



# Fondy kvalifikovaných investorů a Transfer Pricing

**Diskusní setkání časopisu Stavební fórum  
ve spolupráci s AVANT Fund Management**



21. června 2011

JUDr. Petr Kotáb

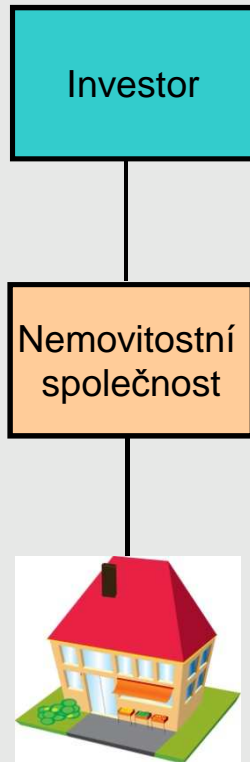


A different approach

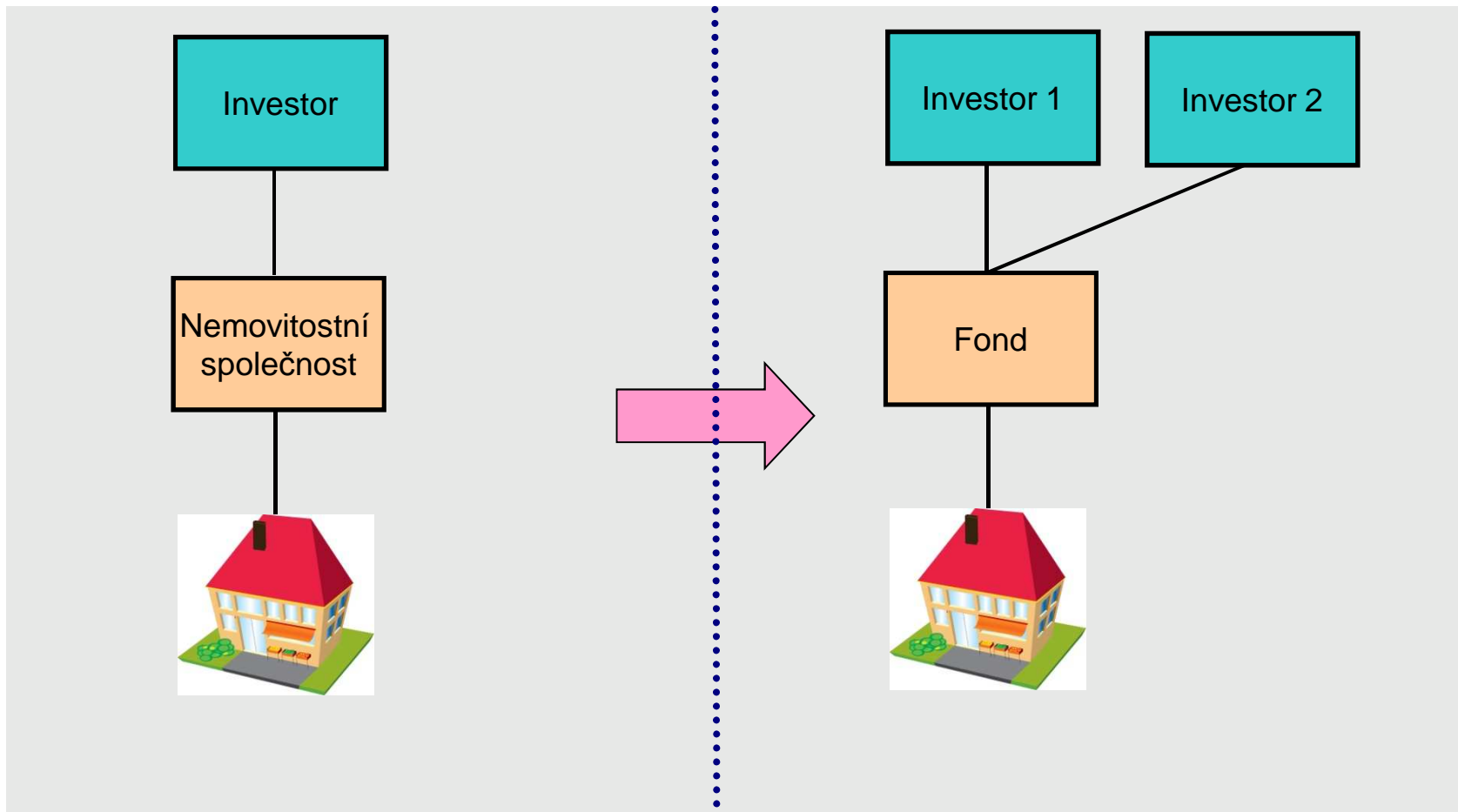
# Otázka převodních cen je spojena (mimo jiné) s nabýváním nemovitostí do Fondu

