BDO



REAL ESTATE

PŘEHLED SLUŽEB PRO NEMOVITOSTNÍ SEKTOR

OBSAH

SLUŽBY PRO NEMOVITOSTNÍ SEKTOR

1. PORADENSKÉ SLUŽBY V OBLASTI NEMOVITOSTÍ

2. TRANSAKČNÍ SLUŽBY A DUE DILIGENCE

3. DAŇOVÉ PORADENSTVÍ

4. ÚČETNÍ PORADENSTVÍ

5. FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTNÍCH PROJEKTŮ

6. ZALOŽENÍ, STRUKTROVÁNÍ A ADMINISTRACE INVESTIČNÍHO FONDU

7. MANAŽERSKÉ PORADENSTVÍ

8. PRÁVNÍ PORADENSTVÍ

9. OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

10. AUDITNÍ SLUŽBY

11. ESG

12. TECHNOLOGICKÉ PORADENSTVÍ

SLUŽBY PRO NEMOVITOSTNÍ SEKTOR

Naše společnost poskytuje komplexní služby v oblastech auditu, účetnictví, daní, práva, informačních technologií, digitalizace, finančního a transakčního poradenství a znalectví. Díky silnému zázemí mezinárodní sítě a individuálnímu přístupu ke klientům z kanceláří napříč Českou republikou jsme schopni nabídnout špičkové poradenství. Na českém trhu působíme více 30 let a s více než 600 odborníky a dlouholetou praxí se řadíme k předním poradenským společnostem v České republice.

Místní developeři aktivně spolupracují s předními českými i zahraničními architekty, pravidelně organizují urbanistické a architektonické soutěže a jejich projekty získávají prestižní ocenění nejen na domácí, ale i na mezinárodní úrovni. Očekává se, že se na trh vrátí mezinárodní kapitál, což by mohlo trh ještě více posílit. Lokální investoři zůstanou klíčovými hráči, ale zahraniční investoři budou hrát stále větší roli. Rostoucí důraz na udržitelnost povede k většímu zájmu o zelené financování. Banky a investoři budou preferovat projekty, které splňují ekologické standardy a mají nižší uhlíkovou stopu. Dále pozorujeme nové trendy, zejména v oblasti institucionálního nájemního bydlení, a jsme svědky významných transakcí v sektorech pohostinství, logistiky, maloobchodu a kancelářských prostor.

