

REAL ESTATE

**NAŠE NABÍDKA SLUŽEB
PRO NEMOVITOSTNÍ SEKTOR**

OBSAH

8.



klikněte na službu, která vás zajímá

SLUŽBY PRO NEMOVITOSTNÍ SEKTOR

Naše společnost poskytuje služby v oblastech auditu, účetnictví, daní, práva, informačních technologií, digitalizace, finančního a transakčního poradenství či znaectví. Naše jedinečnost spočívá v kombinaci silného zázemí mezinárodní sítě a individuálního přístupu ke klientům z kanceláří napříč Českou republikou. Na českém trhu působíme už 30 let a s více než 600 odborníky a dlouholetou praxí se řadíme k předním poradenským společnostem v České republice.

Odvětví nemovitostí a stavebnictví čelí zásadním změnám a výzvám, které nelze přehlédnout. Ceny nemovitostí prudce rostou, mnoho stavebních firem se stále potýká s problémem najít vhodné zaměstnance. Přechod od

fosilních zdrojů energie k obnovitelným dosahuje nabývá na významu, stejně jako digitalizace odvětví. A nezadržitelně roste i potřeba nového, cirkulárního, stavebního přístupu.

Díky našim bohatým zkušenostem v oblasti nemovitostí umíme našim klientům poskytnout profesionální poradenství v kombinaci se specializovanými a odbornými znalostmi v oboru. Podporujeme je v průběhu celého životního cyklu jejich investic do nemovitostí a pomáháme jim řešit i nové oborové výzvy.

Toto jsou typické oblasti služeb, které poskytujeme našim klientům v oblasti nemovitostí:



Podpora transakcí
a M&A proces



Prověrky due diligence



Daňové a účetní
poradenství



Manažerské poradenství



Právní poradenství



Oceňování nemovitostí



Auditorské služby




Služby ESG



Technologické poradenství

Jiří Sedláček Director, Audit

 jiri.sedlacek@bdo.cz

 605 088 362





1. TRANSAKČNÍ SLUŽBY A DUE DILIGENCE

Naším klientům poskytujeme podporu v jakémkoli okamžiku jejich investice do nemovitosti. Věnujeme zvláštní pozornost daňově optimálnímu strukturování portfolia našich klientů. Zaměřujeme se na konkrétní cíle a požadavky našich klientů, vyhodnocujeme národní i mezinárodní investiční příležitosti z daňového a ekonomického hlediska (due diligence) a radíme našim klientům, jak nejlépe postupovat. Poskytujeme

podporu poskytovatelům nabízejícím otevřené i uzavřené nemovitostní fondy v průběhu celého investičního procesu. Portfolio našich služeb zahrnuje finanční, daňové a právní due diligence, poradenství v oblasti SPA a transakční dokumentace, na vyžádání můžeme poradit i v otázkách týkajících se investičního práva a investičních daňových zákonů, daňového strukturování a dalších. Pomáháme i se samotným uzavřením a vypořádáním transakce.



Naše nabídka služeb

- ▶ Identifikace investičních příležitostí
- ▶ Strukturování akvizic nemovitostí (daně, právo, ...)
- ▶ Finanční, daňová a právní prověrka
- ▶ Transakční dokumentace
- ▶ Daňové důsledky majetkových transakcí
- ▶ Řešení účetních problémů
- ▶ Poradenství po transakci
- ▶ Díky našim rozsáhlým zkušenostem v oblasti realitních transakcí a spolupráci s mezinárodními členskými firmami BDO jsme schopni nabídnout komplexní a cílené poradenství pod jednou střešou.

Naše další služby v oblasti transakcí

- ▶ Oceňování majetku a znalecké posudky
- ▶ Dokumentace všech smluv, práv a závazků, které se převádějí na kupujícího (zejména smlouvy o nájmu/pronájmu a službách, kupní, užívací a sousedská práva, nájemní nebo veřejná práva, pojištění).

Pomůžeme vám navrhnout a uskutečnit úspěšnou strategii prostřednictvím profesionální přípravy, monitorování a realizace. Díky strukturovanému přístupu a zkušenostem dokážeme klientům zajistit:

- 1 Vysoká důvěra potenciálních investorů a bank
- 2 Profesionální řízení času a projektu (přísná kontrola celého procesu)
- 3 Příprava úplného informačního balíčku
- 4 Podpora ve všech fázích prodejní transakce od přípravné fáze až po fázi nabídky a realizace
- 5 Využití rozsáhlých zkušeností z podobných transakcí
- 6 Naše služby v souvislosti s prodejními transakcemi - vč. např. Vendor DD
- 7 Oslovování klientů a pomoc při výběru investorů
- 8 Následné zpracování a dokončení

DUE DILIGENCE

Naše odborné znalosti mohou být přínosem pro obě strany realitních transakcí. Podporujeme jak kupující, tak prodávající nemovitostí, portfolií a společností.

