5 Średni minimalny DSCR



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych rozmów z instytucjami finansującymi

V.4. Zabezpieczenia

Wszystkie instytucje finansujące akceptują, iż podstawową formą zabezpieczenia są zabezpieczenia związane z przepływami generowanymi przez projekt (metoda *project finance*), natomiast biorąc pod uwagę specyfikę projektów EPC, niemożliwe są zabezpieczenia rzeczowe na składnikach majątku podmiotu publicznego będących przedmiotem Umowy EPC.

Do standardowego zakresu zabezpieczeń należą te z zakresu udzielenia pełnomocnictwa do rachunków ESCO, zastawu na udziałach ESCO, cesja wierzytelności przysługujących ESCO w ramach umowy EPC z różnych tytułów, czy poddanie się egzekucji.

Niektóre banki stosują regres do współników ESCO, przy czym zakres wymaganych dodatkowych zabezpieczeń od współników ESCO jest uzależniony od podziału ryzyk pomiędzy ESCO a podmiotem publicznym. Standardowo jest to poręczenie lub gwarancja od sponsora projektu, obejmująca całą kwotę kredytu, lub też gwarancja należytego wykonania umowy z cesją na bank.

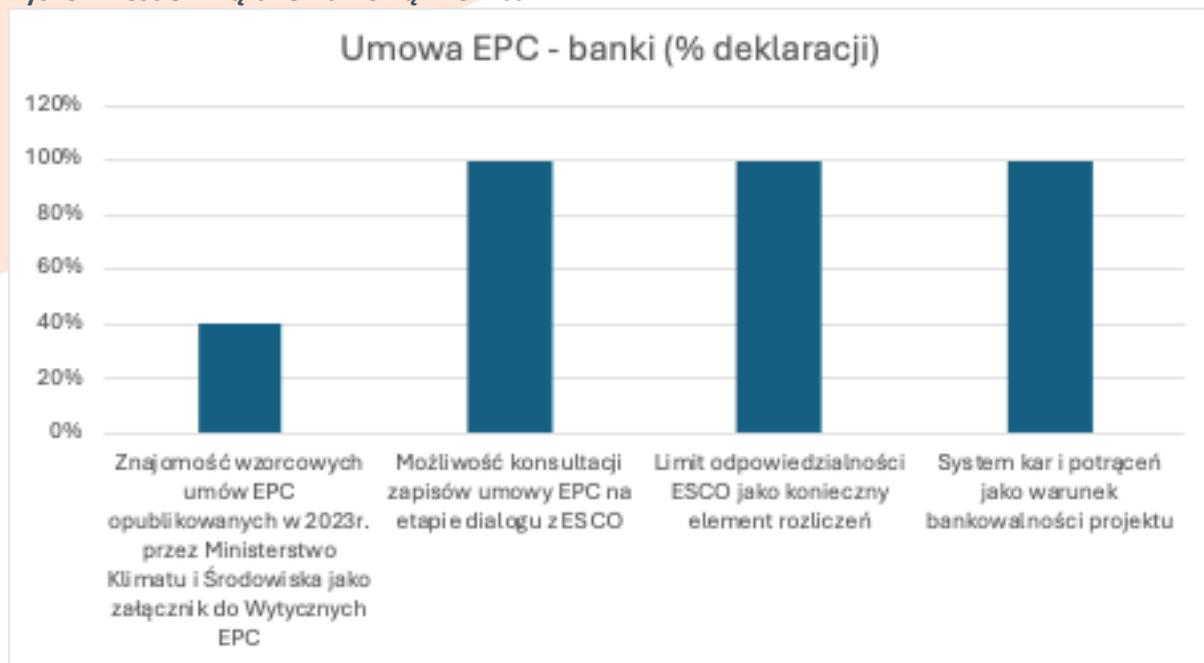
V.5. Umowa EPC

W ramach zagadnień związanych z umową EPC zapytano wszystkie instytucje finansujące o:

- znajomość Wytycznych do umów o poprawę efektywności energetycznej (EPC), w tym wzorcowych umów EPC, opublikowanych przez Ministerstwo Klimatu i Środowiska w czerwcu 2023 r.,
- możliwość konsultacji z instytucjami finansującymi projektowanych postanowień umowy EPC przez podmioty publiczne, na etapie prowadzenia postępowania PPP (w szczególności – w ostatniej fazie dialogu konkurencyjnego),
- konieczność uregulowania w umowie EPC najistotniejszych kwestii związanych z bankowalnością projektu, takich jak: limit odpowiedzialności ESCO, system kar umownych i potrąceń wynagrodzenia, a także sposób rozliczenia projektu EPC na wypadek wcześniejszego zakończenia umowy EPC – w sposób umożliwiający spłatę zaciągniętych kredytów/pożyczek.