- Typickou situací je, že investor již vlastní nemovitost v nemovitostní (projektové) společnosti ...
- ... a potřebuje ji vlastnit ve fondu kvalifikovaných investorů

# Výchozí situace



# Koncová situace



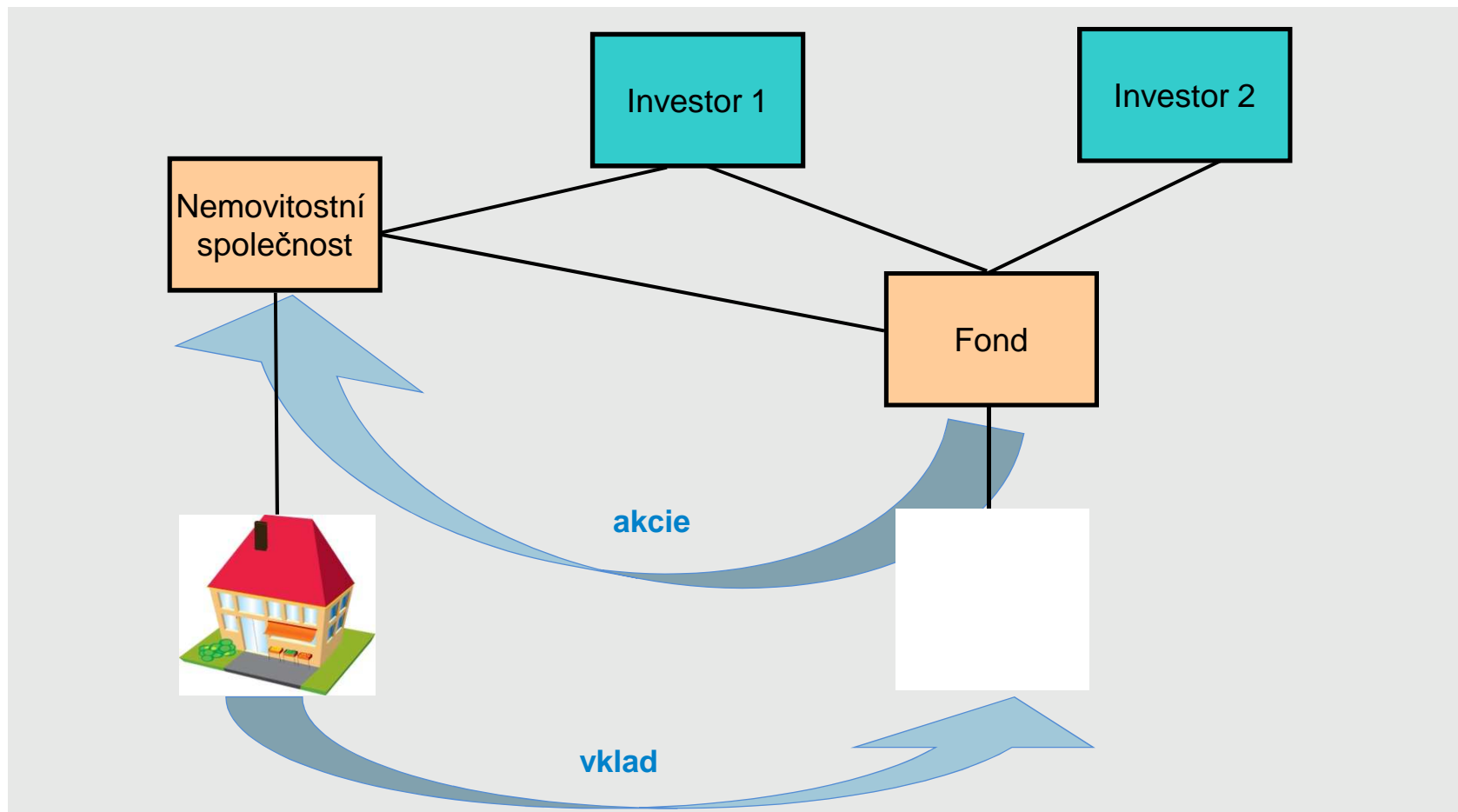
# Cesty

- Koupě NS Fondem
- Vklad NS do Fondu
- Přeměna NS na Fond
  
- Vklad nemovitosti NS do Fondu
- Prodej nemovitosti NS do Fondu
- Převzetí jmění NS Fondem
  
