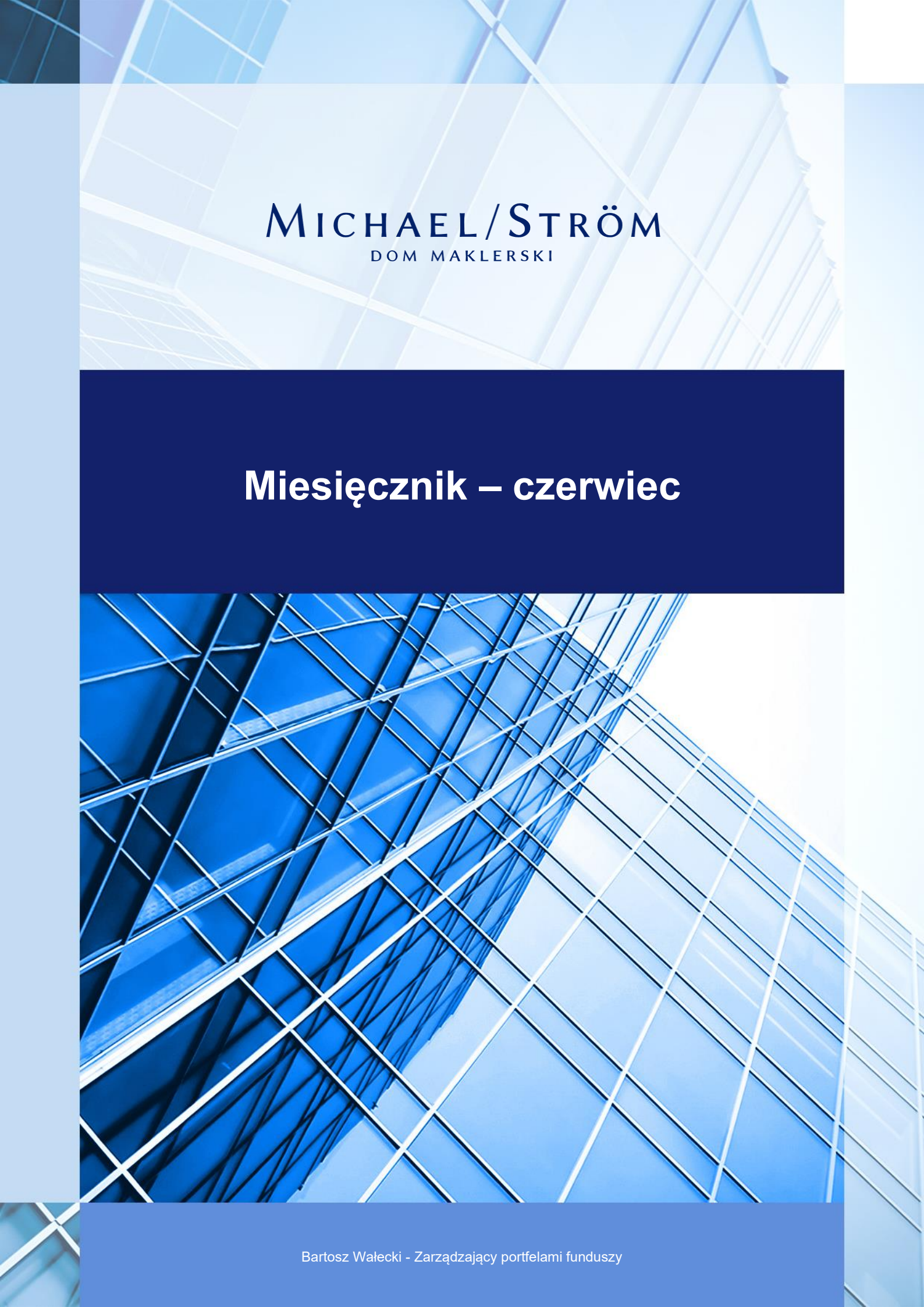




MICHAEL/STRÖM
DOM MAKLEPSKI

Miesięcznik – czerwiec

Co warto wiedzieć?

Wojna Izrael-Iran

W połowie czerwca Izrael przeprowadził serię uderzeń przeciwko irańskim instalacjom jądrowym i wojskowym. Iran odpowiadał atakami raketowymi i dronowymi. Stany Zjednoczone włączyły się do konfliktu po stronie Izraela w nocy z 21 na 22 czerwca przeprowadzając ataki na trzy obiekty jądrowe w Iranie. Celem ataków było zniszczenie zdolności Iranu do wzbogacania uranu. 24 czerwca Donald Trump poinformował, że państwa zgodziły się na zawieszenie broni i zakończenie „12-dniowej wojny”. Rynki akcji względnie spokojnie reagowały na informacje napływające z frontu, a m.in. zawieszenie broni wyprowadziło amerykańskie indeksy akcyjne na nowe maksima. Istotnie reagowały notowania ropy naftowej ze względu na ryzyko blokady cieśniny Ormuz. Do tego jednak nie doszło, a po zawieszeniu broni notowania ropy WTI powróciły do wartości bliskich tym z początku miesiąca.

Kredyty hipoteczne

O 47,1% r/r wzrosła wartość zapytań o kredyty mieszkaniowe w czerwcu 2025 r. – informuje BIK. W czerwcu 2025 r. o kredyt mieszkaniowy wnioskowało łącznie 37,47 tys. osób w porównaniu do 27,44 tys. rok wcześniej, co przekłada się na wzrost o 36,6% r/r. Popyt na kredyty mieszkaniowe sukcesywnie rośnie. Jest to spowodowane kolejnymi obniżkami stóp procentowych. W lipcu dość niespodziewanie RPP ponownie obniżyła stopy procentowe. Obecnie stopa referencyjna NBP wynosi 5%. Spodziewany jest jej dalszy spadek, co w kolejnych miesiącach powinno także wpłynąć na jeszcze większe zainteresowanie kredytami hipotecznymi. Wraz ze spadkiem stóp procentowych rośnie także zdolność kredytowa. Według danych BIK średnia wartość wnioskowanego kredytu mieszkaniowego wyniosła w czerwcu 2025 r. 477,01 tys. zł i była wyższa o 7,7% niż w czerwcu 2024 r. Powyższe jest dobrą informacją dla deweloperów mieszkaniowych, którzy przeważają w strukturze branżowej emitentów na rynku Catalyst. O boomie kredytowym na pewno jeszcze nie mówimy, ale można uznać, że popyt hipoteczny sukcesywnie, zdrowo rośnie.

Najważniejsze z rynku obligacji korporacyjnych

1. Dekpol

Jak poinformował emitent w dniu 30 czerwca 2025 roku zawarł on z PKO BP umowę kredytu inwestycyjnego w kwocie 150 mln zł na okres do czerwca 2032 roku. Celem Kredytu jest przeznaczenie go na częściowe refinansowanie obligacji serii M, wyemitowanych w maju 2024 roku o łącznej wartości 225 mln PLN. Pozwoli to na optymalizację kosztów finansowania działalności Grupy oraz wydłużenie terminu zapadalności zadłużenia. O ostatecznej decyzji w sprawie dokonania przedterminowego wykupu części obligacji serii M Spółka poinformuje odrębnym raportem bieżącym.

2. Kruk

Spółka poinformowała o pozyskaniu 100 mln zł z emisji obligacji skierowanej do szerokiego grona inwestorów. Redukcja zapisów wyniosła aż 66,62% i to pomimo ponownego spadku oferowanej marży. Oprocentowanie nowych obligacji wynosi WIBOR 3M + 2,7 p.p. marży. Dodatkowo w czerwcu spółka poinformowała o zwiększeniu dostępnego kredytu rewolwingowego od konsorcjum banków do maksymalnej wysokości 740 mln EUR z dotychczasowych 650 mln EUR.

3. Best

Spółka poinformowała o przedterminowym wykupie obligacji serii M1 i N1. Są to obligacje wyemitowane jeszcze przez Kredyt Inkaso S.A. przed połączeniem. Obie serie o łącznej wartości nominalnej 33 mln zł są oprocentowane na WIBOR 3M + 5,5% marży, a więc są istotnie wyżej oprocentowane niż obligacje emitowane obecnie przez Best. Ostatnia emisja Bestu została wyceniona na 3,6% marży. Decyzja o przedterminowej spłacie obligacji nie może zatem dziwić.

4. Marvipol Development

Jak wynika z informacji przekazanych przez GPW Marvipol wyemitował obligacje o wartości 80 mln zł. Dług oferowany był jedynie inwestorom instytucjonalnym. Spółka nie podała jeszcze informacji o emisji. Dniem rozliczenia emisji będzie prawdopodobnie 10 lipca.