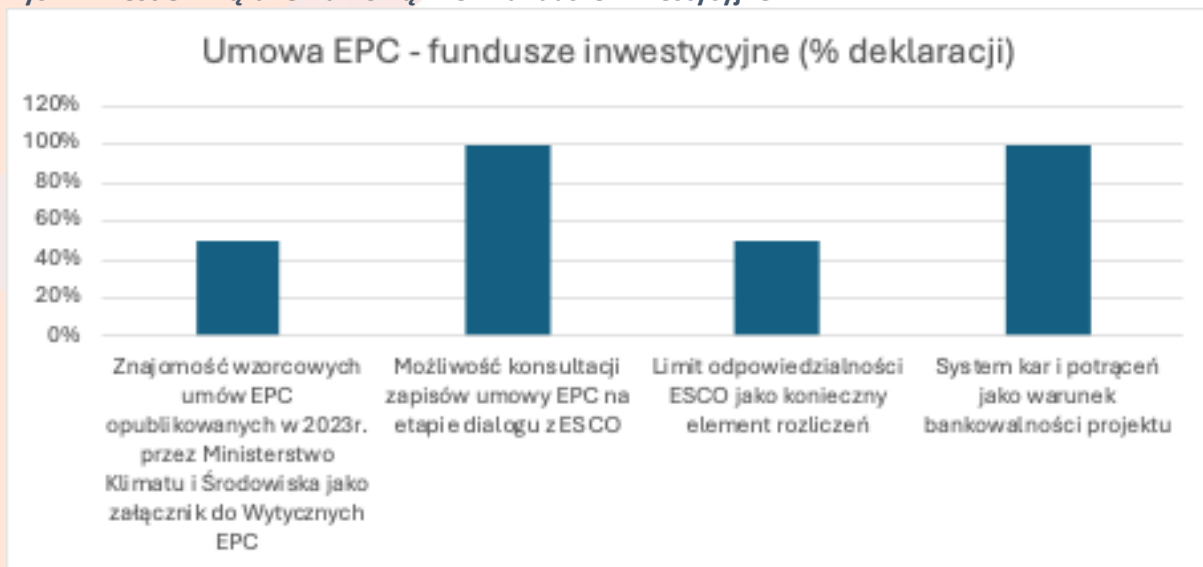
Poniżej zaprezentowano wyniki w podziale na banki oraz fundusze inwestycyjne:

Rys. 6 Kwestie związane z umową EPC – banki



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych rozmów z instytucjami finansującymi

Rys. 7 Kwestie związane z umową EPC – fundusze inwestycyjne



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych rozmów z instytucjami finansującymi

Z powyższego zestawienia wynikają następujące wnioski:

- jedynie część instytucji finansujących (zarówno banków, jak i funduszy inwestycyjnych) zapoznała się z wzorcowymi umowami EPC opublikowanymi w czerwcu 2023 r. przez Ministerstwo Klimatu i Środowiska,
- wszystkie instytucje finansujące deklarują możliwość konsultacji postanowień umowy EPC na etapie dialogu konkurencyjnego,
- dla wszystkich banków kluczowy jest limit odpowiedzialności ESCO, który wyznacza maksymalny poziom zaangażowania banku niezależnie od rzeczywistych ryzyk projektu,
- w przypadku funduszy inwestycyjnych, podejście do limitu odpowiedzialności jest mniej restrykcyjne – w przeciwieństwie do banków fundusze inwestycyjne kalkulują rzeczywiste ryzyka projektu,
- dla wszystkich instytucji finansujących kluczowy jest system kar umownych i potrąceń wynagrodzenia, wpływający na przepływy finansowe ESCO, a co za tym idzie - ryzyko braku możliwości spłaty zobowiązań finansowych,
- istotny dla kosztów finansowania jest podział ryzyk pomiędzy ESCO a podmiotem publicznym – alokacja po stronie ESCO ryzyk, które są niemożliwe do zarządzania może istotnie podwyższyć koszty finansowania lub całkowicie uniemożliwić uzyskanie jakiegokolwiek finansowania,
- większość banków i wszystkie fundusze inwestycyjne przewidują finansowanie kosztów okresu budowy. Jeden z badanych banków przyjmuje koncepcję finansowania poprzez refinansowanie poniesionych kosztów budowy, co oznacza, że w tym przypadku ESCO musi

pozyskać samodzielnie finansowanie ponoszonych kosztów budowy i dopiero po zakończeniu budowy może refinansować poniesione koszty.

V.6. Podział ryzyk

W ramach obszaru zagadnień dotyczącego podziału ryzyk zadano instytucjom finansującym kluczowe pytanie w zakresie możliwości przejęcia części ryzyk (w tym przede wszystkim technicznych). Zaznacza się tutaj istotny podział w podejściu do ryzyk pomiędzy bankami, a funduszami inwestycyjnymi:

- banki analizując ryzyko, podchodzą do tej kwestii zero-jedynkowo – nie kalkulują rzeczywistego prawdopodobieństwa wystąpienia ryzyka, natomiast w ocenie kredytowej zakładają, że jeśli dane ryzyko jest przypisane ESCO, to jest ono w wycenie uwzględniane w całości – stąd w tym przypadku tak istotny dla wielkości udziału finansowania bankowego jest ogólny limit odpowiedzialności ESCO, ponieważ wyznacza on maksymalny możliwy udział takiego finansowania,
- w przypadku funduszy inwestycyjnych podejście jest odmienne – niezależnie od limitu odpowiedzialności ESCO, fundusze inwestycyjne kalkulują prawdopodobieństwo wystąpienia danego ryzyka w szacowaniu potencjalnych kosztów finansowania. Stąd w tym przypadku istotne są opinie czy też ekspertyzy wyspecjalizowanych podmiotów w szacowaniu poszczególnych kategorii ryzyk (np. opinia facylitatora EPC w zakresie ryzyka uzyskania gwarantowanych oszczędności energii).

V.7. Zamknięcie finansowe

W ramach obszaru dotyczącego zamknięcia finansowego poruszono 3 kwestie:

- czas niezbędny na zamknięcie finansowe, który jest istotnie krótszy w przypadku funduszy inwestycyjnych (3-6 miesięcy) w porównaniu do banków (6-12 miesięcy),
- wymóg wynegocjowania i podpisania umowy bezpośredniej, który deklarowany jest przez wszystkie badane instytucje finansujące (przy czym w przypadku funduszy inwestycyjnych jest to forma pożądana, a w przypadku banków - konieczna),
- dokonanie zamknięcia finansowego wraz z zamknięciem komercyjnym (tj. złożenie oferty przez ESCO na wynegocjowanych, wiążących warunkach finansowania) jest z punktu widzenia banków nieuzasadnione, gdyż wymaga zaangażowania znaczących zasobów organizacyjnych, aby negocjować warunki finansowania ze wszystkimi zainteresowanymi ESCO, co z kolei istotnie wydłuża czas niezbędny na złożenie ofert przez ESCO. W przypadku funduszy inwestycyjnych, w związku z tym, iż fundusze zazwyczaj obsługują jedną ESCO, możliwe jest zamknięcie finansowe wraz z zamknięciem komercyjnym.

Rys. 8 Średni czas niezbędny na zamknięcie finansowe (miesiące)



Źródło: opracowanie własne na podstawie przeprowadzonych rozmów z instytucjami finansującymi

V.8. Pozostałe kwestie

Wśród pozostałych zagadnień poruszono następujące obszary

- ujęcie projektu EPC w długu podmiotu publicznego – dla żadnej z badanych instytucji finansujących kwestia ujęcia zobowiązań z umowy EPC w długu podmiotu publicznego nie była istotna z punktu widzenia możliwości sfinansowania projektu. Niemniej jednak, badane instytucje rozumieją potrzebę strukturyzowania umów EPC w taki sposób, aby zobowiązania pozostawały poza długiem podmiotu publicznego,
- zainteresowanie ze strony ESCO pozyskaniem finansowania jest określane przez wszystkie instytucje finansujące jako umiarkowane – zazwyczaj ESCO deklarują chęć pozyskania finansowania w okresie, gdy ogłaszane jest konkretne postępowanie o zamówienie publiczne na realizację projektu EPC,
- instytucje finansujące w znakomitej większości identyfikują potrzebę utworzenia funduszu gwarancyjnego, którego celem byłoby wsparcie rozwoju rynku projektów EPC; zdaniem niektórych instytucji, fundusz taki powinien zostać umiejscowiony w strukturach Banku Gospodarstwa Krajowego, który posiada doświadczenie w obsłudze i zarządzaniu podobnymi instrumentami finansowymi,
- rynek projektów EPC określany jest jako niskorozwinięty, z perspektywą rozwoju w przyszłości – rynek projektów EPC jest ściśle skorelowany z liczbą postępowań EPC ogłaszanych przez podmioty publiczne, przy czym barierą w rozwoju rynku stanowi szeroka oferta dostępnych form dofinansowania bezzwrotnego oraz stosunkowo niski poziom wiedzy sektora publicznego na temat modelu EPC,

- przepisy prawa dotyczące obowiązków podmiotów publicznych w zakresie uzyskiwania efektywności energetycznej i konieczności generowania oszczędności, wymuszają modernizację budynków użyteczności publicznej. Rynek projektów ESCO określany jest jako duży, w związku z czym widoczna jest przestrzeń i potencjał rozwoju formuły EPC.