- Fúze NS do Fondu

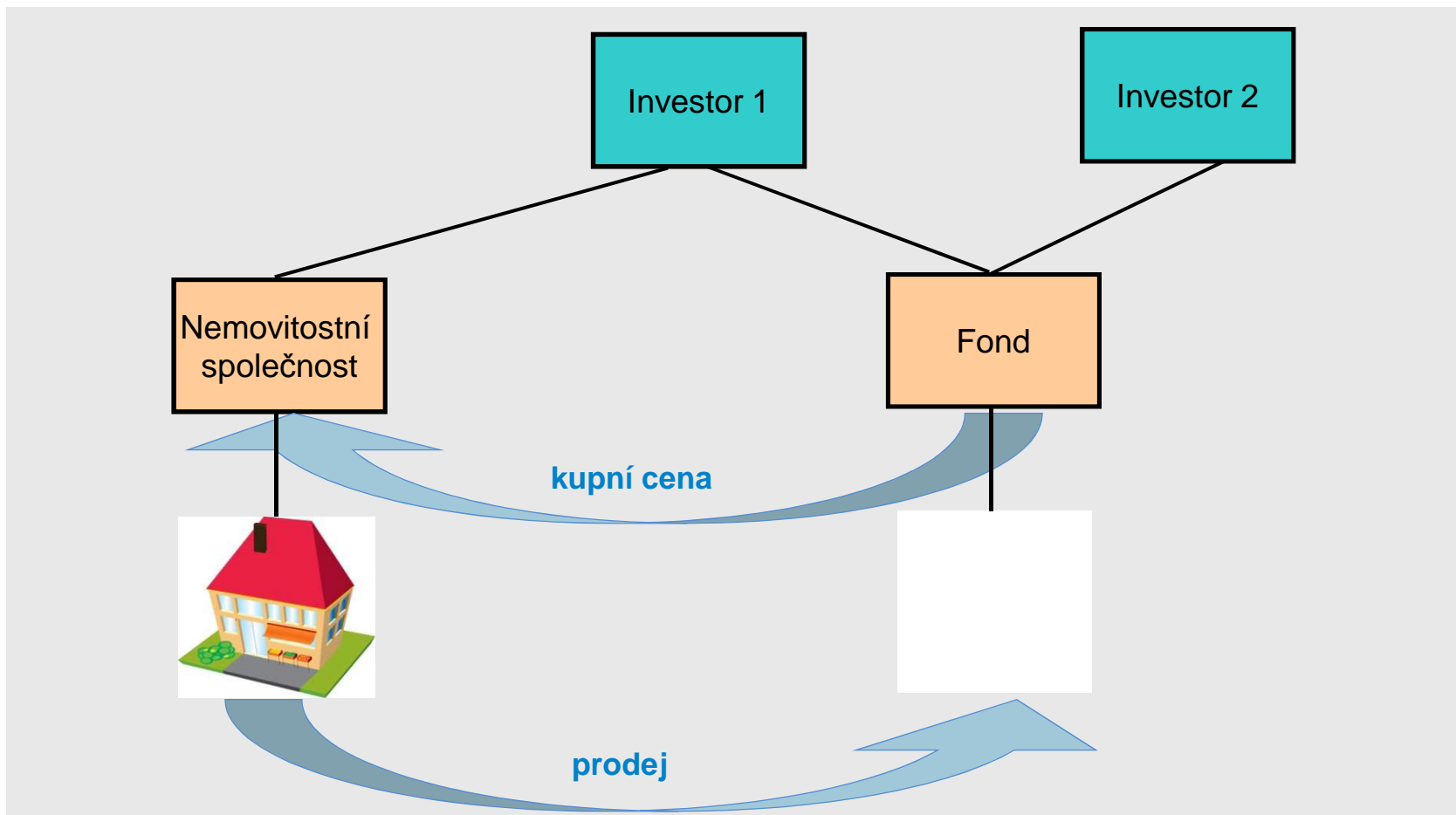
# Cesty

- Koupě NS Fondem X
- Vklad NS do Fondu X
- Přeměna NS na Fond X
  
- Vklad nemovitosti NS do Fondu ±
- Prodej nemovitosti NS do Fondu ±
- Převzetí jmění NS Fondem ±
  
