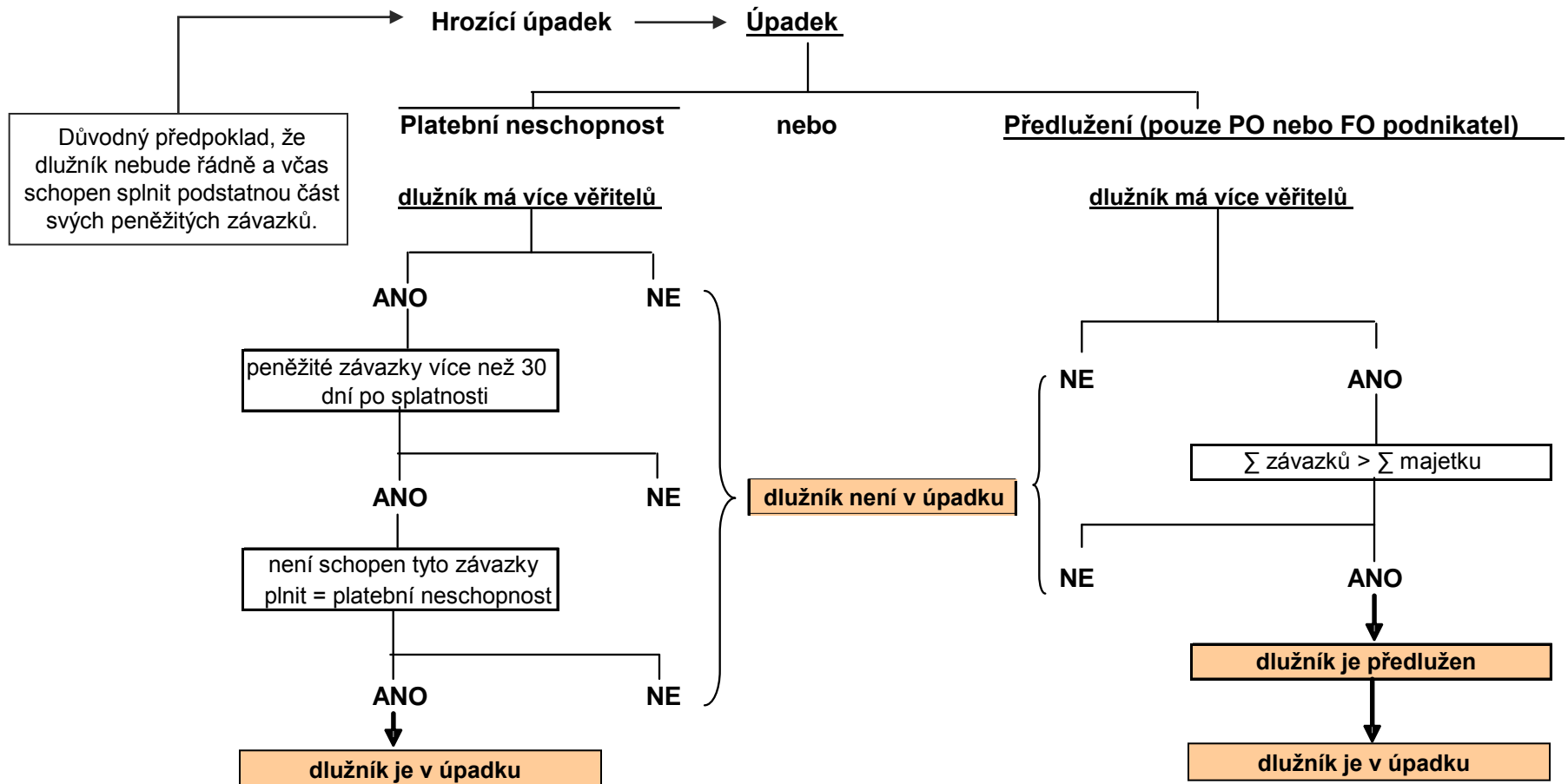


**Projekt v potížích –
investiční příležitost
nebo příliš vysoké
riziko?**

Proč se projekt ocitl v potížích?