Naše nabídka služeb

Naším klientům poskytujeme podporu při finančních, daňových a právních due diligence. Při přeshraničních transakcích úzce spolupracujeme s kolegy z globální sítě BDO, což nám umožňuje profesionálně a odborně splnit očekávání a požadavky našich klientů týkající se dotazů specifických pro danou zemi.

Ondřej Šnejdar Partner

✉ ondrej.snejdar@bdo.cz

☎ 777 312 365

Milan Svoboda Director

✉ milan.svoboda@bdo.cz

☎ 731 627 010



2. DAŇOVÉ A ÚČETNÍ PORADENSTVÍ

Poskytujeme průběžné daňové poradenství, vedení účetnictví a přípravu ročních účetních závěrek, abychom zajistili, že naši klienti splní všechny své zákonné povinnosti. Jsme přesvědčeni, že kvalifikovaná doporučení vyžadují komplexní podnikatelské znalosti a vynikající ekonomické vědomosti. Naši klienti těží z našich dlouholetých zkušeností i z toho, že rozumíme jejich individuálním a oborově specifickým potřebám. Pro každého klienta vytváříme jeden specializovaný tým, který se skládá z multidisciplinárních, oborově zaměřených odborníků s různorodými přednostmi. Každému klientovi je přidělena stálá kontaktní osoba, která koordinuje celou jeho zakázku. S klienty pracujeme jako partneři, abychom s nimi navázali dlouhodobý a úspěšný vztah.

Naše nabídka služeb

- ▶ Daňové plánování a proaktivní průběžné daňové poradenství
- ▶ Příprava daňových přiznání
- ▶ Poradenství v oblasti DPH
- ▶ Zastupování před daňovými úřady
- ▶ Finanční účetnictví
- ▶ Sestavení účetní závěrky v souladu s účetními standardy (např. české účetní standardy, IFRS, UK/US GAAP, HBII).
- ▶ Zpracování mezd



Ivan Kovář Partner

✉ ivan.kovar@bdo.cz ☎ 377 360 113

Roman Kytlica Partner

✉ roman.kytlica@bdo.cz ☎ 603 477 502

Tomáš Klíma Senior Manager

✉ tomas.klima2@bdo.cz ☎ 607 012 066

Petr Linx Senior Manager

✉ petr.linx@bdo.cz ☎ 603 934 555



3. MANAŽERSKÉ PORADENSTVÍ

Pomáháme společnostem prosperovat a dosahovat kýženého růstu. Pracujeme společně s našimi klienty celým životním cyklem jednotlivých projektů, od strategie až po finální realizaci a implementaci.

Provozní revize, nastavení klíčových ukazatelů výkonnosti a podávání zpráv

- ▶ nastavení klíčových ukazatelů výkonnosti podle jednotlivých procesů a týmů
- ▶ nastavení a digitalizace výkaznictví

Štíhlý management a six sigma ve stavební výrobě

- ▶ zlepšování efektivity procesů pomocí metodik lean a six sigma
- ▶ transformace procesů a implementace metodologie lean a six sigma do interních procesů

Projektový nákup, nepřímý nákup

- ▶ nezávislé posouzení nákupních procesů a nákupních smluv
- ▶ nastavení procesů nepřímého nákupu
- ▶ provádění nezávislých výběrových řízení na nákup

Organizace a lidské zdroje

- ▶ revize procesů, jejich sladění a transformace organizačních schémat
- ▶ posouzení kapacit, kompetencí a organizačních schémat zaměstnanců

Provozní restrukturalizace a transformace

- ▶ přezkum efektivity provozních nákladů – v rámci facility managementu, energetické náročnosti, nepřímých nákupů
- ▶ přezkum nastavení klíčových ukazatelů výkonnosti a modelů odměňování

Hodnocení výkonnosti portfolia

- ▶ optimalizace ekonomických modelů
- ▶ srovnávání výkonnosti portfolia
- ▶ strategická analýza lokality