- Fúze NS do Fondu ✓

# Vklad nemovitosti

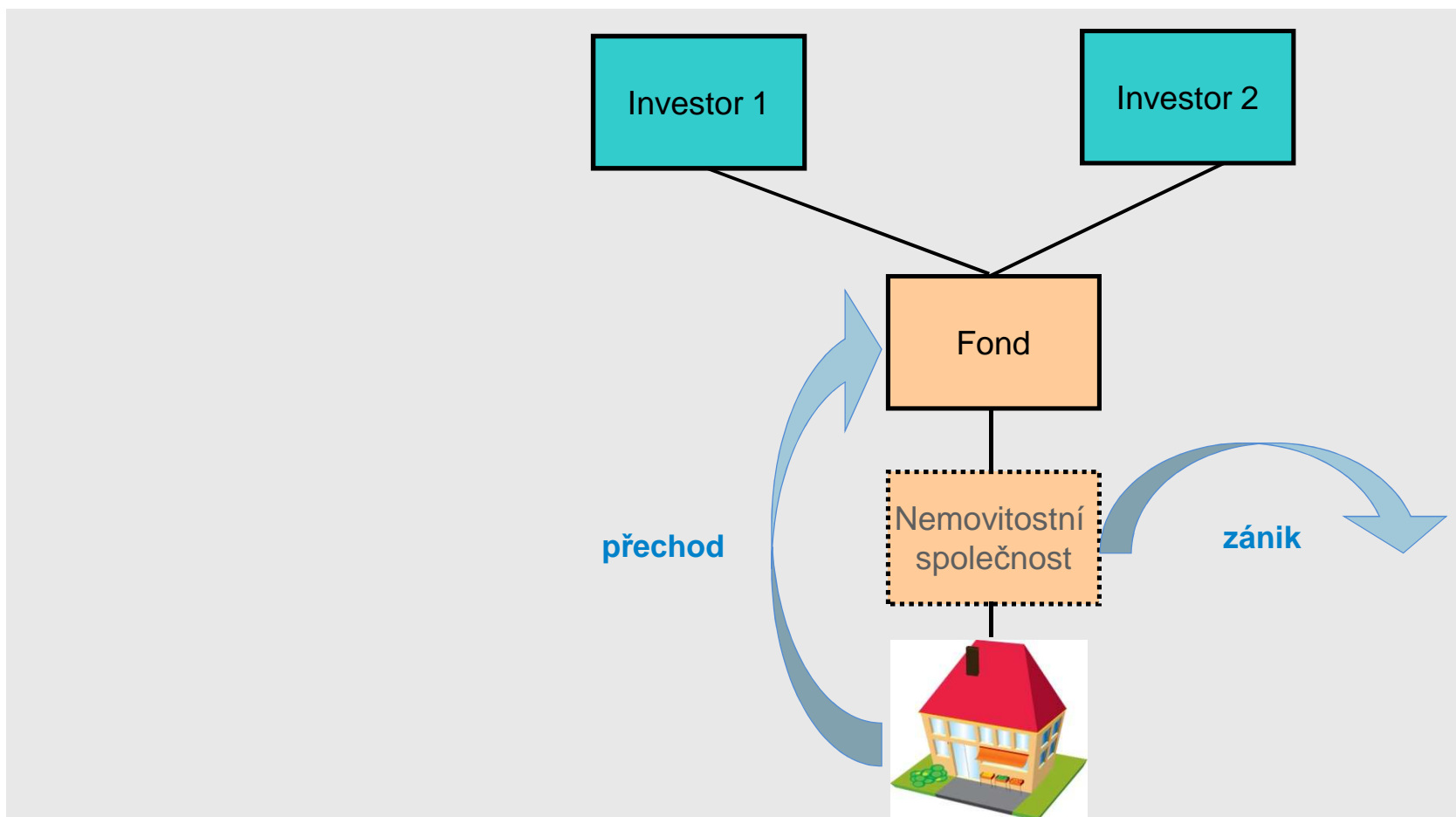


# Prodej nemovitosti

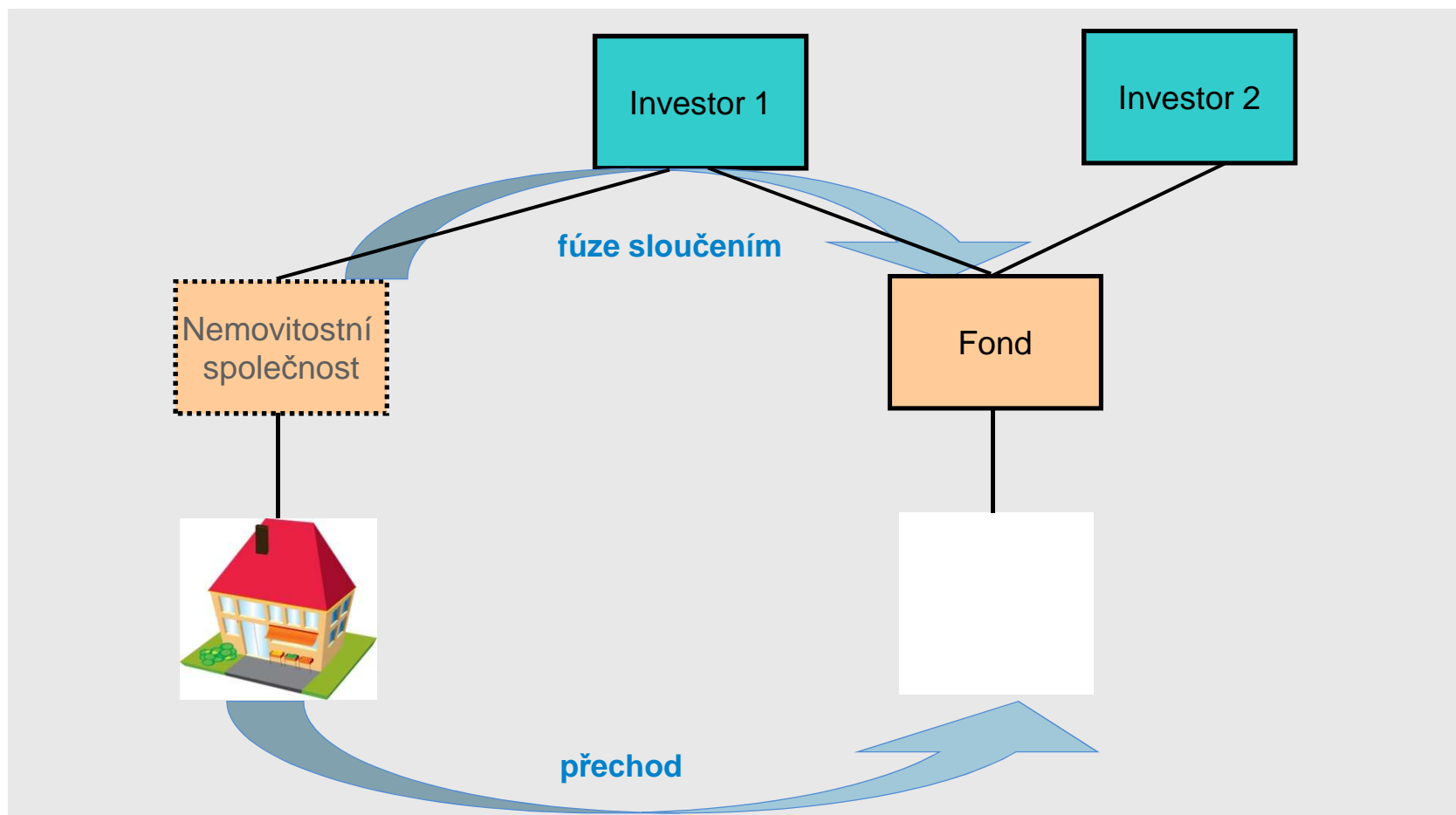




# Převzetí jmění



# Fúze



# Při nabývání (ale i převodech) nemovitostí (i jiného majetku) do a z Fondu je třeba dodržovat pravidla korporálního práva

- § 193 odst. 2 ObchZ
- § 196a odst. 3 ObchZ

## § 193 odst. 2 ObchZ

- K uzavření smlouvy, na jejímž základě má společnost nabýt nebo zcizit majetek, přesahuje-li hodnota nabývaného nebo zcizovaného majetku v průběhu jednoho účetního období jednu třetinu vlastního kapitálu vyplývajícího z poslední řádné účetní závěrky (...) se vyžaduje souhlas dozorčí rady. Vydala-li společnost kótované účastnické cenné papíry, vyžaduje se i souhlas valné hromady. (...)
