

# Fúze a akvizice

## Seminář 2 (Due diligence – 1. část)

19.10.2022



# Osnova

- Shrnutí úvodní lekce
- Revize samostatných prací
- Audity (DD) při akvizicích společností
  - audit prodávajícího, kupujícího
  - právní a daňový audit
  - další audity (environmentální etc.)
- Vysvětlení jednotlivých položek checklistu
- Význam DD pro jednání o SPA
- Cvičení pro studenty v jednotlivých kategoriích DD

# Shrnutí úvodní lekce

- Co je M&A
- Share deal / asset deal
- Motivace stran pro uskutečnění M&A
- Subjekty vystupující v M&A transakcích
- M&A proces
  - Předtransakční fáze (příprava na prodej, NDA, LOI)
  - Transakční fáze (DD, SPA, Escrow, signing a closing)

# Shrnutí úvodní lekce

## Na co je třeba myslet při M&A transakci



Laikovi může fotbal připadat jako jednoduchá hra, přitom jeho pravidla zveřejněná Fotbalovou asociací ČR čítají přes 160 stran. V tomto světle se prodej společnosti jeví jako podstatně složitější proces. Záležitostí, na které je třeba při transakci myslet, je mnoho a v dobré smlouvě stanovící její pravidla by měly být všechny důsledně upraveny. Přestože není žádoucí, aby taková smlouva byla tak rozsáhlá jako pravidla fotbalu, určitý rozsah je nezbytný. Co by tedy určitě měla obsahovat?

## Earn-out při akvizicích obchodních společností

Při akvizicích podílů v obchodních společnostech bývá často některou ze stran vyžadováno zaplacení části kupní ceny v závislosti na hospodářských výsledcích kupované společnosti v období po akvizici. V anglickém jazyce se takové ujednání ve smlouvách označuje jako earn-out.

### Výhody a rizika earn-outu

Ujednání o earn-outu mohou být z obchodního hlediska prospěšná pro obě strany transakce. Pomáhají odstranit informač-

ní. Kupující zase například může pokračovat prodej majetku společnosti, snížení nákladů nebo konsolidaci činnosti společnosti v rámci skupiny kupujícího. Tyto zásahy pak mohou ovlivnit dosažení earn-outu.

pracovní smlouvy. Smlouva by měla obsahovat povinnost kupujícího načíst řadu zásah, kterým by se dosažení earn-outu zneškodnilo nebo ovlivnilo. V ideálním případě by smlouva měla obsahovat katalog takových zakázaných zásahů. Hospodářské výsledky by měly být při výpočtu earn-outu očištěny o dopad těchto zásahů. Pro případ zásahů zneškodňujících earn-out (např. neodůvodněné odvolání managementu prodávajícího, převedení některých aktivit společnosti do skupiny kupujícího nebo jiné negativní zásahy do rozpočtu či obchodního plánu) by měla být sjednána akce, kterou platby earn-outu nebo jeho



# Revize samostatných prací

- |                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| 1 Filip Mrózek     | 12 Kateřina Sovíková |
| 2 Martin Mihola    | 13 Michal Secký      |
| 3 Sabina Adameková | 14 Honza Wern2       |
| 4 Radek            | 15 Lenka Dvořáková   |
| 5 Jakub Souček     | 16 Dan Strakoš       |
| 6 Jan Bartoš       | 17 Tomáš Baránek     |
| 7 Matěj Beneš      | 18 Zita Ležatková    |
| 8 Klára Jagošová   | 19 Tomáš Holický     |
| 9 Michael Kania    | 20 Jiří Villner      |
| 10 David Juchelka  | 21 Gabriela Grünová  |
| 11 Edita Bobčíková | 22 TDluhoš           |

## Vyhovující práce:

- Gabriela Grünová (Innogy/RWE/E.ON)
- Jiří Villner (Avast/NortonLifeLock)
- Tomáš Holický (Rolls Royce a Bentley)
- Lenka Dvořáková (Credtas/Expobank)
- Tomáš Dluhoš (Slack Technologies/Salesforce)
- Sabína Adameková (America Online/Time Warner)
- Zita Ležatková (Verizon/Verizon Wireless)
- Daniel Strakoš (Plzeňský Prazdroj/Asahi)
- Radek Sikora (AXA/UNIQA)