Projektový controlling a prognózování

- ▶ nastavení interních procesů napříč technickými a ekonomickými rolemi, optimalizace věcné složky výkaznictví a nástrojů používaných pro výkaznictví, včetně digitalizace procesu, plánování peněžních toků, ziskovosti, realizace a finančních rizik
- ▶ posouzení životaschopnosti projektu, analýza konkurence

Ondřej Šnejdar Partner

✉ ondrej.snejdar@bdo.cz ☎ 777 312 365

Kamil Vaníš Director

✉ kamil.vanis@bdo.cz ☎ 736 242 098



4. PRÁVNÍ PORADENSTVÍ

Poskytujeme právní poradenství tuzemským i mezinárodním klientům ve všech otázkách spojených s realitním a stavebním právem, a to prakticky v jakémkoliv stádiu transakce. Zajišťujeme poradenství v oblastech rezidenčních nemovitostí, kancelářských budov, komerčních objektů, logistických areálů a dalších specializovaných nemovitostí.

Naše služby zahrnují poradenství při koupi či prodeji jednotlivých nemovitostí i celých portfolií, developerských projektů, brownfieldů, komerčních pronájmů, ale i poradenství ve vztahu k financování projektů.

Oprávněné zájmy klientů jsou pro nás stěžejní. O právním poradenství pro naše klienty nepřemýšlíme izolovaně, ale dbáme na komplexní a funkční pojetí věci. V zájmu poskytování komplexního poradenství též často spolupracujeme s dalšími odborníky v rámci celé sítě BDO.

Naši klienti se na nás spoléhají zejména v následujících oblastech:

- ▶ Transakce s nemovitostmi (asset deal, share deal)
- ▶ Právní prověrky (due diligence), včetně koordinace s dalšími projekty due diligence (např. finanční, daňové, technické, environmentální)
- ▶ Příprava a vyjednávání smluv při prodeji či koupi nemovitostí
- ▶ Příprava a vyjednávání nájemních či pachtovních smluv
- ▶ Právní poradenství při přípravě developerských projektů
- ▶ Opatření ke strukturalizaci a restrukturalizaci (např. zpětný leasing)
- ▶ Poradenství v oblasti specializovaných nemovitostí (např. nemocnice, hotely, nákupní centra, logistická zařízení, parky větrné a solární energie)
- ▶ Právní zastupování (při jednání se sousedy, dotčenými orgány, ale i v řízení před stavebními úřady, případně také před správními soudy, v exekučních řízeních, nucených dražbách)

Lukáš Regec Partner

✉ lukas.regec@bdolegal.cz

☎ 602 738 680

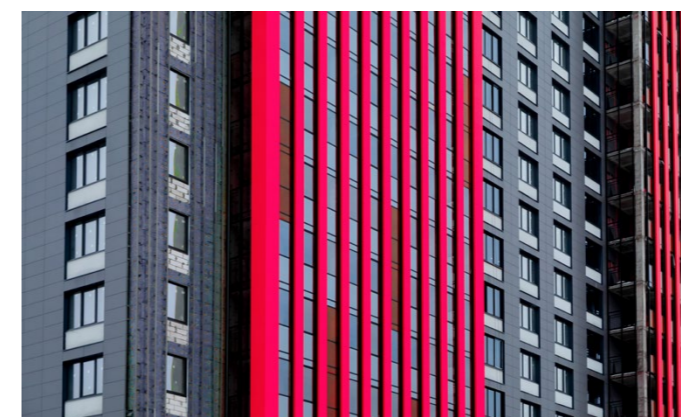


5. OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Existuje mnoho důvodů, proč klienti požadují ocenění nemovitých věcí (dále jen nemovitostí). Lze rozlišit ocenění nemovitostí jako takových (v rámci asset deal) nebo ocenění společností vlastnicích nemovitostí (v rámci share deal).

Důvody mohou být různé:

- ▶ Nákup nebo prodej
- ▶ Restrukturalizace
- ▶ Účtování podle CAS nebo IAS/IFRS
- ▶ PPA = alokace kupní ceny
- ▶ Stanovení čisté hodnoty aktiv
- ▶ Financování a hypotéky
- ▶ Dědictví/exekuce/rozvod
- ▶ Vývoj projektu (analýza scénářů)
- ▶ Pojistné účely
- ▶ IPO
- ▶ Přeměny
- ▶ Ocenění pozemků/projektů v různé fázi výstavby



Štěpánka Kopecká Jednatelka BDO Valuation

✉ stepanka.kopecka@bdo.cz

☎ 602 444 110



Mezi námi hodnocené nemovitosti patří rezidenční, komerční, veřejné a účelové budovy (např. nemocnice), pozemky, práva stavby, věcná břemena a projekty v různé fázi výstavby. Poskytujeme individuální i portfoliové hodnocení. Umíme stanovit obvyklou výši nájemného výše uvedených nemovitostí.