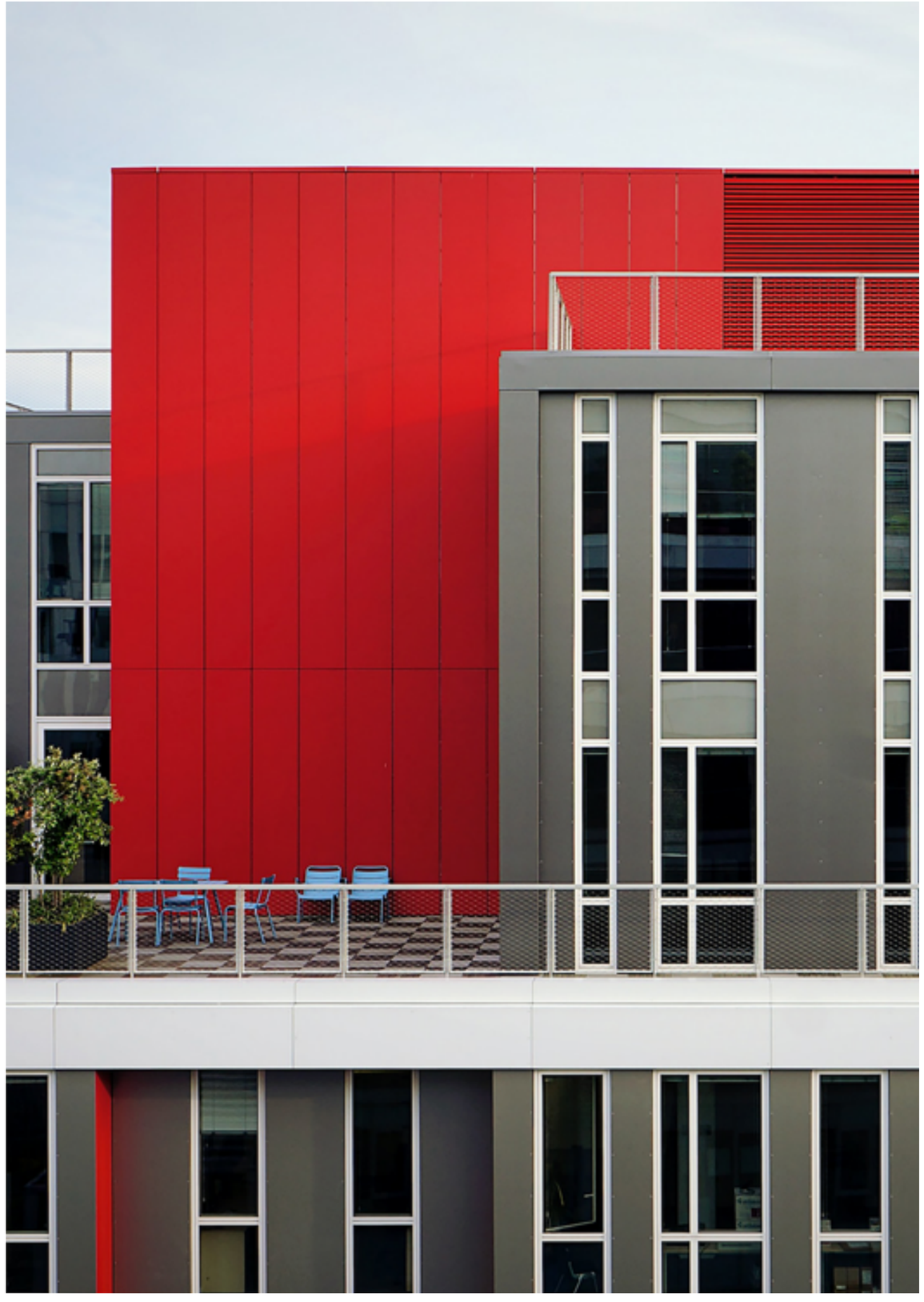
Díky našim bohatým zkušenostem v oblasti nemovitostí umíme našim klientům poskytnout profesionální poradenství v kombinaci se specializovanými a odbornými znalostmi v oboru. Podporujeme je v průběhu celého životního cyklu jejich investic do nemovitostí a pomáháme jim řešit i nové oborové výzvy.

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

- Poradenské služby v oblasti nemovitostí
- Prověrky due diligence
- Daňové poradenství
- Účetní poradenství
- Financování nemovitostních projektů
- Administrace investičního fondu
- Manažerské poradenství
- Právní poradenství
- Oceňování nemovitostí
- Auditorské služby
- Služby ESG
- Technologické poradenství

Jiří Sedláček Partner

jiri.sedlacek@bdo.cz 605 088 362



1. PORADENSKÉ SLUŽBY V OBLASTI NEMOVITOSTÍ

V realitním světě není úspěch náhodou. Opírá se o znalost trhu, zkušenosti s transakcemi, schopnost předvídat rizika a zvládnout každý krok od záměru až po provoz. A přesně s tím vám umíme pomoci. Naši odborníci poskytují komplexní poradenské služby v oblasti nemovitostí – od strategického plánování, přes finanční a právní strukturování transakcí, až po technický dohled nad realizací a následnou správu nemovitostí. Spolupracujeme s developery, finančními investory, správci majetku i veřejným sektorem.

Pomáháme:

- Najít a prověřit investiční příležitosti, včetně získání off-market projektů
- Nastavit a řídit transakce, aby byly bezpečné, výhodné a udržitelné
- Dohlédnout na průběh výstavby i čerpání rozpočtů
- Zajistit efektivní správu a zhodnocení nemovitostí
- Řešit specifika veřejných zakázek a PPP projektů

Ať už zvažujete první akvizici, realizujete developerský projekt nebo hledáte cesty, jak lépe spravovat své nemovitostní portfolio – jsme připraveni být vaším **silným odborným partnerem.**



SLUŽBY PRO FINANČNÍ INVESTORY A DEVELOPERY

Přípravná fáze projektu:

- Aktivní vyhledávání vhodných nemovitostí k akvizici dle požadavků klienta
- Získávání off-market příležitostí
- Prověřování a průzkum zájmových nemovitostí a pozemků
- Vyjednávání zcelování pozemků, směn, dohod spoluvlastníků, dohod s municipalitami či se sousedy
- Příprava a zajištění změn územních plánů a územních studií
- Oslovení potenciálních prodávajících
- Finanční modelování investičních záměrů
- Studie proveditelnosti investičního záměru a cash-flow analýzy
- Valuace nemovitostí, věcných břemen, obchodních podílů*
- Analýza trhu pro divestici nemovitosti

Transakční poradenství:

- Aktivní vyhledání investorů a zprostředkování prodeje nemovitosti
- Projektové řízení procesu koupě nemovitosti
- Sestavení oceňovacích modelů, jejich verifikace, vyhodnocování efektivity investic
- Návrh optimální struktury transakce (právní, daňové, svěřenecké fondy)*
- Hloubková prověrka – due diligence kupované nemovitosti
  - Komerční due diligence při akvizici nemovitosti
  - Daňové due diligence*
  - Finanční due diligence
  - Právní due diligence*
  - Technické due diligence
  - Data room management
- Vyjednání smluvní dokumentace a struktury kupní ceny
- Sestavení smluvní dokumentace
- Zajištění financování projektu

Realizační fáze projektů:

- Bank monitoring a development monitoring
- Projektové vedení, nastavení organizace, procesů a etap projektu a dohled
- Nezávislý investorský dozor nad projektem
- Claim management zhotovitele (kontrola rozsahu plnění, řešení a vymáhání záruk a náhrad, pozáruční servis včetně mediace sporů)
- Řízení změn projektu: rozsah, kvalita, technické specifikace, finanční cash-flow
- Kontrola plnění smluvních závazků
- Krizové řízení
- Nastavení finančního controllingu projektů
- Podpora při kolaudaci projektu a převzetí nemovitosti do užívání
- Závěrečné zhodnocení úspěšnosti transakce – finální finanční model

*Tyto služby poskytujeme ve spolupráci s ostatními odbornými týmy BDO, kteří se na dané služby specializují. Jejich představení najdete v dalších kapitolách brožury.

SLUŽBY PRO VLASTNÍKY NEMOVITOSTNÍCH PROJEKTŮ – SPRÁVA A PROVOZ NEMOVITOSTÍ

- Pozemková správa: zcelování / spojování pozemků – dokupování a směny, řešení přístupů a věcných břemen, změna územních plánů, změny určení pozemků – zhodnocení pozemku pro účel prodeje
- Nastavení a výběr dodavatelů pro správu budov, inspekce kvality facility management služeb
- Zvýšení ekonomické efektivity nemovitosti a energetický management budov, úsporná opatření
- Prodej / zprostředkování prodeje nemovitostí, vyhledání investora
- Poradenství při zhodnocování majetku
- Daňové aspekty a poradenství (např. podání přiznání)*
- Správa investice / majetkového portfolia – daňové strukturování, holdingy, family office, svěřenské fondy apod.*
- Sledování změn v katastru nemovitostí
- Posouzení připravenosti nemovitosti pro zobchodování na lokálním i nadnárodním trhu

VEŘEJNÝ SEKTOR A DALŠÍ

- Kompletní poradenství v oblasti PPP projektů
  - Analýza koncesního zadání
  - Podpora při vyjednávání smluvní dokumentace k sestavení konsorcia
  - Nastavení a řízení přípravy nabídky včetně finančního modelování
  - Kompletní transakční due diligence (technická, majetko-právní*, daňová*, finanční)
  - Podpora při jednání se zadavatelem včetně účasti v soutěžním dialogu
  - Zajištění souladu s lokální legislativou
  - Nezávislý dohled plnění koncesní smlouvy

*Tyto služby poskytujeme ve spolupráci s ostatními odbornými týmy BDO, kteří se na dané služby specializují. Jejich představení najdete v dalších kapitolách brožury.

Kamil Vaniš Partner

kamil.vanis@bdo.cz 736 242 098



2. TRANSAKČNÍ SLUŽBY A DUE DILIGENCE

Našim 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 střechou.

