

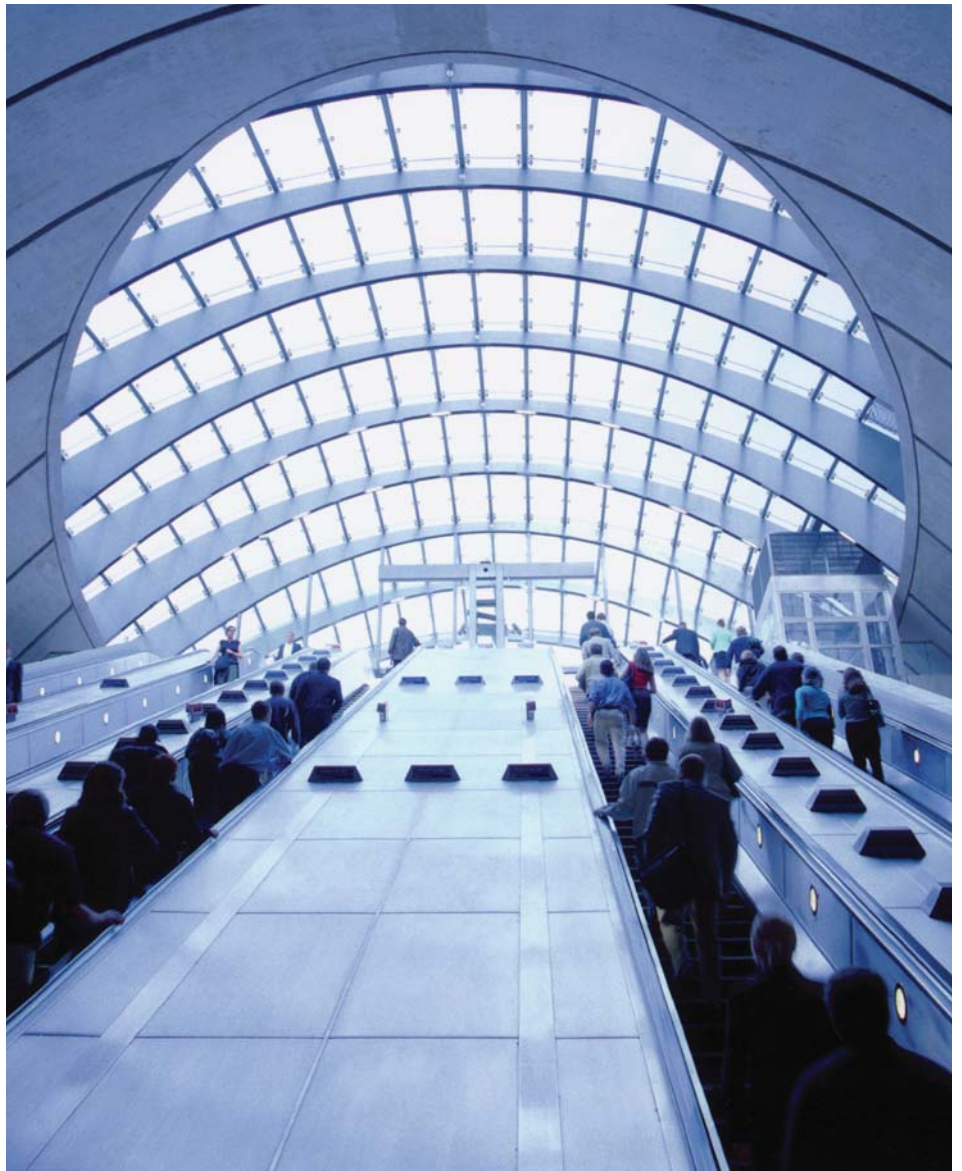
PwC Nieruchomości

Mówimy o nieruchomościach
Twoim językiem



W dzisiejszym dynamicznie zmieniającym się świecie, wyzwania przed jakimi staje sektor nieruchomości, mają charakter coraz bardziej złożony. Specyficzne dla tego rynku obszary działalności takie, jak np. działalność deweloperska, zarządzanie nieruchomościami, pozyskiwanie środków na finansowanie czy opracowywanie optymalnej struktury podatkowej inwestycji, wymagają nie tylko specjalistycznej wiedzy z różnych dziedzin, ale i doświadczenia w ich kompleksowym wdrażaniu.