  - ▶ Víceméně formalita, ale není dobré na ni zapomenout
  - ▶ Nedodržení → neúčinnost převodu
  - ▶ Souhlas lze udělit i následně a tím nedostatek zhojit

## § 196a odst. 3 ObchZ

- Jestliže společnost nabývá majetek od
  - ▶ zakladatele
  - ▶ akcionáře
  - ▶ osoby jednající s ním ve shodě
  
  - ▶ člena představenstva
  - ▶ člena dozorčí rady
  - ▶ prokuristy
  - ▶ jiné osoby, která je oprávněna jménem společnosti uzavřít smlouvu (např. generální ředitel)
  - ▶ osoby jim blízké (\* též právnické osoby)
  - ▶ osoby někým z nich ovládané
  
  - ▶ osoby, se kterou tvoří koncern

## § 196a odst. 3 ObchZ (pokrač.)

- ...za protihodnotu ve výši alespoň jedné desetiny upsaného základního kapitálu ke dni nabytí nebo na ně úplatně převádí majetek této hodnoty, musí být hodnota tohoto majetku stanovena na základě posudku znalce jmenovaného soudem. (...)
- Jestliže k nabytí dochází do 3 let od vzniku společnosti, musí je schválit valná hromada.
  - ▶ Nedodržení → absolutní neplatnost převodu
  - ▶ Nelze zpětně zhojit



## Děkuji za pozornost

JUDr. Petr Kotáb, advokát  
SALANS EUROPE LLP  
Platněřská 4, 110 00 Praha 1  
tel. 236 082 111, e-mail [pkotab@salans.com](mailto:pkotab@salans.com)



# SALANS

[www.salans.com](http://www.salans.com)

ALMATY  
BAKU  
BARCELONA  
BEIJING  
BERLIN  
BRATISLAVA  
BRUSSELS  
BUCHAREST  
BUDAPEST  
FRANKFURT  
HONG KONG  
ISTANBUL  
KYIV  
LONDON  
MADRID  
MOSCOW  
NEW YORK  
PARIS  
PRAGUE  
SHANGHAI  
ST PETERSBURG  
WARSAW