

# Realitní investice: Co a jak se nakupuje?

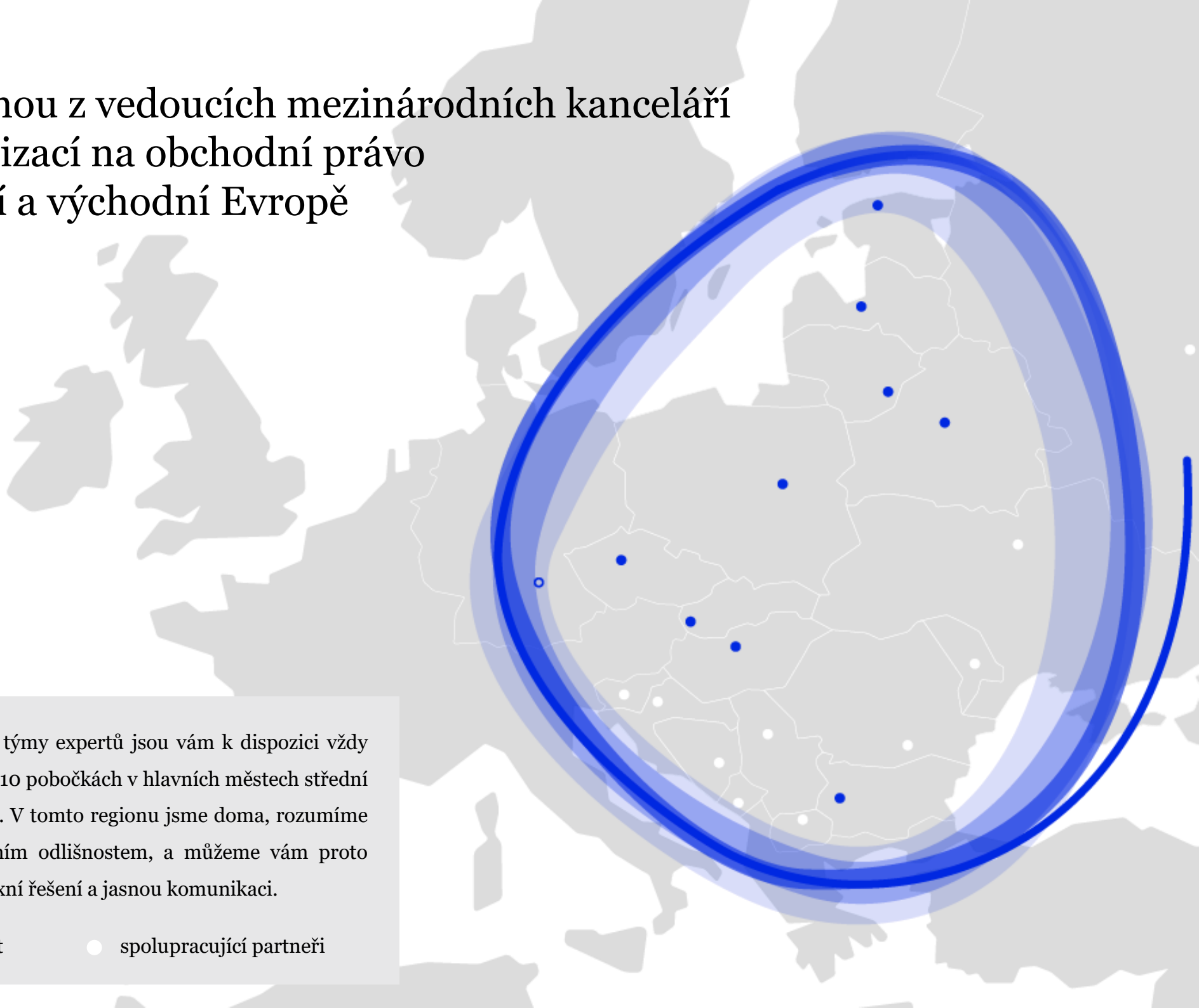
26. 09. 2019 Diskusní setkání Stavebního fóra  
*Tomáš Běhounek*

Jsme jednou z vedoucích mezinárodních kanceláří  
se specializací na obchodní právo  
ve střední a východní Evropě

Naše mezinárodní týmy expertů jsou vám k dispozici vždy  
v daném místě - v 10 pobočkách v hlavních městech střední  
a východní Evropy. V tomto regionu jsme doma, rozumíme  
kulturním a právním odlišnostem, a můžeme vám proto  
nabídnout komplexní řešení a jasnou komunikaci.