Dodatkowo, lokalne i międzynarodowe uwarunkowania obejmujące m.in. źródła i instrumenty finansowania nieruchomości, a także zmiany w zakresie regulacji podatkowych powodują, że tylko szybkie i trafne decyzje gwarantują sukces inwestycji na rynku nieruchomości.



Specjalnie dedykowany Zespół PwC ds. Nieruchomości zapewnia szeroki zakres usług oferowanych klientom z sektora prywatnego i publicznego, a także klientom korporacyjnym w Polsce i innych krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Zespół ds. Nieruchomości będący częścią globalnej firmy doradczej, łączy swoją interdyscyplinarną wiedzę z międzynarodowym doświadczeniem. Naszych klientów wspieramy w opracowywaniu strategii i przygotowywaniu procesów inwestycyjnych, umożliwiając im podejmowanie optymalnych decyzji biznesowych, redukcję kosztów, tworzenie „wartości dodanej” co wpływa na poprawę wyników finansowych. Posiadamy wiedzę i doświadczenie obejmujące wszystkie główne segmenty rynku nieruchomości komercyjnych (segment nieruchomości handlowych, biurowych, magazynowych, hotelowych) oraz nieruchomości mieszkaniowych.

Naszą przewagą stanowi profesjonalny zespół, który łącząc wszechstronną wiedzę z doświadczeniem zdobytym w różnych segmentach rynku, oferuje kompleksowe usługi i rozwiązania „szyte na miarę” indywidualnych potrzeb każdego klienta.

Nasze usługi dzielimy na dwie podstawowe kategorie związane z rynkiem nieruchomości: Doradztwo Transakcyjne oraz Zarządzanie Aktywami.

W ramach Doradztwa Transakcyjnego nasz zespół ekspertów zapewnia pomoc na każdym etapie transakcji poprzez przeprowadzanie procesu due diligence z zakresu zagadnień podatkowych, finansowych i komercyjnych oraz całościowe wspieranie procesu transakcyjnego.

Od momentu, gdy nieruchomość staje się już elementem Państwa majątku oferujemy usługi z obszaru Zarządzania Aktywami, których nadrzędnym długookresowym celem jest podniesienie wartości aktywów oraz bieżące zwiększanie dochodów generowanych przez nieruchomość (w przypadku nieruchomości inwestycyjnych). Wskazujemy również naszym klientom najbardziej efektywne opcje wyjścia z inwestycji oraz oferujemy nasze wsparcie również na tym etapie



W ramach Doradztwa Transakcyjnego nasi eksperci wspierają klientów podczas przejęć i fuzji, dywersyfikacji portfela jak również podczas wchodzenia na rynki kapitałowe. W każdym wypadku kieruje nami ten sam, nadrzędny cel: wspierania klientów w osiągnięciu maksymalnego zwrotu z inwestycji.

Koordynując powyższe procesy pomagamy naszym klientom osiągnąć zakładane cele szybciej, przy jednoczesnym minimalizowaniu ewentualnych zagrożeń. Dzięki międzynarodowej sieci biur jesteśmy w stanie szybko zebrać interdyscyplinarny zespół dedykowany do realizacji projektu. Globalizacja procesów na rynku nieruchomości powoduje, że członkami takich zespołów są eksperci posiadający wiedzę zróżnicowaną zarówno pod kątem specyfiki rynków lokalnych w poszczególnych krajach, jak również z punktu widzenia kompleksowości oferowanych usług.

Każdy inwestor powinien mieć możliwość oceny przedmiotu transakcji oraz świadomość podstawowych czynników wpływających na nią. Przegląd due diligence umożliwi inwestorom zidentyfikowanie ryzyk oraz działań niezbędnych do minimalizacji lub całkowitego wyeliminowania negatywnych czynników poprzez analizę i zrozumienie wszystkich aspektów finansowych, biznesowych, operacyjnych, strategicznych i podatkowych danej transakcji. Posiadając całościowy obraz danej transakcji, inwestor jest w stanie podjąć w pełni świadomą decyzję inwestycyjną. Nasz zespół wykorzystując doświadczenie zdobyte w trakcie zrealizowanych już projektów, jest w stanie precyzyjnie przewidywać zdarzenia mające wpływ na przebieg transakcji oraz identyfikować obszary generujące potencjalne ryzyka. Jest to szczególnie istotne w sektorze nieruchomości, w którym drobne przeszacowanie generowanych przez aktywa przychodów może przełożyć się na milionowe różnice w cenie przedmiotu transakcji.