- Nedostatek finančních prostředků na trhu
- Výrazný pokles poptávky na trhu nemovitostí
- Zpřísnění úvěrových podmínek pro developerské společnosti, budoucí majitele nemovitostí
- Zpoždění/prodloužení výstavby
- Finanční plán investora nepřipravený na potíže/pokles trhu
- Přerušeni či zastavení realizace projektů

Projekt v riziku insolvence – pojem úpadku



Stav projektu v riziku insolvence

- Finanční aspekty – platební neschopnost, pluralita věřitelů, záporný vlastní kapitál, případně pozastavení čerpání úvěru z podnětu banky z důvodů nesplnění podmínek pro čerpání (např. nedostatečné předprodeje, nedosažení určité etapy výstavby)
- Projektové aspekty – pozastavení prodeje, zastavení výstavby, související škody na dostavěných a neužívaných nemovitostech, náklady na správu a údržbu projektu, přerušování řešení problémů projektu, neochota dodavatelů poskytovat služby
- Časové hledisko – udržitelný stav jen po nějakou dobu, relativně krátké období pro jednání s bankami a investory
- Reputační riziko – ztráta důvěryhodnosti, pokles prodejů, tendence zákazníků/nájemců ukončovat existující smlouvy (bývá časté, že zahájení insolvenčního řízení, případně rozhodnutí o prohlášení úpadku SPV developera je důvodem ukončení smluv)

Stav projektu v riziku insolvence – pluralita věřitelů

- Financující banky – nemožnost splácení úvěru, nesplnění podmínek pro čerpání, prioritní věřitel, rozhodující vliv mezi věřiteli, jednání s developerem ohledně dalšího postupu (zejména podání/nepodání insolvenčního návrhu)
- Stavební společnost – s ohledem na rozsah projektu jeden z největších věřitelů, případná existence zajištění jejích pohledávek
- Další věřitelé z obchodního styku
- Nájemci, budoucí kupující, vlastníci již dostavěných jednotek apod.
- Zaměstnanci, finanční úřad, ČSSZ a zdravotní pojišťovny
- Rozhodování managementu developera, jaké pohledávky bude hradit – odpovědnost managementu, zvýhodňování věřitele

Řešení situace z pohledu developera

- Refinancování úvěru
- Vstup strategického partnera (soukromého investora) do projektu – joint venture
- Pozastavení výstavby projektu
- Prodej projektu
- Neformální řešení úpadku - dohoda s věřiteli - restrukturalizace
- Reorganizace developera

- 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)

Vstup strategického partnera do projektu

- Formou akvizice podílu v holdingové struktuře developera/
podílu v projektové společnosti
 - rozsáhlá due diligence společnosti
 - nezbytné souhlasy financujících bank
 - výrazný zásah a změny do korporátních dokumentů a omezení rozhodovacích pravomocí majitele (klauzule put option, call option, tag-along, drag-along), nutnost opatrného strukturování investice
 - výměna osob ve vedoucích pozicích, časově náročnější proces
 - snížení podílu na zisku původního vlastníka SPV
 - riziko konfliktu spoluvlastníků SPV

- Základní a přednostně vyhledávaný způsob řešení krize
- Předpokládá dohodu s věřiteli (standstill agreement, narovnání)
- Výhody mimosoudního řešení
 - nižší náklady ozdravného procesu
 - mírnější dopad krize na obchodní vztahy
 - větší manévrovací prostor
 - vždy existuje možnost transformace do soudního procesu
- Nevýhody mimosoudního řešení
 - neexistence stanovených mantinelů a lhůt
 - organizačně velmi náročné
 - právní rizika (péče řádného hospodáře, zákaz zvýhodňování a poškozování věřitelů apod.)

- Formou Share Dealu (prodej projektové společnosti) / Asset Dealu (prodej nemovitostí daného projektu)
 - nutné řešit finanční situaci SPV, dohody s věřiteli, aktuální smluvní vztahy
 - insolvenční otázky mohou přesahovat i do cizího práva
 - souhlasy bank (požadavky zachování záruk majitele, finanční požadavky na nového majitele)
 - stanovení ceny (s ohledem na aktuální situaci na trhu)
 - otázka zhodnocení rizika neplatnosti

- Insolvenční řízení
 - podání insolvenčního návrhu a s tím spojená rizika
 - zamezení vyvádění majetku z majetkové podstaty dlužníka
 - předkupní právo
 - dlouhodobé řešení
- Exekuce/nedobrovolná dražba
 - originární způsob nabytí vlastnického práva při prodeji veřejnou dražbou
 - nutné vyhodnotit ekonomickou výhodnost pro věřitele
 - otázka ukončení existujících vztahů k nemovitostem



Děkuji za pozornost

Mgr. Daniela Kozáková

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

Týn 1049/3, 110 00 Praha 1

Tel.: +420 224 895 950

Fax: +420 224 895 980

office@havelholasek.cz

www.havelholasek.cz