VI. Wnioski z badania

Na podstawie przeprowadzonego badania można sformułować następujące, kluczowe wnioski związane z finansowaniem projektów EPC:

- 1) Dostępność finansowania projektów EPC w Polsce można określić jako niską/średnią – zidentyfikowano 5 banków i 2 fundusze inwestycyjne zainteresowane finansowaniem tego typu projektów; żadna z instytucji finansujących nie posiada w ofercie produktów finansowych dedykowanych projektom EPC;
- 2) Wśród badanych instytucji finansujących doświadczenie w finansowaniu projektów EPC lub PPP w zakresie efektywności energetycznej ma tylko jeden fundusz inwestycyjny i jeden bank; pozostałe instytucje finansujące nie finansowały do tej pory projektów EPC ani PPP w zakresie efektywności energetycznej, pomimo że niektóre z nich mają doświadczenie w finansowaniu projektów PPP w innych sektorach;
- 3) Rozpatrując możliwość sfinansowania projektu EPC, instytucje finansujące biorą pod uwagę przede wszystkim: doświadczenie ESCO lub współników ESCO; siłę i skalę działalności ESCO lub współników ESCO; sytuację finansową podmiotu publicznego; sprawdzone rozwiązania technologiczne; podział ryzyk w umowie EPC lokalizację projektu;
- 4) Uwzględnienie w montażu finansowym projektu środków bezzwrotnych lub preferencyjnych z jednej strony zwiększa zaufanie instytucji finansujących, z drugiej zaś może wpłynąć niekorzystnie na chęć zaangażowania, jeśli kwota do sfinansowania będzie zbyt niska;
- 5) W przypadku banków kluczowe znaczenie mają zasady odpowiedzialności finansowej ESCO wobec podmiotu publicznego, w tym limit odpowiedzialności ESCO, limity kar umownych i obniżek wynagrodzenia, zasady rozliczenia w przypadku wypowiedzenia umowy EPC; w odniesieniu do funduszy inwestycyjnych są to kwestie istotne, ale nie decydujące w pełni o zaangażowaniu w finansowanie projektu; fundusze w przeciwieństwie do banków – skłonne są analizować rzeczywiste prawdopodobieństwo i koszty wystąpienia określonych ryzyk (w tym ryzyk technicznych); banki w żadnym wypadku nie są skłonne przejmować na siebie skutków wystąpienia ryzyka;
- 6) Oczekiwana marża oprocentowania w przypadku banków wynosi średnio 2-3 pp. Ponad poziom zmiennej stopy procentowej; w przypadku funduszy inwestycyjnych koszty finansowania w postaci odsetek są wyższe i wynoszą ok. 4-5 pp. więcej niż w przypadku banków;
- 7) Wśród instytucji finansujących dostrzegalne jest istotne zróżnicowanie w podejściu do minimalnej kwoty zaangażowania finansowego: banki deklarowały kwoty od 10 do 50 mln zł, zaś fundusze od ok. 4 do 20 mln zł; przy czym, niektóre instytucje finansujące deklarują otwartość na finansowanie mniejszych projektów, w przypadku ich pakietowania oraz standardowej dokumentacji przetargowej;