Finansowy, komercyjny oraz podatkowy przegląd due diligence.

Oferujemy pełny finansowy, komercyjny oraz podatkowy przegląd due diligence dla firm rozważających nabycie lub sprzedaż poszczególnych nieruchomości, portfeli nieruchomości oraz/ lub zorganizowanych części przedsiębiorstw działających w sektorze nieruchomości. Świadczymy również usługi doradcze w zakresie opracowania najbardziej optymalnej struktury podatkowej transakcji. Celem przeglądu due diligence w przypadku nabycia jest zapewnienie kupującemu pełnego zrozumienia kluczowych ryzyk związanych z nieruchomością lub spółką, poprzez weryfikację oraz ocenę założeń leżących u podstaw transakcji. Daje to nabywcy kompleksowy obraz transakcji dodatkowo wzmacniając jego pozycję negocjacyjną.

Due diligence dla Sprzedającego (vendor due diligence) oraz wsparcie Sprzedającego

Vendor due diligence ma za zadanie zidentyfikowanie ewentualnych problemów, na które mogliby zwrócić uwagę potencjalni kupujący oraz zapewnić stronie sprzedającej najbardziej efektywne wyjście z inwestycji.

Nasi specjaliści zajmujący się przeglądami vendor due diligence pracują wspólnie z kadrami zarządzającą firmy oraz jej doradcami w czasie trwania całego procesu, zapewniając identyfikację korzyści i zagrożeń oraz szybkie podejmowanie decyzji. Wielu klientów zwraca się do nas także o wsparcie w procesie sprzedaży własnej firmy lub nieruchomości. Celem takiej analizy jest wskazanie Sprzedającemu problemów związanych z przedmiotem transakcji, jakie może poruszyć przyszły kupujący, zyskując tym samym czas na ich optymalne rozwiązanie. Z naszych doświadczeń wynika, że wsparcie Sprzedającego może nie tylko przyspieszyć i ułatwić proces sprzedaży, ale również istotnie zwiększyć przychód z transakcji. Zasadnicza różnica pomiędzy vendor due diligence a wsparciem Sprzedającego polega na tym, że ten ostatni proces zapewnia korzyści wyłącznie Sprzedającemu i jest przeznaczony tylko na jego wewnętrzne potrzeby.

Usługi Podatkowe

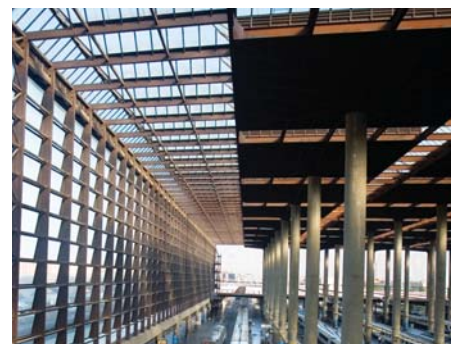
Usługi podatkowe stanowią integralną część większości transakcji w sektorze nieruchomości i często to właśnie efekty podatkowe są głównymi czynnikami wpływającymi na opłacalność inwestycji. Szczególnie w przypadku dużych przedsięwzięć, planowanie już na etapie negocjacji pozwala na znalezienie najbardziej optymalnej struktury transakcji dopasowanej do potrzeb zaangażowanych stron.

Nasi licencjonowani doradcy podatkowi współpracują z deweloperami, firmami zarządzającymi nieruchomościami, funduszami emerytalnymi, funduszami typu REIT, firmami ubezpieczeniowymi, bankami oraz wieloma innymi uczestnikami rynku nieruchomości by zapewnić możliwie najkorzystniejszą strukturę podatkową dla zaplanowanych transakcji. Zakres naszych usług podatkowych obejmuje m.in.: przegląd podatkowy typu due diligence, wsparcie Sprzedającego, doradztwo w przypadku międzynarodowych struktur podatkowych, doradztwo podatkowe przy transakcjach krajowych, obsługę zagranicznych funduszy inwestujących w nieruchomości, fuzje i przejęcia, likwidacje i reorganizacje. Maksymalizacja przepływów po opodatkowaniu jest możliwa dzięki starannemu badaniu, planowaniu i przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami prawa. Zespół PwC ds. Nieruchomości dysponuje rzetelną wiedzą dotyczącą wszelkich aspektów podatkowych transakcji, zarówno przy transakcjach obejmujących pojedyncze nieruchomości, portfele nieruchomości oraz nieruchomości w ramach zorganizowanej części przedsiębiorstwa.