Hodnotu zastavěných a nezastavěných pozemků nebo nájemních práv stanovujeme buď ad hoc, nebo průběžně.

Hledané báze hodnoty:

- ▶ Tržní hodnota
- ▶ Reálná hodnota
- ▶ Cena obvyklá
- ▶ Cena zjištěná
- ▶ Obvyklá výše nájemného
- ▶ Odpisovaná reprodukční hodnota
- ▶ Stavební hodnota
- ▶ Náklady na obnovu
- ▶ Hodnota pozemku
- ▶ Hodnota projektu/věcného břemene/práva stavby



6. AUDITNÍ SLUŽBY

Zaměření na rizika

Naše metodika auditu je systematicky zaměřena na efektivní řízení rizik, a to jak pro nás, tak pro naše klienty. Vzhledem k tomu, že zaměřujeme plánování auditu i naši strategii auditu na „podnikatelská rizika“, je náš audit vždy „šitý na míru“ každému klientovi tak, že zohledňuje specifická obchodní a finanční rizika, jakož i rizika spojená se specifickým právním prostředím, ve kterém klient podniká.

Tento přístup je doprovázen a podporován diskusemi mezi námi a klientem o jeho podnikání, a to na všech úrovních. Náš auditorův přístup je podporován specifickým komplexním softwarovým nástrojem umožňujícím plně elektronickou dokumentaci.

Naše metodika

- ▶ Shromáždíme relevantní informace o trhu a hlavních podnikatelských/auditorských rizicích. To nám umožní naplánovat odpovídající auditorské postupy a následně provést audit efektivně a zároveň na základě předem vzájemně odsouhlasených termínů a ceny.
- ▶ Shromáždění informací nám rovněž umožní vzájemně si odsouhlasit časový plán jednotlivých fází auditu včetně termínů, ve kterých budeme potřebovat klientovu součinnost a jednotlivé podklady pro audit.
- ▶ Na základě identifikovaných rizik a porozumění činnosti a vnitřního i vnějšího prostředí Vaší společnosti vypočteme úroveň významnosti specifickou pro daný audit.
- ▶ Audit provede tým s odpovídající kvalifikací a schopností provést audit efektivně a s přidanou hodnotou pro klienta. Chápeme, že prospěšné pro našeho klienta i pro naše interní pracovníky je udržování stabilních projektových týmů. Z tohoto důvodu máme principy kontinuity pevně zakotveny v našich obecných řídicích postupech. To zajišťuje kontinuitu, kdykoliv je to možné.
- ▶ Můžeme přislíbit srozumitelnou a okamžitou komunikaci v případě jakýchkoli zjištění z auditu minimalizující riziko, že by nečekané komplikace narušily hladké a včasné reportování. Naši auditori pracují v těsném kontaktu s odborníky na jednotlivé účetní metodiky, takže dokážeme nalázat optimální řešení bez zbytečného prodlení.

V čem je rozdíl?

Vzhledem k našim zkušenostem z auditů účetních závěrek z oblasti nemovitostí jsme vyvinuli specifické auditorské procedury, které použijeme i ve Vašem specifickém případě.

Mezi pracovníky v auditu je v BDO vyšší podíl auditorů a partnerů, než je tomu u naší největší konkurence. To přináší vyšší podíl práce zkušených auditorů a partnerů na pracích pro Vaši společnost.

Lukáš Hendrych Partner, Praha

lukas.hendrych@bdo.cz 731 147 171

Oldřich Bartušek Partner, Brno

oldrich.bartusek@bdo.cz 602 757 660

Jiří Sedláček Director, Praha

jiri.sedlacek@bdo.cz 605 088 362

Dagmar Moserová Senior Manager

dagmar.moserova@bdo.cz 606 564 704



7. ESG

Pomáháme klientům zorientovat se v problematice ESG s ohledem na jejich konkrétní situaci. Naše služby v této oblasti jsou koncipovány tak, aby klientovi napomohly připravit se na legislativní požadavky. Současně ESG přístup poskytuje příležitosti ke zlepšení image a konkurenceschopnosti firmy, zvýšení efektivity provozu, rozvoji vztahu se zaměstnanci, dodavateli i zákazníky.