- 8) Minimalne oczekiwania odnośnie do wkładu finansowego ESCO w projekt (CAPEX) wynosi średnio 19% w przypadku banków oraz 5-10% w przypadku funduszy inwestycyjnych;
- 9) Banki wykluczają możliwość udzielenia finansowania w oparciu o stałą stopę procentową, wskazując jednocześnie, iż możliwy jest mechanizm zabezpieczenia stóp procentowych po zawarciu umowy EPC (przy czym jest on zasadny jedynie w przypadku dużych projektów); fundusze dopuszczają możliwość finansowanie zarówno w oparciu o stałą, jak i zmienną stopę procentową (w tym drugim przypadku maksymalnie na okres 10-12 lat);
- 10) Instytucje finansujące rozumieją, że projekty ESCO działają na zasadzie *project finance*; z tego powodu do standardowego zakresu zabezpieczeń należą: udzielenie pełnomocnictwa do rachunków ESCO, zastaw na udziałach ESCO, cesja wierzytelności przysługujących ESCO w ramach umowy EPC z różnych tytułów, czy poddanie się egzekucji; w zależności od podziału i oceny ryzyka w ramach umowy EPC, niektóre banki stosują także regres do współników ESCO, najczęściej w formie poręczenia lub gwarancji sponsora projektu;
- 11) Instytucje finansujące są świadome wydania Wytycznych dotyczących umów o poprawę efektywności energetycznej (EPC), ale tylko 2 z nich zapoznały się z wzorcowymi umowami EPC;
- 12) Wszystkie instytucje finansujące deklarują gotowość do oceny projektowanych postanowień umowy EPC pod kątem ich bankowości, na etapie postępowania EPC;
- 13) W odniesieniu do postanowień umowy EPC, dla wszystkich banków kluczowy jest limit odpowiedzialności ESCO, który wyznacza maksymalny poziom zaangażowania banku niezależnie od rzeczywistych ryzyk projektu; ponadto bardzo istotne znaczenie mają maksymalna wysokość kar umownych i obniżek wynagrodzenia ESCO, a także zasady rozliczenia projektu w przypadku wcześniejszego zakończenia umowy EPC; w przypadku funduszy inwestycyjnych podejście do limitu odpowiedzialności jest mniej restrykcyjne – w przeciwieństwie do banków fundusze kalkulują rzeczywiste ryzyka projektu (w tym ryzyko techniczne);
- 14) Zwrócono uwagę, że alokacja po stronie ESCO ryzyk, które są niemożliwe do zarządzania może istotnie podwyższyć koszty finansowania lub całkowicie uniemożliwić uzyskanie jakiegokolwiek finansowania przez ESCO; stąd podział ryzyka w umowie EPC ma kluczowe znaczenie dla bankowości projektów;
- 15) Średni czas na zamknięcie finansowe deklarowany przez banki wynosi od 6 do 12 miesięcy, podczas gdy w przypadku funduszy inwestycyjnych okres ten waha się między 3 a 6 miesięcy;
- 16) Zagadnienie wpływu zobowiązań z umów EPC na dług podmiotów publicznych pozostaje poza zainteresowaniem instytucji finansujących, choć są one świadome istotności tej kwestii dla samych podmiotów publicznych;
- 17) Prawie wszystkie instytucje finansujące pozytywnie oceniają możliwość utworzenia funduszu gwarancyjnego, którego celem byłoby wsparcie rozwoju rynku projektów EPC; fundusz taki mógłby zostać utworzony w strukturach Banku Gospodarstwa Krajowego;
- 18) Aktualny rynek projektów EPC w Polsce określany jest przez instytucje finansujące jako mało rozwinięty, stąd zainteresowanie ESCO ofertą banków i funduszy inwestycyjnych w tym zakresie oceniane jest dotychczasowo jako umiarkowane;
- 19) Instytucje finansujące dostrzegają możliwość rozwoju formuły EPC w kontekście zobowiązań prawnych sektora publicznego do uzyskiwania oszczędności energetycznych, co wymusi modernizację energetyczną infrastruktury publicznej, w tym poszukiwanie źródeł i metod finansowania takich projektów;

20) Rynek potencjalnych projektów EPC określany jest w efekcie jako istotny i mający duży potencjał inwestycyjny oraz finansowy.

Spis rysunków

Rys. 1	Informacje ogólne dotyczące instytucji finansowej – banki.....	6
Rys. 2	Informacje ogólne dotyczące instytucji finansowej – fundusze inwestycyjne	7
Rys. 3	Średnia minimalna wartość finansowania (w mln zł)	10
Rys. 4	Średni minimalny udział ESCO w finansowaniu capex (% capex)	10
Rys. 5	Średni minimalny DSCR.....	11
Rys. 6	Kwestie związane z umową EPC – banki.....	12
Rys. 7	Kwestie związane z umową EPC – fundusze inwestycyjne	13
Rys. 8	Średni czas niezbędny na zamknięcie finansowe (miesiące).....	15



Partnerzy projektu:



Projekt dofinansowany przez Komisję Europejską w ramach programu LIFE23-CET-FEPC. Umowa nr 101167603. Wyrażone poglądy i opinie są jednak wyłącznie poglądami autora (autorów) i niekoniecznie odzwierciedlają poglądy Unii Europejskiej lub CINEA. Ani Unia Europejska, ani organ udzielający dotacji nie mogą być za nie pociągnięte do odpowiedzialności.