Wycena

Oferując pragmatyczne podejście do szacowania wartości nieruchomości, Zespół PwC ds. Nieruchomości zapewnia najwyższej jakości, niezależne wyceny, które pozwalają firmom prawidłowo zrozumieć wartość posiadanych aktywów oraz zobowiązań, a tym samym podejmować świadome decyzje biznesowe i inwestycyjne. Nasze usługi są ukierunkowane na konkretne potrzeby klienta i mają im towarzyszyć w ocenie projektów deweloperskich, fuzjach i przejęciach, refinansowaniu, restrukturyzacji oraz innych przedsięwzięciach. Począwszy od wstępnej wyceny aż do momentu wydania końcowego raportu, zapewniamy udział wykwalifikowanych specjalistów zarówno z lokalnymi, jak również z międzynarodowymi uprawnieniami (RICS). Nasi eksperci znają rynek nieruchomości oraz rozumieją złożony wpływ czynników istotnych dla oszacowania wartości.

Zarządzanie Aktywami



Wsparcie w procesie inwestycyjnym

Przejrzysta i spójna strategia w zakresie inwestycji na rynku nieruchomości umożliwia firmom dostosowanie portfeli nieruchomości do wymagań biznesowych oraz zabezpiecza wartość aktywów w dłuższej perspektywie. Naszym klientom oferujemy wsparcie w budowie strategii inwestycyjnej na rynku nieruchomości, jak również na każdym etapie procesu inwestycyjnego, w tym m.in. w analizach optymalnego zagospodarowania nieruchomości, wyborze lokalizacji inwestycji, przygotowaniu studium wykonalności, prowadzeniu inwestycji, okresowym przeglądzie portfeli nieruchomości. W przypadku przedsiębiorstw sprywatyzowanych pomagamy w podejmowaniu działań mających na celu podniesienie wartości posiadanych przez nie nieruchomości.

Wsparcie użytkowników nieruchomości

Efektywne zarządzanie nieruchomościami wpływa na działalność operacyjną przedsiębiorstwa jak też przekłada się bezpośrednio na wynik finansowy. Nieruchomości powinny być kompleksowo zarządzane, począwszy od zdefiniowania założeń biznesowych aż po dostarczanie bieżących usług eksploatacyjnych. Istota budowania wartości w procesie zarządzania polega na maksymalizacji wyniku poprzez działania własne a jeśli taka jest potrzeba, również przy zarządzaniu zewnętrznym, jednak zawsze uwzględniając nadrzędne cele oraz strategię przedsiębiorstwa.

Usługi dla rynków kapitałowych

Zespół ds. Nieruchomości we współpracy z zespołem ds. Rynków Kapitałowych świadczy szeroki zakres usług łączących oba te rynki. Usługi nasze dotyczą między innymi wsparcia przy transakcjach na publicznym i niepublicznym rynku kapitałowym, ocenę opcji pozyskiwania finansowania oraz współpracy z inwestorami instytucjonalnymi poszukującymi możliwości ekspansji. Posiadamy sprawdzone i długotrwałe relacje z instytucjami zapewniającymi finansowanie jak również posiadamy wiedzę w zakresie analizowania możliwości oraz tworzenia kompleksowych opcji pozyskiwania finansowania.

Finansowanie projektów

Jako czynni uczestnicy rynku, na którym pozyskiwane jest finansowanie inwestycji w nieruchomości, zapewniamy naszym klientom usługi obejmujące pomoc w pozyskiwaniu korzystnych źródeł finansowania zarówno na potrzeby realizacji pojedynczych projektów jak również szerszych zamierzeń inwestycyjnych. Co więcej, jako podmiot niezależny, który nie jest stroną finansującą, nie preferujemy żadnych konkretnych instrumentów finansowania. Z kolei, z perspektywy instytucji finansujących, usługi Zespołu PwC ds. Nieruchomości polegające na sporządzaniu raportów finansowych na temat

potencjalnego kredytobiorcy zapewniają optymalnie wiarygodne i rzetelne dane finansowe.