● pobočky bnt

○ spolupracující partneři



# Jasně odpovědi ve všech oblastech obchodního práva

Kompetence



Korporátní právo  
a M&A



Insolvence  
a restrukturalizace



Právo nemovitostí



Řešení sporů



Pracovní právo



Life Sciences  
& Pharma



Jaké jsou transakce a tendence na  
realitním trhu z hlediska právníků

# Základní struktury transakcí

## **ASSET DEAL vs SHARE DEAL**

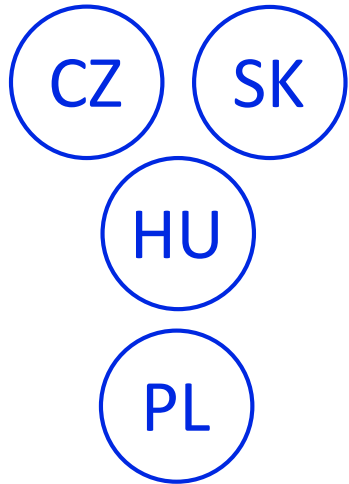
**asset deal** = přímý převod nemovitosti

**share deal** = převod podílu na společnosti vlastníci nemovitost

Existuje mnoho faktorů ovlivňujících rozhodnutí o struktuře transakce, nejčastěji:

- právní prostředí v dané zemi
- v ČR daňové zatížení na straně prodávajícího

# Akvizice



akvizice mají obvykle formu share deal

share deal / asset deal - obvyklé jsou obě možnosti

asset deal – častější varianta

obvyklou formou SPV je **společnost s ručením omezeným**

# Seller's market a tendence v našich transakcích

# Příprava projektů pro prodej

„kdo je připraven, není překvapen“

- převodce má připravený EDR, LOI, ev. smluvní dokumentaci
- převodce je připraven s projektem rozdělení odštěpením, předmětem převodu je společnost s jasně vymezeným jměním



# Předsmluvní fáze (LOI/MOU)

- kratší lhůty pro exkluzivitu, vyjednání transakce, společná exkluzivita (co-exclusivity)
- detailní časový harmonogram
- nevratné zálohy
- vyjednání některých podmínek se přesunulo z jednání o smlouvě do této fáze

# Due diligence

## **Dříve**

- full reports
- plný rozsah due diligence
- fyzické data rooms

## **Nyní**

- red flag reports
- omezený rozsah due diligence
- snaha najít řešení i pro všechny problémy
- EDR

# Řešení zjištění v rámci due diligence

- tlak na efektivní, definitivní řešení v rámci smlouvy
- záruky, sliby odškodnění, zádržné či jiné povinnosti směřující do budoucnosti jsou výjimkou
- snaha „bagatelizace“ zjištění

# Trendy vyjednávání transakce

- navrhuje se podstatná limitace nebo vyloučení odpovědnosti prodávajícího
- častěji se diskutuje pojištění Title Insurance a W&I Insurance
- prodávají zahrnují budoucí TI a W&I kupujícího do své obchodní strategie
- a zase tlak na čas a efektivitu

# Co nás čeká?

## **zákon o prověřování zahraničních investic (na vládě)**

- cílem je monitoring, prověření podezřelých transakcí a omezení rizikových investic
- má dopadat na investory mimo EU
- předchozí povolení bude vyžadovat zahraniční investice do mj. kritické infrastruktury
- následné prověření investic způsobilých ohrozit bezpečnost ČR nebo její vnitřní pořádek (i dopravní infrastruktura)

# Děkuji za pozornost!

Tomáš Běhounek  
partner, advokát  
+420 222 929 301  
[tomas.behounek@bnt.eu](mailto:tomas.behounek@bnt.eu)

bnt attorneys-at-law s.r.o.  
Slovanský dům (B/C)  
Na příkopě 859/22  
110 00 Prague 1, Czech Republic



[www.bnt.eu](http://www.bnt.eu)