# Due Diligence

## Obecně

- Proč se dělá DD?
  - informace o společnosti (riziko úniku informací)
  - odpovědnost prodávajícího za skutečnosti zjistitelné při DD (purchaser beware)
- Jaké se dělají druhy auditů?
- Kdo, kdy a jak audity provádí?
- Jak vypadá dataroom?
- Jak se výsledky DD promítnou do jednání o SPA?
  - retention, specific indemnity
- Jak ovlivní výsledky DD další postup v transakci?
  - jednání o ceně, změna nastavení transakce, ukončení jednání
- Jak lze pracovat s negativními výsledky DD?
  - náprava (pre-closing, post-closing), pojištění

# DD checklist

## Celkový přehled

- Korporátní oblast
- Majetek
- Závazkové vztahy
- Finanční oblast
- Pracovněprávní oblast
- Sporná agenda
- Správní oblast a správní řízení



# Due diligence

Case study - ALPHA REAL BRNO s.r.o.

## INFORMAČNÍ MEMORANDUM



[ALPHA REAL BRNO s.r.o.]

# Due diligence

## Case study – NIPPON INVEST Ltd.

O společnost APLHA REAL BRNO s.r.o. („ALPHA“ nebo „Společnost“) má zájem investor:

- japonská společnost NIPPON INVEST Ltd. („NIPPON“)
- společnost NIPPON má zájem zejména o budovu BOC, ostatní je k jednání (odštěpení tenisových kurtů, příp. property managementu)
- k prodeji je 75% ve společnosti ALPHA

Cena za společnost ALPHA:

- společnost BOHEMIA požaduje za svůj podíl: **300 mil. Kč**
- **Letter of Intent**
- **Non Disclosure Agreement (NDA)**

# DD checklist

## Korporátní oblast

KORPORÁTNÍ OBLAST	
	Aktuální výpis z obchodního rejstříku
	Společenská smlouva (zakladatelská listina) o založení Společnosti a její pozdější změny
	Aktuální úplné znění společenské smlouvy
	Stanovy Společnosti
	Aktuální seznam společníků/akcionářů popř. výpis z evidence cenných papírů
	Zápisy z řádných a mimořádných valných hromad od vzniku Společnosti
	Zápisy z jednání orgánů Společnosti (jednatelů, představenstva, dozorčí rady, atd.)
	Jednací a hlasovací řády orgánů Společnosti
	Smlouvy s orgány/členy orgánů Společnosti (např. smlouvy o výkonu funkce)
	Informace a dokumenty k vedeným neskončeným rejstříkovým řízením
	Podání do sbírky listin obchodního rejstříku
	Platné plné moci k zastupování Společnosti včetně případné prokury
	Informace o propojených osobách, včetně schéma koncernu, a zprávy o vztazích mezi nimi
	Smlouvy mezi Společností a i) jejími společníky, ii) propojenými/koncernovými osobami, zejména ovládací smlouva, smlouva o převodu zisku, smlouvy o převodech majetku, smlouvy o půjčce/úvěru, zajištění závazků, apod.
	Smlouvy mezi společníky Společnosti navzájem ohledně jejich obchodních podílů/účasti ve Společnosti či výkonu souvisejících práv (např. dohody o výkonu hlasovacích práv)
	Veškeré dokumenty o dispozicích s obchodními podíly ve Společnosti – rozdělení, převody, zastavení obchodních podílů Společnosti či zřízení jakýchkoliv práv k nim (souhlasy s rozdělením a převody obchodních podílů, pokud se vyžadují; smlouvy o převodech obchodních podílů; potvrzení o doručení smluv Společnosti); dědění obchodních podílů (veškerá dokumentace k dědění obchodního podílu, pravomocná rozhodnutí příslušného soudu o nabytí dědictví k obchodnímu podílu, apod.).
	Informace o případných organizačních složkách/odštěpných závodech Společnosti


# Due Diligence

## Korporátní oblast

### Výpis z OR

#### Výpis

z obchodního rejstříku, vedeného  
Městským soudem v Praze  
oddíl C, vložka 163302