Optymalizacja wykorzystania nieruchomości/ Zarządzanie Nieruchomościami

Profesjonalne zarządzanie nieruchomościami jest kluczowym elementem wpływającym na efektywne wykorzystanie nieruchomości posiadanych przez firmę jak również na podniesienie ich wartości. Minimalnym wymogiem stawianym dla zarządzania nieruchomościami jest utrzymanie wartości majątku na stałym poziomie. W naszych usługach idziemy o krok dalej wyznaczając sobie jako cel stałe podnoszenie wartości nieruchomości. By sprostać temu wyzwaniu oraz by lepiej zrozumieć zadania zarządcy nieruchomości, staramy się „wcielić” w jego rolę na każdym etapie cyklu życia danej nieruchomości (włączając w to planowanie i budowę). Wierzymy, że efektywne funkcjonowanie obiektów jest kluczowym czynnikiem wpływającym na zadowolenie najemców a przez to także na optymalizację przepływów pieniężnych.

Restrukturyzacja, doradztwo dla podmiotów w trudnej sytuacji finansowej

Nieruchomości niedochodowe oraz te generujące wysokie koszty mogą mieć bardzo niekorzystny wpływ na finansową kondycję całego przedsiębiorstwa. Niedochodowość lub potencjalna niedochodowość może wynikać z wielu powodów, np. nieadekwatnej struktury finansowania, złego zarządzania czy nieprzewidzianych zmian wewnętrznych. Jako rezultat pogarszającej się sytuacji przedsiębiorstwa, banki, firmy ubezpieczeniowe czy inni inwestorzy stają z kolei przed problemem zagrożonych kredytów czy administrowania portfelem zabezpieczonych takimi kredytami nieruchomości. By nie dopuścić do takiej sytuacji, niezbędna jest restrukturyzacja słabo prosperujących nieruchomości lub całych przedsiębiorstw. Zespół PwC ds. Nieruchomości świadczy swoje usługi również w tym zakresie.

Wsparcie przy projektach inwestycyjnych

Ryzyko, złożoność oraz wysokie nakłady finansowe to nierozłączne cechy dużych przedsięwzięć inwestycyjnych. Zbyt często zdarza się, że w czasie trwania projektu wzrastają koszty oraz wydłuża się czas realizacji, lub po prostu okazuje się, że efekty przedsięwzięcia coraz bardziej odbiegają od pierwotnych założeń. Taka sytuacja zagraża wdrażaniu strategii, odwraca uwagę zarządu, może prowadzić do konieczności ubiegania się o dodatkowe finansowanie, a w najgorszym wypadku – może prowadzić do utraty płynności finansowej. Zakończenie przedsięwzięcia inwestycyjnego sukcesem jest najwyższym priorytetem właścicieli firmy, na równi z wprowadzaniem skutecznych narzędzi kontroli oraz zarządzaniem ryzykiem

projektu. Dodatkowo, niezaprzeczalnym faktem jest to, iż każde przedsięwzięcie inwestycyjne jest niepowtarzalne oraz że charakteryzuje się odmiennymi założeniami, zagrożeniami oraz ograniczeniami. To oznacza, że przedsięwzięcia inwestycyjne są z natury rzeczy niepowtarzalne i wymagają elastycznego oraz dynamicznego podejścia w celu zapewnienia dostatecznej kontroli jak również realizacji zgodnej z założeniami.