V oblasti ESG pomáháme s následujícími činnostmi:

Analýza	Výpočet uhlíkové stopy	Vypracování strategie	Vypracování reportu
---------	------------------------	-----------------------	---------------------

ESG Analýza

Cíl: Zmapování veškerých aktivit v oblasti ESG, které firma již vykonává.

- ▶ Obecná edukace společnosti v oblasti ESG a nefinančního reportingu
- ▶ Zmapování konkrétních aktivit, dokumentů, cílů a politik v oblastech ESG
- ▶ Strukturované rozhovory s odpovědnými osobami v jednotlivých oblastech
- ▶ Vlastní metodika k posuzování připravenosti společností na nefinanční reporting dle CSRD směrnice – prvotní přehled o existujících a chybějících datech

ESG Reporting

Cíl: Vytvořit ESG report společnosti.

- ▶ Seznámení zodpovědných osob s relevantními reportovacími standardy
- ▶ Nastavení systému sběru dat
- ▶ Sběr dat v rámci materiálních témat
- ▶ Draft reportu, revize, finální verze reportu

Výpočet uhlíkové stopy

Cíl: Výpočet uhlíkové stopy společnosti dle metodiky GHG protokolu.

- ▶ Seznámení s metodikou výpočtu
- ▶ Stanovení rozsahu výpočtu
- ▶ Sběr dat a jejich ověření
- ▶ Nastavení procesů pro pravidelný výpočet uhlíkové stopy
- ▶ Vypracování závěrečné zprávy včetně doporučení ke snížení uhlíkové stopy a možnostech využití výsledků

ESG Strategie

Cíl: Vypracování dlouhodobé ESG strategie společnosti.

- ▶ Sestavení seznamu témat k posouzení významnosti (materiality)
- ▶ Stakeholder dialog
- ▶ Materiality assesment workshop → výběr materiálních témat do strategie a pro reporting
- ▶ Vytyčení cílů a KPIs a rolí u materiálních témat

Ondřej Šnejdar Partner

ondrej.snejdar@bdo.cz 777 312 365

Lucie Johaníková Partner, Brno

lucie.johanikova@bdo.cz 724 271 217

Stanislav Klika Director, Praha

stanislav.klika@bdo.cz 604 226 734



8. TECHNOLOGICKÉ PORADENSTVÍ

Technologické poradenství BDO zahrnuje ucelený soubor vysoce kvalitních služeb v oblasti strategického IT / digitálního poradenství zaměřeného na střední trh. Disponujeme obchodním přehledem a rozsahem služeb potřebných k tomu, abychom vaše podnikání posunuli na vyšší úroveň, včetně vývoje digitální strategie, kybernetické bezpečnosti, modernizace technologií, řízení rizik a compliance, outsourcingu a dalších.

