

Co s developerským projektem bez financí ?

2.4.2009



Současná situace na trhu

Nedostatek finančních prostředků na bankovním trhu

Výrazný pokles poptávky na trhu nemovitostí

Zpřísnění úvěrových podmínek pro developerské společnosti
budoucí majitele nemovitostí

Přerušování či zastavení realizace projektů

Řešení současné situace

Refinancování úvěru

Vstup strategického partnera do projektu

Pozastavení výstavby projektu

Předání projektu k dokončení

Prodej projektu

- **Refinancování úvěru jinou bankou**
 - splacení současného úvěru
 - sankce za předčasné splacení
 - bankovní kvitance
 - ukončení a zrušení zajišťovacích instrumentů
 - zajištění nového úvěru
 - nové úvěrové podmínky
 - nové zajištění (v současné době požadavek vyšší míry zajištění)

- Refinancování subjektem z mimobankovního trhu
 - splacení současného úvěru
 - sankce za předčasné splacení
 - bankovní kvitance
 - zrušení zajišťovacích instrumentů
 - zajištění nového úvěru
 - přísnější úvěrové podmínky
 - vyšší požadavky na zajištění
 - nižší zisk developera
 - omezení dalšího úvěrování
 - rozšíření podnikatelského rizika na celou holdingovou strukturu developera

- **Vstup strategického partnera do projektu**
 - Formou akvizice podílu v holdingové struktuře developera
 - rozsáhlá due diligence společnosti
 - nezbytné souhlasy financujících bank
 - výrazný zásah do korporátních dokumentů a rozhodovacích pravomocí majitele (klauzule put option, call option, tag-along, drag-along)
 - výměna osob ve vedoucích pozicích
 - časově náročný proces
 - snížení podílu na zisku původního vlastníka SPV
 - riziko konfliktu spoluvlastníků SPV

- **Vstup strategického partnera do projektu**
 - Formou akvizice podílu v projektové společnosti
 - Omezení rozhodovacích pravomocí
 - Změny korporátních dokumentů
 - Due diligence kupované společnosti
 - Souhlas úvěrujících bank (jsou-li)
 - Snížení podílu na zisku
 - Riziko konfliktu spoluvlastníků SPV

- **Pozastavení výstavby projektu**
 - Riziko ztráty klientů
 - Riziko nesplnění podmínek pro čerpání dalších prostředků od klientů (je-li domluveno průběžné spolufinancování)
 - Pozastavení čerpání úvěru z podnětu banky z důvodů nesplnění podmínek pro čerpání (např. nedostatečné předprodeje, nedosažení určité etapy výstavby)
 - Riziko poklesu ceny projektu (ztráta důvěry v dokončení realizace projektu)
 - Riziko ztráty dodavatele

- **Předání projektu k dokončení**
 - Zajištění efektivnějšího project managementu
 - zasmluvnění současných vztahů a nové manažerské společnosti
 - Výměna účastníků projektu
 - Nová výběrová řízení na dodavatele
 - Časová náročnost
 - Technická proveditelnost
 - Rozsah míry odpovědnosti a záruk provedeného díla každého dodavatele

- **Prodej projektu**
 - Formou Share Dealu (prodej projektové společnosti)
 - Due diligence společnosti
 - Souhlasy bank (požadavky zachování záruk majitele, finanční požadavky na nového majitele)
 - Stanovení ceny za SPV (s ohledem na aktuální stav na trhu)
 - Zachování všech současných smluvních vztahů (s dodavateli a s klienty)

- **Prodej projektu**
 - Formou Asset Dealu (prodej nemovitostí daného projektu)
 - Due diligence nemovitostí
 - Nutnost nastavení (postoupení současných smluv s dodavateli a budoucími kupujícími/nájemci, event. ukončení a uzavření nových smluv)
 - Riziko vzniku sankcí a problematika přechodu odpovědnosti na nové dodavatele
 - Právní rámec s ohledem na různé vztahy k okolním nemovitostem (převod související infrastruktury, přechod práv z věcných břemen apod.)
 - Výrazně rizikové z pohledu ztráty klienta (resp. důvěry trhu)
 - Stanovení ceny (s ohledem na aktuální situaci na trhu)
 - Daň z nemovitosti



**Havel &
Holásek**
advokátní kancelář

Děkuji za pozornost

Martin Fučík

HAVEL & HOLÁSEK s.r.o., advokátní kancelář

Týn 1049/3, 110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 895 950

Fax: +420 224 895 980

Hilleho 1843/6, 602 00 Brno

Tel: +420 545 423 420

Fax: +420 545 423 421

Zámecká 20, 702 00 Ostrava

Tel.: +420 596 110 300

Fax: +420 596 110 420

office@havelholasek.cz

www.havelholasek.cz