Audyt oraz doradztwo księgowo

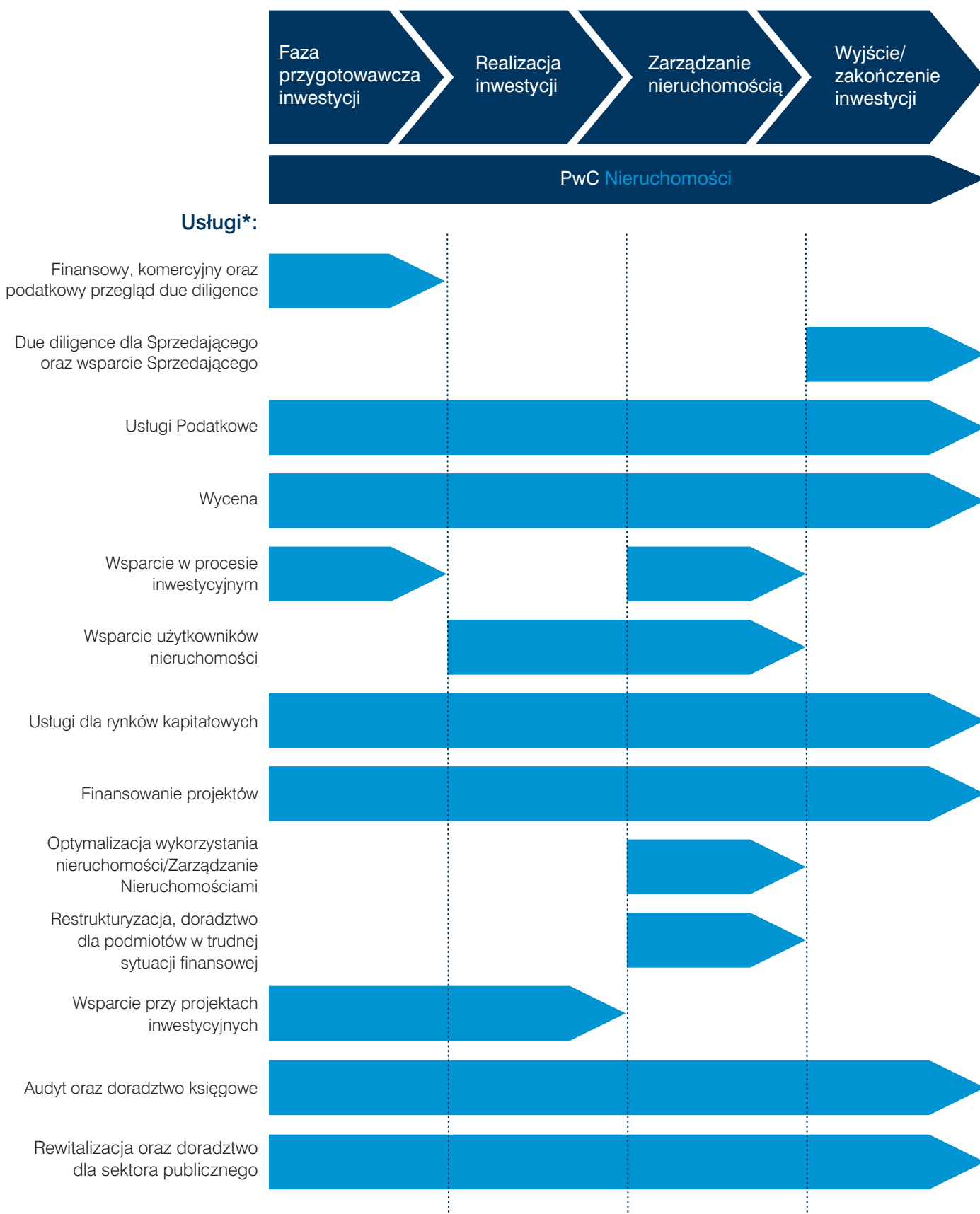
Nasz zespół ekspertów z dziedziny audytu i rachunkowości, specjalizujący się w branży nieruchomości, oferuje naszym klientom szeroki wachlarz usług zapewniając ich najwyższą jakość. Nasze usługi pozwolą spółkom zarówno sprostać obowiązującym wymogom prawnym, jak i dostarczą informacji na temat najlepszych praktyk w zakresie stosowania zasad ładu korporacyjnego. Dokładamy wszelkich starań, aby nasi klienci uzyskali pełne zrozumienie sytuacji finansowej oraz skutków operacji biznesowych prowadzonych przez spółkę.

Zapewniamy również wsparcie w zakresie usprawnienia systemu wewnętrznego i zewnętrznego raportowania, a także systemu kontroli wewnętrznej, tak aby sprawozdania finansowe oraz inne raporty przygotowywane przez spółki spełniały wymogi prawa. Ponadto wspomagamy naszych klientów w procesie wdrożenia standardów rachunkowości takich jak Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz regulacje Sarbanes-Oxley, a także wykonujemy usługi audytu wewnętrznego. W dynamicznie zmieniającym się otoczeniu regulacyjnym bieżące profesjonalne doradztwo księgowo jest nieodzowne.