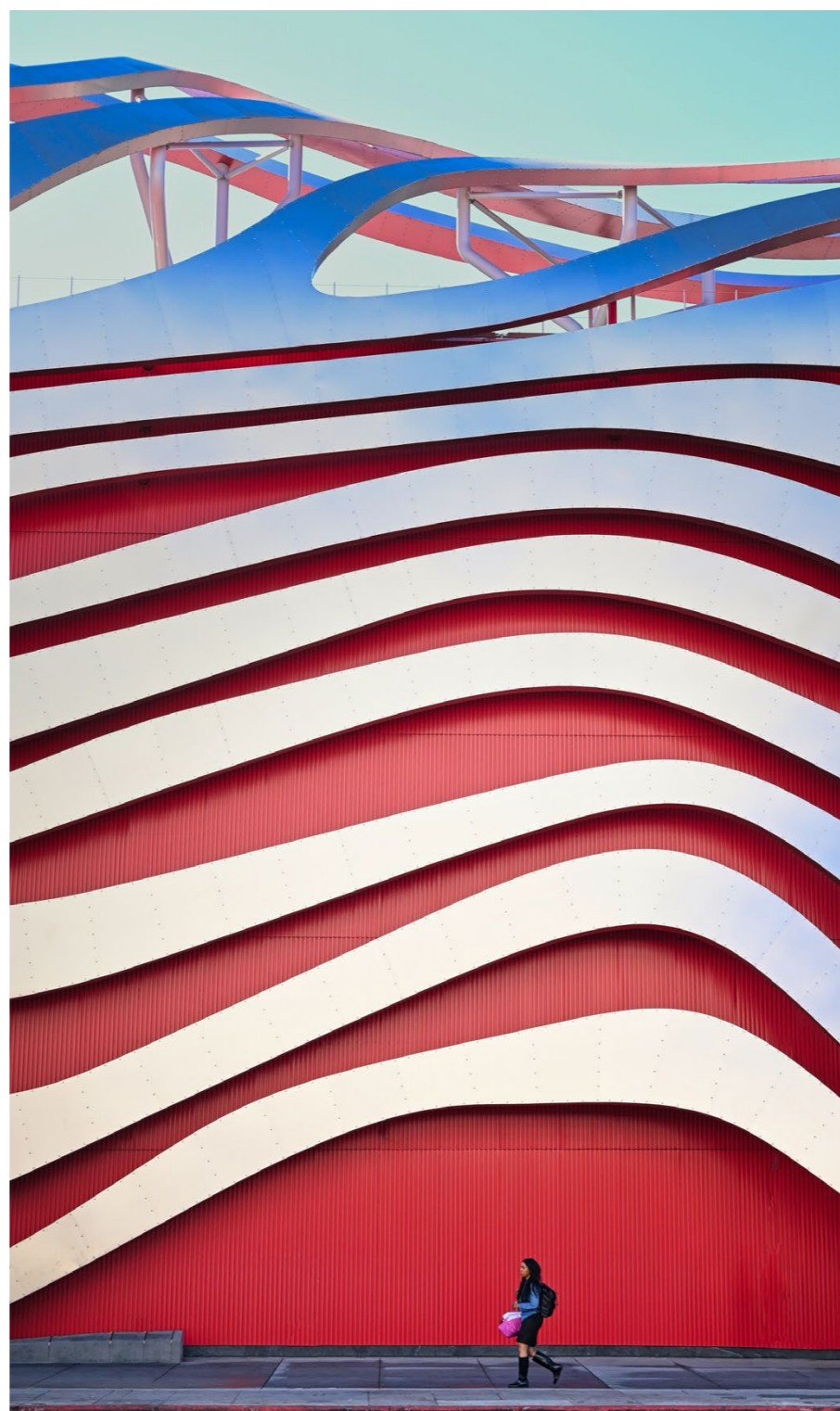
V oblasti digital services poskytujeme služby v následujících pilířích:

1. Ověřování a poradenství

- ▶ ISO 27001
- ▶ PCI DSS, EBA, PSD2, SWIFT
- ▶ SOC2, SOC for Cyber
- ▶ GDPR
- ▶ Bezpečnost v cloudu
- ▶ IoT bezpečnost
- ▶ Audity bezpečnost dle ZOKB
- ▶ Interní audity ISMS

2. Kybernetická odolnost – BDO Security Health Check

- ▶ Komplexní vyhodnocení kybernetického zdraví
- ▶ Posouzení procesních opatření
- ▶ Posouzení opatření v oblasti lidských zdrojů
- ▶ Posouzení technický opatření
- ▶ Vyhodnocení rizik a zranitelností
- ▶ Testování zranitelností
- ▶ Řízení třetích stran
- ▶ Posouzení zálohovací strategie, disaster recovery a business continuity



3. Managed Security Services

- ▶ Incident Response
- ▶ Vulnerability Management Services
- ▶ DevSecOps
- ▶ Threat monitoring
- ▶ Manažer KB
- ▶ DPO
- ▶ Vzdělávání v oblasti kybernetické bezpečnosti
- ▶ Co-sourcing interního auditu

4. Ofenzivní služby


- ▶ Penetrační testování
- ▶ Testování mobilních aplikací
- ▶ Testování aplikací
- ▶ Sociální inženýrství
- ▶ Red teaming

5. Digitální transformace

- ▶ Strategie digitální transformace
- ▶ Task Mining/Proces Mining
- ▶ Implementace RPA řešení pro firemní procesy

Tomáš Kubíček Partner

 tomas.kubicek@bdo.cz

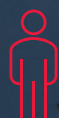
 737 210 682

Martin Hořícký Partner

 martin.horicky@bdo.cz

 608 937 408

BDO V ČÍSLECH



600+ zaměstnanců

62 daňových poradců

38 certifikovaných auditorů

6 znaleckých expertů

10 advokátů



7 kanceláří v ČR

3 000+ klientů



825 mil. Kč tržby

15% meziprocentní růst



116 tis. zaměstnanců

1 776 kanceláří

166 zemí

13 mld. USD tržby

11,9 % meziprocentní růst