<b>Datum zápisu:</b>	25. března 2003
<b>Spisová značka:</b>	C 163302 vedená u Městského soudu v Praze
<b>Obchodní firma:</b>	ALPHA REAL BRNO s.r.o.,
<b>Sídlo:</b>	Brno, Veveří 77, PSČ 602 00
<b>Identifikační číslo:</b>	290 55 130
<b>Právní forma:</b>	Společnost s ručením omezeným
<b>Předmět podnikání:</b>	výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona hostinská činnost poskytování technických služeb k ochraně majetku a osob podnikání v oblasti nakládání s nebezpečnými odpady
<b>Statutární orgán:</b>	
<b>jednatel:</b>	JOSEF ČECH, dat. nar. 1. ledna 1967 Staroměstské nám. 1, Staré Město, 110 00 Praha 1 Den vzniku funkce: 15. srpna 2003
<b>jednatel:</b>	FRANTIŠEK PES, dat. nar. 1. ledna 2006 Náměstí Svobody 1, Brno-město, 602 00 Brno-střed Den vzniku funkce: 15. srpna 2013
<b>Způsob jednání:</b>	Za společnost jednají všichni  jednatelé současně.
<b>Společníci:</b>	
<b>Společník:</b>	Bohemia Invest a.s., IČ: 290 00 111 Praha, Nám. Curieových 7, PSČ 110 00
<b>Podíl:</b>	<b>Vklad:</b> 75 000 000,- Kč <b>Splaceno:</b> 100% <b>Obchodní podíl:</b> 3/4
<b>Společník:</b>	JOSEF ČECH, dat. nar. 1. ledna 1967 Staroměstské nám. 1, Staré Město, 110 00 Praha 1
<b>Podíl:</b>	<b>Vklad:</b> 25 000 000,- Kč <b>Splaceno:</b> 100% <b>Obchodní podíl:</b> 1/4
<b>Základní kapitál:</b>	<b>100 000 000,- Kč</b> <b>Splaceno:</b> 100%
<b>Ostatní skutečnosti:</b>	<b>Počet členů statutárního orgánu: 1</b>

{Obchodní korporace se podřídila zákonu jako celku postupem podle § 777 odst. 5 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech.}

# Due Diligence

## Korporátní oblast

- Smlouva o převodu podílu

# Due Diligence

## Korporátní oblast

### DOKUMENT Č. 5 – studijní materiál předmětu Fúze a Akvizice

#### Výpis z účtu

Business Banka, a.s.



Číslo účtu: 111111111/0101		BIC: CEKOCZAA		Strana: 1/1	
IBAN: CZ11 0100 0000 0001 0000 0000				Rok/ poř. č.: 2011/15	
Název účtu: 11111-Bohemia Invest a.s.				Za období od: 02.05.2011 do: 09.05.2011	
Typ účtu: Běžný účet				Počáteční zůstatek: 100 135 000,00	
Měna účtu: CZK				Konečný zůstatek: 122 000,00	
Frekvence: týdenní					
Datum	Označení operace Protiúčet nebo poznámka	Název protiúctu VS/Reference	Reference banky KS	Částka Odúčtováno	
02.05.	1234567901/0800	123457	6436435168746452	-12 000,00	02.05.2011
02.05.	1234567928/0100	Josef Čech 123465	1846436435168746	- 100 000 000,00	02.05.2011
03.05.	1234567944/3030	František Novák  123553	16546587354564646	15 000,00	03.05.2011
05.05.	1234567936/0100	AZ Projects, a.s. 123545	87987974984987576	- 3 000,00	05.05.2011
05.05.	1234567995/6060	123537	98446843554987497	- 12 900,00	05.05.2011

# Due Diligence

## Korporátní oblast

- Dodatek č. 1



# DD checklist

## Majetek

MAJETEK	
Dokumety prokazující nabývací tituly (např. kupní, darovací a jiné nabývací smlouvy) Společnosti k jejímu majetku	
Výpisy z veřejných majetkových registrů (katastr nemovitostí, evidence cenných papírů, další)	
Nájemní, leasingové a obdobné smlouvy k majetku užívanému Společností, včetně dokumentů prokazujících vlastnické právo pronajímatele / vlastníka odlišného od Společnosti	
Stavební/územní rozhodnutí, kolaudační rozhodnutí k provozovněm a jiným objektům užívaným Společností	
Informace a dokumenty k zástavním právům, věcným břemenům nebo jiným právům třetích osob váznoucím na majetku Společnosti, anebo takovým právům k majetku třetích osob smluveným ve prospěch Společnosti	
Osvědčení, výpis z rejstříku, a jiné dokumenty osvědčující práva Společnosti k předmětům duševního a průmyslového vlastnictví (ochranné známky, patenty, průmyslové vzory, apod.)	
Licenční a obdobné smlouvy k předmětům duševního a průmyslového vlastnictví (vč. software) potřebného pro podnikání Společnosti, nebo jejichž je Společnost stranou	
Certifikáty a další dokumentace k internetovým doménám užívaným Společností	
Dokumenty k vedeným řízením v oblasti duševního a průmyslového vlastnictví (zejm. přihlášky ochranných známek, spory, apod.)	

# Due Diligence

## Majetek

- Nájemní smlouva
- Výpis z KN
- Licenční smlouva