Rewitalizacja oraz doradztwo dla sektora publicznego

W transakcjach na rynku nieruchomości dużą rolę odgrywają podmioty sektora publicznego, z którymi współpraca wiąże się z wypełnieniem wymogów związanych z postępowaniem przetargowym. Jesteśmy ekspertami w dziedzinie procedur obowiązujących w sektorze publicznym, jego uwarunkowań, priorytetów oraz otoczenia, w jakim funkcjonuje. Nasz Zespół współpracuje zarówno z prywatnymi jak i państwowymi firmami przy różnego rodzaju zleceniach o charakterze publicznym, jak chociażby budownictwo komunalne, rozwój infrastruktury drogowej, kolejowej i lotniczej, budowa obiektów sportowych, zamówienia ze strony służby zdrowia. Posiadamy również pełną wiedzę na temat specyfiki związanej z rewitalizacją polskich miast. Zapewniamy wszechstronne doradztwo poczynając od studium wykonalności a kończąc na szczegółowych planach finansowych i zaangażowaniu w proces negocjacyjny.

Cykl życia nieruchomości



* Wiele z wyżej opisanych usług może znaleźć zastosowanie w całym cyklu życia nieruchomości. Powyższy graf zawiera jedynie ilustrację etapów, na których zazwyczaj świadczymy te usługi.

Zespół PwC ds. Nieruchomości



Brian O'Brien
Partner
Lider Zespołu ds. Nieruchomości
Tel.: +48 22 523 4485
Mobile: +48 502 18 4485
E-mail: brian.obrien@pl.pwc.com



Katarzyna Kowalczyk
Menedżer
Finansowanie projektów
Tel.: +48 22 523 4446
Mobile: +48 502 18 4446
E-mail: katarzyna.kowalczyk@pl.pwc.com



Iwona Smith
Partner
Podatki
Tel.: +48 22 523 4853
Mobile: +48 502 18 4853
E-mail: iwona.smith@pl.pwc.com



Katarzyna Kopczewska
Menedżer
Podatki
Tel.: +48 22 523 4965
Mobile: +48 502 18 4965
E-mail: katarzyna.kopczewska@pl.pwc.com



David Green
Partner
Audyt i Doradztwo Księgowe
Tel.: +48 22 523 4306
Mobile: +48 502 18 4306
E-mail: david.green@pl.pwc.com



Piotr Bojar
Menedżer
Rewitalizacja oraz doradztwo
dla sektora publicznego
Tel.: +48 22 523 4133
Mobile: +48 502 18 4133
E-mail: piotr.bojar@pl.pwc.com



Tomasz Oździński
Dyrektor
Podatki
Tel.: +48 22 523 4821
Mobile: +48 502 18 4821
E-mail: tomasz.ozdzinski@pl.pwc.com



Marta Kamionowska
Menedżer
Wyceny
Tel.: +48 22 523 4881
Mobile: +48 502 18 4881
E-mail: marta.kamionowska@pl.pwc.com



Piotr Wyszogrodzki
Dyrektor
Audyt i Doradztwo Księgowe
Tel.: +48 22 523 4277
Mobile: +48 502 18 4277
E-mail: piotr.wyszogrodzki@pl.pwc.com



Ewelina Chanyszkiwicz
Starszy Konsultant ds. rozwoju biznesu
Zespół ds. Nieruchomości
Tel.: +48 22 523 4419
E-mail: ewelina.chanyszkiwicz@pl.pwc.com



Małgorzata Szymanek-Wilk
Starszy Menedżer
Audyt i Doradztwo Księgowe
Tel.: +48 22 523 4131
Mobile: +48 502 18 4131
E-mail: malgorzata.szymanek-wilk@pl.pwc.com



Luiza Niestochowska
Konsultant
Restrukturyzacja portfeli nieruchomości
Tel.: +48 22 746 7148
Mobile: +48 502 18 4618
E-mail: luiza.niestochowska@pl.pwc.com



Kinga Barchoń
Starszy Menedżer
Usługi Transakcyjne, Wsparcie w Procesie
Inwestycyjnym, Restrukturyzacja Portfeli Nieruchomości
Tel.: +48 22 523 4178
Mobile: +48 502 18 4178
E-mail: kinga.barchon@pl.pwc.com



Michał Bryszewski
Konsultant
Wyceny
Tel.: +48 22 523 4939
E-mail: michal.bryszewski@pl.pwc.com



Marta Burakowska
Menedżer
Podatki
Tel.: +48 22 523 4688
Mobile: +48 502 18 4688
E-mail: marta.burakowska@pl.pwc.com



Krzysztof Sakierski
Konsultant
Usługi Transakcyjne
Tel.: +48 22 523 4727
E-mail: krzysztof.sakierski@pl.pwc.com