Naše další služby v oblastí 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

Našim 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

Kamil Vaniš Partner
kamil.vanis@bdo.cz 736 242 098

3. DAŇOVÉ PORADENSTVÍ

V oblasti Real Estate poskytujeme komplexní daňové poradenství zaměřené na transakce a podnikání v oblasti nemovitostí a stavebnictví. Naším cílem je, abyste legálními způsoby dosáhli optimální daňové zátěže a mohli se plně soustředit na své podnikání. Využíváme naše odborné znalosti a zkušenosti k tomu, abychom vám pomohli splnit všechny zákonné povinnosti a zároveň efektivně strukturovat vaše transakce i investice v souladu s aktuální legislativou.

Naše služby v oblasti daňového poradenství zahrnují:

- Daňové plánování a proaktivní průběžné daňové poradenství
- Příprava daňových přiznání (včetně daně z nemovitých věcí)
- Poradenství v oblasti DPH, včetně korekčních mechanismů a optimalizace odpočtů
- Zastupování před daňovými úřady
- Poradenství při akvizicích a prodejích nemovitostí (Asset deal vs. Share deal z daňového pohledu)
- Klasifikace dlouhodobého majetku a zatřídění do daňových odpisových skupin
- Optimální daňové řešení u vyvolaných investic při developerské výstavbě (DPPO, DPH)
- Účetní a daňová specifika u obchodních center – pobídky v nájemních vztazích (rent-free, kontribuce)
- Metodika oceňování, účtování a vykazování nedokončené výroby při výstavbě nemovitostí

Naši odborníci vám pomohou vyhnout se úskalím složitých daňových regulací a využít naplno potenciálu daňových předpisů v oblasti nemovitostí.



4. ÚČETNÍ PORADENSTVÍ

Účetní poradenství BDO je postaveno na dlouholetých zkušenostech a hluboké znalosti českých i mezinárodních účetních standardů. Naším cílem je zajistit, aby vaše účetnictví bylo nejen v souladu se zákonnými požadavky, ale také aby poskytovalo spolehlivý základ pro vaše podnikatelská rozhodnutí. Díky silnému zázemí a individuálnímu přístupu pomáháme klientům v realitním sektoru efektivně řídit účetní procesy a minimalizovat rizika.

Naše služby v oblasti účetního poradenství zahrnují:

- Vedení finančního účetnictví a zpracování účetních dokladů
- Sestavení účetní závěrky dle požadovaných standardů (české účetní standardy, IFRS, US GAAP, HGB)
- Zpracování mezd a související agendy
- Analýza a optimalizace účetních systémů společnosti
- Poradenství při implementaci a výkladu specifických účetních postupů v oblasti nemovitostí a stavebnictví
- Metodika oceňování, účtování a vykazování nedokončené výroby při výstavbě nemovitostí
- Účetní aspekty pobídek v nájemních vztazích (rent-free, kontribuce)
- Spolupráce s auditory při řešení složitých účetních otázek

Naše poradenské služby vám umožní mít jistotu, že vaše účetnictví je správné, transparentní a připravené na případnou kontrolu či audit. Pomáháme vám tak eliminovat rizika a využít příležitosti, které správně vedené účetnictví přináší.

Ivan Kovář Partner
ivan.kovar@bdo.cz 608 183 949

Lucie Proksová Partner
lucie.proksova@bdo.cz 724 758 738

Petr Linx Partner
petr.linx@bdo.cz 603 934 555

Lenka Froschová Senior Manager
lenka.froschova@bdo.cz 728 515 691

Jiří Sedláček Partner
jiri.sedlacek@bdo.cz 605 088 362

Jiří Pospíšil Metodik
jiri.pospisil@bdo.cz 603 589 106

5. FINANCOVÁNÍ NEMOVITOSTNÍCH PROJEKTŮ

Zajištění optimální kapitálové struktury je v současném dynamickém tržním prostředí klíčovým předpokladem podnikatelského úspěchu. To platí dvojnásob v oblasti real estate, kde správně nastavené zdroje financování přímo ovlivňují návratnost investic. BDO poskytuje komplexní podporu v procesu zajištění financování nemovitostních projektů, včetně asistence při nastavování investičních strategií a manažerského reportingu. Rostoucí tlak ze strany investorů, finančních institucí i regulatorních orgánů na udržitelné podnikání klade nové nároky na společnosti využívající externí financování. V real estate je důraz na environmentální a sociální udržitelnost navíc podpořen tržními trendy, které preferují energeticky efektivní a ESG-kompatibilní budovy. BDO pomáhá klientům naplnit tyto požadavky prostřednictvím komplexních poradenských služeb v oblasti financování včetně asistence při řízení vztahů s bankovními institucemi.

Naše služby v oblasti financování zahrnují:

Investiční strategie

- Investiční strategie jako nedílná součást podnikatelské strategie
- Alokace vlastních a cizích zdrojů financování na schválené investiční záměry
- Průběžné řízení projektového portfolia, multikriteriální výběr investičních záměrů a zpětný back testing realizovaných projektů
- Výpočet a dlouhodobá projekce kovenantů
- Pravidla kapitálového investování a pružné využívání vhodných depozitních služeb

Řízení tržních rizik

- Vytvoření pravidel řízení rizik a zajištění souladu s úvěrovou dokumentací
- Přirozené zajištění (netting)
- Řízení kurzových rizik
- Řízení úrokových rizik

Volba protistran a výběr bankovních úvěrů

- Návrh optimálního mixu úvěrových produktů (investiční úvěry, překlenovací úvěry, revolvingové úvěry, střednědobé rezervní úvěry, treasury limity)
- Klubové financování

Výběr produktů kapitálového trhu

- Doporučení optimálních produktů kapitálového trhu (ESG Bond, EU green bond, Schuldschine, Private Placement)
- Komplexní asistence v procesu zajištění kapitálu od výběru produktu až po načerpání dluhu
- Ověřování evropských zelených dluhopisů (společnost BDO je registrována jako hodnotitel u evropské autority ESMA)
- IPO – komplexní služby při vstupu na BCPP

Ivan Kovář Partner

ivan.kovar@bdo.cz 608 183 949

Michael Kralert Director

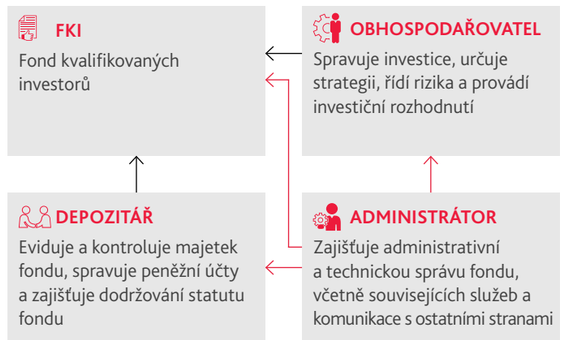
michael.kralert@bdo.cz 737 235 504

6. ZALOŽENÍ, STRUKTUROVÁNÍ A ADMINISTRACE INVESTIČNÍHO FONDU

BDO poskytuje komplexní služby spojené se založením investičního fondu, efektivní navedení majetku, profesionální správu a administraci fondového uspořádání. Pro investory do nemovitostí a developery představuje investiční fond efektivní nástroj pro kolektivní investování, diverzifikaci rizik a optimalizaci daňového zatížení. Využití fondu umožňuje snadnější akumulaci kapitálu na rozsáhlejší realitní projekty, zjednodušuje vstup dalších investorů a zvyšuje transparentnost správy majetku. Díky zkušenostem BDO získáte jistotu správného a bezpečného nastavení governance modelu a klíčových procesů v souladu s aktuální legislativou, což vám umožní plně využít potenciál vašich nemovitostních investic.

Restrukturalizace společnosti a fondové uspořádání

- Posouzení nebo dopracování podnikatelské a investiční strategie, ochrana vlastnických práv
- Návrh governance modelu a optimální majetkoprávní struktury
- Výběr vhodného typu fondu, obhospodařovatele, administrátora a depozitáře
- Popis klíčových rolí a odpovědností
- Zajištění souladu s regulatorními a právními požadavky
- Optimalizace daňové a administrativní zátěže



Administrace investičního fondu:

- Vedení účetnictví, zpracování účetních závěrek a výročních zpráv
- Poskytování právních služeb
- Daňové poradenství, zpracování daňových přiznání a zastupování v daňových řízeních
- Výpočet aktuální hodnoty cenného papíru vydávaného fondem (NAV fondu/cenný papír)
- Vedení seznamu vlastníků cenných papírů vydávaných fondem
- Compliance a AML, interní audit
- Zajišťování vydávání a odkupování cenných papírů vydávaných fondem
- Informační servis investorům
- Komunikace s ČNB včetně zajištění výkaznictví
- Komunikace s depozitářem a s obhospodařovatelem fondu
- Vedení seznamu majitelů cenných papírů, úschova cenných papírů a vedení evidence cenných papírů
- Korporátní agenda

Ivan Kovář Partner

ivan.kovar@bdo.cz 608 183 949

Michael Kralert Director

michael.kralert@bdo.cz 737 235 504

7. 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 Vaniš Partner

kamil.vanis@bdo.cz 736 242 098

8. 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.

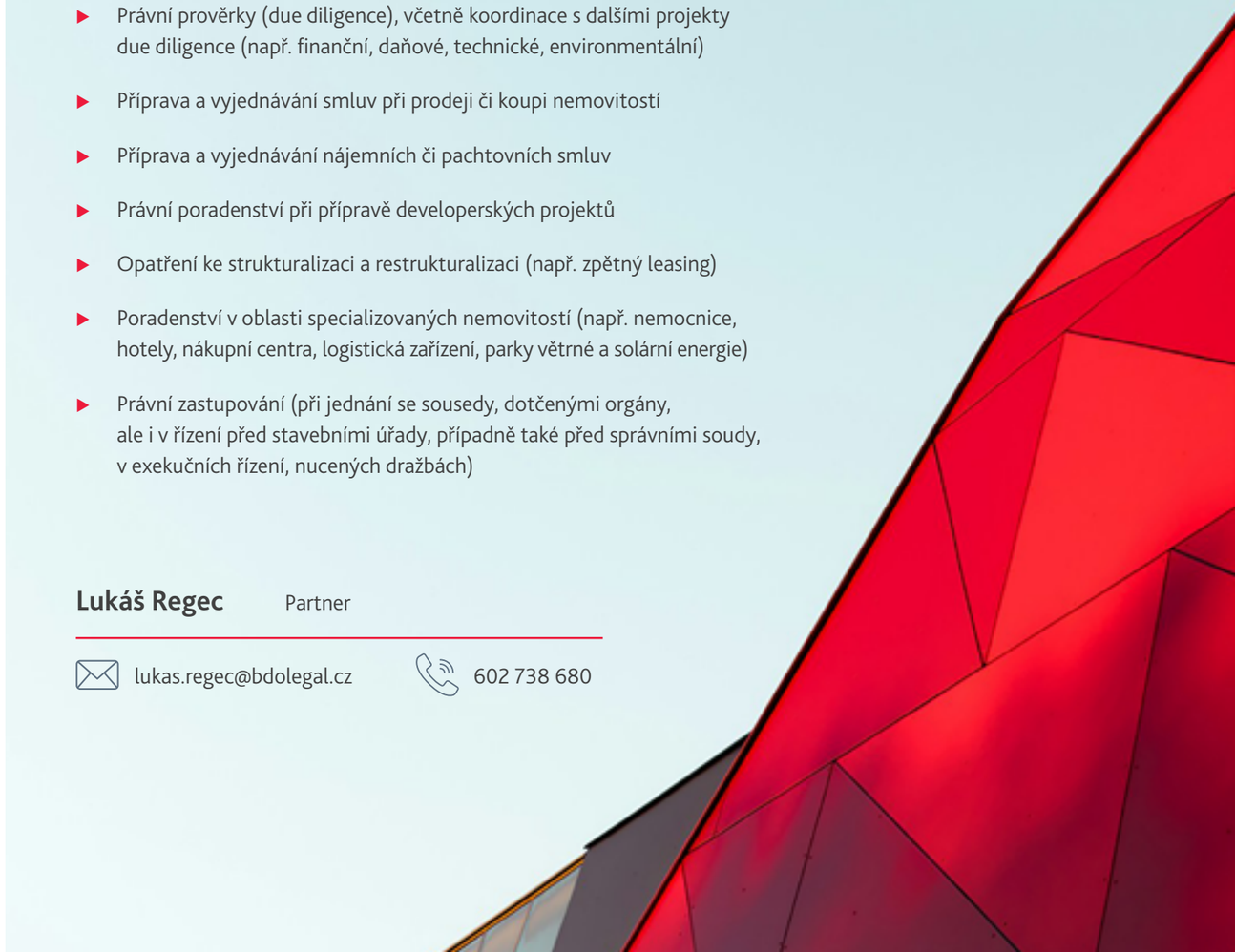
Oprávněné zájmy klientů jsou pro nás stěžejní. O právním poradenství pro naše klienty nepřemýšlíme izolovaně, ale dbáme na komplexní a funkční pojetí věci. V zájmu poskytování komplexního poradenství též často spolupracujeme s dalšími odborníky v rámci celé sítě BDO.

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 řízení, nucených dražbách)

Lukáš Regec Partner

lukas.regec@bdolegal.cz 602 738 680



9. OCEŇOVÁNÍ MAJETKU

Existuje mnoho důvodů, proč klienti požadují ocenění nemovitých věcí (dále jen nemovitostí).

Důvody mohou být různé:

- Nákup nebo prodej (share deal nebo asset deal)
- Restrukturalizace
- Účtování podle CAS nebo IAS/IFRS
- PPA = alokace kupní ceny
- Stanovení čisté hodnoty aktiv
- Zajištění bankovního financování a hypotéky
- Dědictví/exekuce/rozvod
- Vývoj projektu (analýza scénářů)
- Pojistné účely
- IPO
- Přeměny, nepeněžité vklady
- Ocenění pozemků/projektů v různé fázi výstavby
- Přecenění portfolia investičních fondů;
  Transfer pricing – ceny v rámci koncernu;
  Stanovení pachtovného nebo nájemného

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
  - Odpisovaná reprodukční hodnota
  - Stavební hodnota
  - Investiční 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

Štěpánka Vršťala Kopecká Jednatelka BDO Valuation
stepanka.kopecka@bdo.cz 602 444 110

Jana Zurynková Jednatelka BDO Valuation
jana.zurynkova@bdo.cz 604 783 823

Lukáš Křístek Partner
lukas.kristek@bdo.cz 602 145 719

Luděk Carbol Jednatel BDO Valuation
ludek.carbol@bdo.cz 603 946 688

10. 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 auditorský 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 řídících 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 auditoři pracují v těsném kontaktu s odborníky na jednotlivé účetní metodiky, takže dokážeme nalézat 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 společnosti.

Lukáš Hendrych Partner
lukas.hendrych@bdo.cz 731 147 171

Oldřich Bartušek Partner
oldrich.bartusek@bdo.cz 602 757 660

Jiří Sedláček Partner
jiri.sedlacek@bdo.cz 605 088 362

Dagmar Moserová Senior Manager
dagmar.moserova@bdo.cz 606 564 704

11. 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
- GAP analýza (identifikace rozdílů mezi aktuálním stavem a požadavky CSRD/ESRS)
- Školení v oblasti ESG (formou seminářů či e-learningu, včetně certifikace)

ESG Strategie

Cíl: Vypracování dlouhodobé ESG strategie společnosti.

- Sestavení seznamu témat k posouzení významnosti (materiality)
- Stakeholder dialog
- Materiality assessment workshop (výběr materiálních témat do strategie a pro reporting)
- Vytyčení cílů a KPIs a rolí u materiálních témat
- Vypracování dlouhodobé ESG strategie společnosti

ESG Reporting

Cíl: Vytvořit ESG report společnosti.

- Seznámení zodpovědných osob s relevantními reportovacími standardy (ESRS, CSRD)
- Nastavení systému sběru dat
- Sběr dat v rámci materiálních témat
- Draft reportu, revize, finální verze reportu
- ESG reporting dle standardů ESRS a směrnice CSRD
- ESG reporting pro obchodní partnery a investory
- Zjednodušený reporting (pro menší firmy či specifické účely)
- Převod ESG reportu do formátu XHTML (ESEF), včetně XBRL tagování
- Ověřování ESG reportu dle CSRD/ESRS (nezávislé ověření, tzv. ESG assurance)
- ESG Third Party Assurance (nezávislé ověření třetí stranou)

Výpočet uhlíkové stopy a dekarbonizační plán

Cíl: Výpočet uhlíkové stopy společnosti dle metodiky GHG protokolu a návrh opatření ke snížení emisí.

- 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
- Dekarbonizační plán (akční plán s cíli a KPIs na snížení emisí)
- Poradenství a podpora při plnění povinností spojených s uhlíkovým clem (CBAM)
- Výpočet a vykazování uhlíkové stopy dovážených produktů

Ondřej Šnejdar Partner
ondrej.snejdar@bdo.cz 777 312 365

Lucie Johaníková Partner
lucie.johanikova@bdo.cz 724 271 217

Stanislav Klika Director
stanislav.klika@bdo.cz 604 226 734

12. 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.