5. Allegro

Spółka poinformowała o emisji obligacji o wartości 1 mld PLN. Są to niezabezpieczone obligacje, które oferowane były do inwestorów instytucjonalnych. Marżę odsetkową nowych obligacji ustalono na 1,3%. Rynek Catalyst zyska zatem nowego emitenta.

6. Ghelamco

Grupa poinformowała o kilku istotnych wydarzeniach. Ghelamco spłaciło obligacje o wartości 84 mln euro w Belgii, co obejmowało zarówno kapitał, jak i odsetki. Spłata ta została zrealizowana zgodnie z harmonogramem. Dodatkowo członek zarządu Jarosław Jukiel odbył spotkanie online z inwestorami, na którym przedstawił dalsze plany działania i rozjaśnił sytuację finansową Grupy. Te wydarzenia pozytywnie wpłynęły na notowania obligacji na Catalyst. Dłuższe serie obligacji, które były przecenione w maju do nawet 60% wartości nominalnej obecnie notowane są w pobliżu 90%.

7. Okam Capital

Deweloper pozyskał 30 mln PLN z emisji zabezpieczonych obligacji. Stopa redukcji w tym przypadku wyniosła 58,82%, a marża odsetkowa została ustalona na 3,75% (czyli najniższym możliwym poziomie z zaproponowanego przez oferującego przedziału). Obligacje będą zabezpieczone hipotecznie. Powyższe pokazuje, że popyt na obligacje zabezpieczone jest duży i niezaspokojony. Emisje zabezpieczone hipotecznie są coraz rzadziej oferowane, a jeżeli już dojdzie do oferty, to tak jak w przypadku Okamu wielkość oferty może być względnie niska ze względu na konieczność znalezienia zabezpieczenia o odpowiedniej wartości.

8. Develia

Spółka poinformowała o zawarciu umowy sprzedaży Arkad Wrocławskich. Łączna cena sprzedaży wyniosła niespełna 43 mln EUR. Jak wskazał Andrzej Oślizło - Finalizując transakcję sprzedaży Arkad Wrocławskich spółka zrealizowała jeden z kluczowych strategicznych celów, jakim jest dezinwestycja portfela biurowego i handlowego. Środki pozyskane ze sprzedaży zostaną przeznaczone na spłatę kredytu finansującego nieruchomości w kwocie 26 mln EUR. Aktualnie obiekt Arkady

Wrocławskie znajduje się w procesie rozbiórki, którą rozpoczęła Develia i zrealizowała w zakresie demontażu zewnętrznych elementów nieruchomości, a kontynuować ją będzie Vastint Poland.

9. Arche

Spółka pozyskała ponad 94 mln PLN z emisji obligacji. Spółka skorzystała z prawa do zwiększenia emisji. Pierwotna wielkość emisji ustalona została na 50 mln PLN z możliwością jej zwiększenia do 100 mln PLN. Jest to rekordowa kwota pozyskana kiedykolwiek przez emitenta z tytułu emisji obligacji.

ZASTRZEŻENIE PRAWNE

Wszelkie przedstawione analizy, komentarze i konkluzje stanowią osobiste poglądy autora wyrażone w oparciu o posiadaną fachową wiedzę dotyczącą funkcjonowania rynku finansowego.

Niniejszy materiał jest publikacją handlową Michael / Ström Dom Maklerski S.A. z siedzibą w Warszawie

Niniejszy materiał:

- a) nie stanowi rekomendacji w ramach usługi doradztwa inwestycyjnego w rozumieniu ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi;
- b) nie jest badaniem inwestycyjnym w rozumieniu rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2017/565 z dnia 25 kwietnia 2016 r. uzupełniające go dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez firmy inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tej dyrektywy;
- c) nie spełnia standardów rekomendacji inwestycyjnej określonych w rozporządzeniu delegowanym Komisji (UE) 2016/958 z dnia 9 marca 2016 r. uzupełniającym rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 596/2014 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych dotyczących środków technicznych do celów obiektywnej prezentacji rekomendacji inwestycyjnych lub innych informacji rekomendujących lub sugerujących strategię inwestycyjną oraz ujawniania interesów partykularnych lub wskazań konfliktów interesów.