

Akvizice rezidenčních projektů institucionálními investory

Tomáš Běhounek

Diskusní setkání „*Rezidence jako investice*“

10. 11. 2021

Spojení se světem, silní v domácím prostředí

- bnt attorneys in CEE působí v 10 zemích střední a východní Evropy
- v české pobočce pracuje více než 40 zkušených profesionálů
- poskytujeme služby v oblasti práva nemovitostí, korporátního práva, M&A, pracovního práva, řešení sporů atd.

Akvizice residenčních projektů institucionálními investory

- nová poptávka, oproti stávající tvořené více méně privátními investory
- kupujícím je profesionální investor namísto fyzické osoby
- předmětem akvizice je soubor bytů/bytový dům

» silný zájem investorů
a
„váhavý“ přístup developmentu «

Soukromý vs institucionální investor

Soukromý investor

- kupuje bytovou jednotku
- vybírá si clientské změny (pokud je developer umožňuje)
- platí zálohy na kupní cenu
- nedělá si due diligence
- přebírá jednotku „jak ji vidí“

Institucionální investor

- kupuje společnost
- určuje si velikost bytů, uspořádání, kvalitu krytin, vybavení, zabezpečení apod.
- platí zálohy na kupní cenu
- dělá si due diligence
- profesionálně dohlíží převzetí dokončené stavby, vytýkání vad, atd.

Výhody a nevýhody institucionálních investic

Investor

- + jedinečná příležitost akvizice bytového portfolia
- + částečná definice produktu předem
- /+ potřeba profesionální supervize, převzetí

Developer

- + prodej bytů en bloc
- /+ investor jako profesionální partner
- + úspora na MKT, prodejších, klientských změnách, administrativě
- ...

Právní témata transakcí

- kombinace forward share dealu a smlouvy o dílo, často spojené s přeměnou
- vymezení finální podoby stavby a případné změny
- odpovědnost za získání ÚR/SP a dokončení stavby
- dodavatel díla (prodávající/generální dodavatel/více dodavatelů) a odpovědnost prodávajícího za vady stavby, resp. odpovědnost dodavatele díla
- způsob zajištění finančních prostředků vynaložených investorem
- způsob zajištění dokončení transakce ze strany developera
- exity

Děkuji za pozornost



Tomáš Běhounek
advokát, partner
tomas.behounek@bnt.eu

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

www.bnt.eu