

Deloitte.

Akvizice v oblasti nemovitostí (seminář časopisu Stavební fórum)

Target Integrity Check

Daniel Bican, Deloitte CE Forensics

16. září 2008

Audit. Daně. Poradenské služby. Finanční poradenství.

Obsah

- Znalost obchodních partnerů
- Pojem a význam TIC
- Oblasti a způsoby aplikace
- Profesionální provádění TIC
- Vyhodnocení integrity ze získaných informací
- Získané informace – analýza a předání
- Otázky

Znalost obchodních partnerů

- Znalost obchodního partnera a dalších subjektů a objektů při akvizici nemovitostí je **klíčová** pro úspěch transakce
- **Dostatečná znalost**
 - Podnikatelského
 - Finančního
 - Reputačního
 - Etického
 - pozadí obchodního subjektu umožňuje správné vyhodnocení transakce a jejích důsledků
- **Nedostatečné informace** o protistraně vedou k
 - Neproběhnutí transakce
 - Následným nepředvídaným a neodhadnutelným ztrátám
 - Vyšší než tržní ceně transakce
 - Podvodu – nenávratným finančním a reputačním ztrátám

Pojem a význam TIC

- „Informační prověření o/subjektu“
- = Shromáždění relevantních dat a informací o klíčových subjektech a objektech transakce
- Cíle prověření
 - Protistrana transakce (kupující či prodávající)
 - Objekt transakce
 - Další zúčastněné strany
- Obsah
 - Definice cíle(ů)
 - Zjištění relevance dat a informací
 - Nastavení využitelných zdrojů informací
 - Vytěžení informací
 - Analýza informací
 - Prezentace informací klientovi

Oblasti a způsoby aplikace

- **Předmětové hledisko**
 - Dle cíle prověření
 - Dle žádaných informací
- **Časové hledisko**
 - Tipovací fáze
 - Due diligence fáze
 - Následné ověření
- **Způsoby a metody**
 - Veřejně dostupné zdroje
 - Interně dostupné zdroje
 - Externí zdroje
 - Analýza
 - Interpretace

Profesionální provádění TIC

- Přednosti zkušené profesionální organizace
 - Vysoce organizovaná
 - Nastavené a vyzkoušené řízení rizika
 - Připravené a vyzkoušené postupy, procedury a formáty
 - Široké spektrum využitelných informačních zdrojů
 - Profesionální analýza získaných informací
 - Kvalitní způsoby předávání zjištěných dat/informací
- Problémy neprofesionálního provedení
 - Nedosažení cíle
 - Nezjištění klíčových informací
 - Misinterpretace
 - na základě toho – špatné rozhodnutí zadavatele!

Vyhodnocení integrity ze získaných informací

- Integrita z pohledu
 - Podnikatelského
 - Finančního
 - Právního
 - Sociálního
 - Etického
- Integritu subjektu je možno posoudit pouze v komplexním zhodnocení dostatečného množství dat a informací sebraných z kvalitně vybraných a maximálně relevantních zdrojů

Získané informace – analýza a předání

- Detailní analýza sebraných dat/informací z různých pohledů
- Zhodnocení relevance a důvěryhodnosti zdrojů
- Profesionální skepticismus
- Důležité – odfiltrování potenciálně nepravdivých a/nebo neověřitelných informací!
- Kvalitní formát předání (nejen písemná forma) – rychlá orientace klienta a základ pro správné rozhodnutí

Zajímavé Otázky

...a zajisté i odpovědi...

Deloitte.

Deloitte označuje jednu nebo více společností švýcarského sdružení („Verein“) Deloitte Touche Tohmatsu a jeho členských firem. Každá z těchto firem představuje samostatný a nezávislý právní subjekt. Podrobný popis právní struktury sdružení Deloitte Touche Tohmatsu a jeho členských firem je uveden na adrese www.deloitte.com/cz/about.

© 2008 Deloitte Česká republika. Všechna práva vyhrazena.

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu