

# 10 důvodů, proč investoři při akvizici nemovitostí využívají pojištění závazků plynoucích z prohlášení a záruk



„Prohlášení a záruky jsou nejnebezpečnější ustanovení ve smlouvách o prodeji a koupi.“

**S**klesající tolerancí rizik při akvizici nemovitostí roste v uplynulých pěti letech obliba pojištění závazků plynoucích z prohlášení a záruk („Warranty & Indemnity Insurance“, „W&I“). Toto pojištění, známé též jako „Reps & Warranties Insurance“, je přirozeným doplňkem pojištění vlastnického titulu („Title Insurance“), používaného již po několik desetiletí.

Pojištění závazků z prohlášení a záruk kryje transakční riziko plynoucí z:

- požadavků kupujícího na širší rozsah prohlášení a záruk prodávajícího z hlediska vlastnického titulu k nemovitosti a finančních, ekologických a daňových otázek,
  - pochybností o schopnosti prodávajícího plnit své závazky a uhradit případné odškodné.
- Výše uvedené platí pro jednotlivé nemovitosti, portfolia aktiv i fúze a akvizice.

Zde přinášíme **10 hlavních důvodů**, proč je výhodné sjednat pojištění závazků z prohlášení a záruk:

**10. Zvyšuje finanční sílu:** prohlášení a záruky, jakkoli pečlivě sjednané a sepsané, jsou jen natolik účinné, nakolik dobrá je finanční situace strany odškodňující za neplnění závazků. Pojištění závazků plynoucích z prohlášení a záruk poskytnuté pojišťovnou s vysokým ratingem zajišťuje záruku a prohlášení prodávajícího, a tím posiluje jeho kredibilitu v případech, kdy by sám prodávající nemusel být ochoten nebo schopen takové zajištění poskytnout.

**9. Prodávajícím je účelová společnost:** pojištění závazků plynoucích ze záruk a prohlášení se využívá, je-li prodávajícím účelově založená společnost („SPV“), jejímž cílem nebo závazkem je vyplácet výnosy z prodeje, bez regresního nároku vůči investorům a bez potřeby úschovny smlouvy pro zajištění závazků k odškodnění.

**8. Není nutno zatěžovat účetní závěrku firmy:** u veřejně obchodovatelných společností s pojištěním závazků plynoucích z prohlášení a záruk odpadá nutnost zveřejnit v rozvaze podmíněné závazky. Firmy nemusejí uvádět vysvětlující poznámky, které by mohly mezi investory či analytiky vyvolat otázky.

**7. Nahrazuje bankovní záruky:** pojištění závazků z prohlášení a záruk eliminuje nutnost bankovních záruk, které jsou pro společnost nákladné a zhoršují její dluhovou kapacitu.

**6. Nahrazuje prohlášení a záruky:** v případě prodeje při konkurzním řízení nebo likvidaci může konkurzní správce nebo likvidátor odmítnout nebo mu může být zakázáno poskytovat jakákoli prohlášení a záruky.

**5. Chrání prodávajícího před případným soudním řízením:** prodávající si může pojištění závazků plynoucích z prohlášení a záruk sjednat jako ochranu před případným soudním řízením, které by mohlo být důsledkem jeho prohlášení a záruk, a zároveň tím před rizikem chránit i akcionáře, investory a členy statutárního orgánu společnosti. Prodávající může svoji pojistku postoupit kupujícímu, a snížit tak i jeho riziko a usnadnit realizaci transakce.

**4. Kryje transakční rizika na straně kupujícího:** pojištění závazků plynoucích z prohlášení a záruk může k pokrytí transakčního rizika sjednat rovněž kupující. V případě soutěže může pojištění závazků plynoucích z prohlášení a záruk na straně kupujícího posílit naději jeho nabídky, protože prodávajícímu sníží náklady a zátěž plynoucí z jeho vlastních prohlášení a záruk.

**3. Při jednání s neznámým prodávajícím nebo v rámci neznámé jurisdikce:** odbornost poskytovatele pojištění závazků plynoucích z prohlášení a záruk poskytuje kupujícímu dodatečnou podporu při jednání s neznámým prodávajícím nebo při pořizování nemovitostí v méně známých jurisdikcích.

**2. Prodlužuje lhůty a zvyšuje částky:** prohlášení a záruky jsou omezeny z hlediska doby trvání a výše plnění, kdežto s pojištěním závazků plynoucích z prohlášení a záruk může kupující získat vyšší limit nebo delší lhůtu než původně sjednanou v rámci prohlášení a záruk.

**1. Poskytuje krytí nad rámec prohlášení a záruk:** pojistku závazků plynoucích z prohlášení a záruk lze kombinovat s pojištěním vlastnického titulu k nemovitosti, a chránit tak kupujícího před nároky třetích osob ohledně vlastnictví nemovitosti, případně ho odškodnit za ztrátu vlastnického titulu v průběhu trvání jeho vlastnického práva. Pojištění vlastnického titulu se může rovněž vztahovat na prohlášení ve věcech územního plánování, územních rozhodnutí a stavebních povolení.

Pojištění závazků plynoucích z prohlášení a záruk přispívá ke zdárnému uzavírání transakcí. Při realizaci transakce může hrát zásadní roli schopnost pojistitele reagovat na pojistné události a vyplácet pojistné plnění. Vzhledem ke svým výhodám může pojištění závazků plynoucích z prohlášení a záruk přispět k vítězství kupujícího v soutěži, usnadnit jeho vyjednávání o prohlášeních a zárukách s prodávajícím nebo přispět k úspěšnému uskutečnění jak prodeje jednotlivých aktiv, tak složitých fúzí a akvizic firemních nemovitostí, a to vše hospodárně.

*Jean-Bernard Wurm je spoluzakladatelem a jednatelem společnosti Secure Legal Title, která sídlí v Londýně a poskytuje jak pojištění vlastnického titulu, tak pojištění závazků plynoucích z prohlášení a záruk v rámci celé Evropy ve spolupráci se společností Lloyd's of London. [JB.Wurm@SecureLegalTitle.com](mailto:JB.Wurm@SecureLegalTitle.com)*