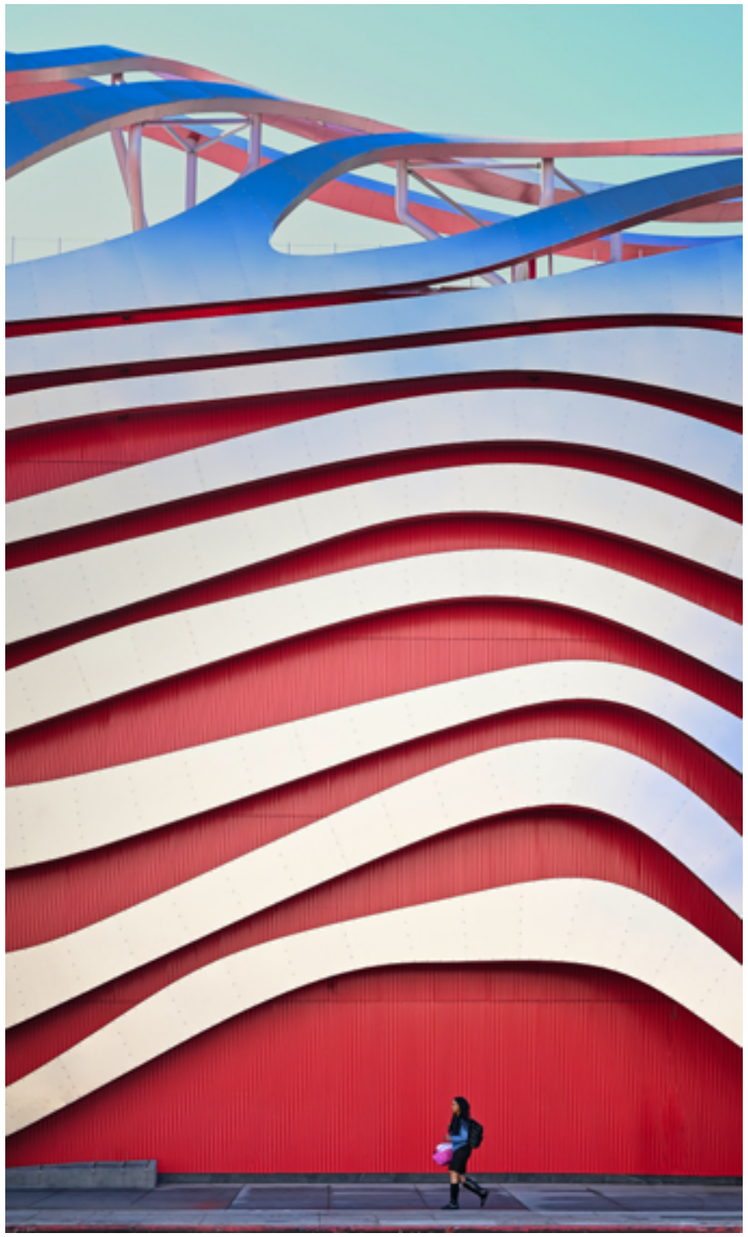
V oblasti digital services poskytujeme služby v následujících pilířích:

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 733 499 881



BDO V ČÍSLECH

700+ zaměstnanců
65 daňových poradců
45 certifikovaných auditorů
6 znaleckých expertů
12 advokátů

8 kanceláří v ČR
4 000+ klientů

1 mdl. Kč tržby
12 % meziroční růst

95 tis. zaměstnanců
870 kanceláří
169 zemí
11 mld. USD tržby
+4 % meziroční růst

Audit | Daně | Poradenství
www.bdo.cz

BDO je v České republice zastoupena společnostmi BDO Audit s.r.o., BDO Czech Republic s.r.o., BDO Consulting s.r.o., BDO Legal s.r.o., advokátní kancelář, BDO Valuation, s.r.o., BDO Fund Administration a.s. a BDO Euro-Trend Audit a.s. Společnost je součástí mezinárodní sítě BDO, která celosvětově tvoří jednu z největších sítí auditorských a poradenských skupin. Zaměstnává více jak 119 tisíc odborníků a působí ve 166 zemích, v nichž provozuje více než 1 800 kanceláří.