

FIREMNÍ PRODEJE ANI COVID NEZASTAVIL

Mezi největší transakce dokončené v minulém roce patří změna vlastníka společností CME, Residomo a české divize innogy

David Tramba

Profimedia.cz

Nebyl to špatný rok, říkají o právě skončeném letočtu 2020 oslovení experti poradenských firem a právních kanceláří. Ano, i v roce, kdy byly některé obory ekonomiky paralyzovány vinou epidemie čínské chřipky, se uzavíraly velké firemní fúze a akvizice. Hodnota každé z pěti největších transakcí týkajících se českých podniků dokonce přesáhla hranici deseti miliard korun.

Obchodem roku byl prodej mediální skupiny CME, kterou po delším čekání na potřebná razítka antimonopolních orgánů v říjnu převzala investiční skupina PPF nejbohatšího českého byznysmena Petra Kellnera. Nad zmíněnou hranici se pohyboval rovněž prodej skupiny innogy Česká republika, realitní společnosti Residomo, Pražské teplárenské a také prodej dceřiných firem skupiny AXA v Česku, Polsku a na Slovensku.

Koronavirus tedy nezastavil život ve světě firemních transakcí, avšak rozevřel nůžky mezi obory. Zatímco IT firmy se dostaly do středu zájmu a přibývaly zde miliardové odkupy celých firem a podílů v nich, zájem investorů o obory nejvíc zasažené krizí klesl k bodu mrazu. Týká se to hlavně hotelů, cestovních kanceláří a podniků z oboru dopravy.

Dotahování náročných dealů

Celkový výsledek za minulý rok je slabší, než na co jsme byli zvyklí v době před

koronavirem. „Rok 2020 byl co do objemu i počtu transakcí mimořádný – v tom, jak málo transakcí se uzavřelo. Jsme na polovině transakcí uzavřených v roce 2019. Přitom trh je velmi živý a práce máme jako málokdy předtím. Vzhledem k cestovním a dalším omezením se jednání časově natahují a uzavření řady transakcí se přesune do dalšího roku,“ vysvětluje Igor Mesenský, regionální šéf M&A týmu poradenské společnosti KPMG.

Podobnou zkušenost má partner oddělení Strategie a transakcí v EY Petr Kováč, první koronavirová vlna v březnu fakticky zastavila práci na všech plánovaných transakcích. „Bylo nutné adaptovat se na nové podmínky a přenést prakticky celou komunikaci do online prostoru. To se v krátké době podařilo, a proto už od poloviny roku byl vidět relativně standardní počet uzavíraných a oznamovaných transakcí. Nezaznamenali jsme nějaký dramatický pokles valuací a i bankovní financování probíhá celkem standardně,“ říká Kováč.

Loňský výsledek nakonec opticky vylepšilo dokončování transakcí zahájených v roce 2019. Časově náročný byl například prodej energetické skupiny innogy Česká republika, kterou po dlouhém vyjednávání v červenci koupila (a koncem října převzala) maďarská elektrárnská společnost MVM. Také PPF se dohodla s koncernem Time Warner na odkupu televizních stanic skupiny CME



V centrále PPF v Praze-Dejvicích bylo loni živo i díky převzetí televizních stanic skupiny CME. To se podařilo dotáhnout v říjnu.

již v říjnu 2019, k dokončení transakce a převodu akcií došlo však až o 12 měsíců později.

Někteří šťastlivci zvládli včas prodat firmy, které po invazi čínské chřipky ztratily desítky procent ze své hodnoty. Například KKCG miliardáře Karla Komárka v květnu dokončila prodej Cestovní kanceláře Fischer do rukou německé společnosti DER Touristik, na podmínkách transakce se však obě strany dohodly již v září 2019.

Ajtáci v centru zájmu

Pokud máme ukázat na jeden obor, kde se zájem oproti předcházejícím rokům zvedl, jsou to rozhodně informační technologie. Hlavně ve druhém pololetí přišla série zpráv o prodeji IT firem v hodnotě přes jednu miliardu korun. První byla akvizice firmy Memsources, zaměřené na cloudový překladatelský software; v červenci ji za neznámou sumu peněz koupila investiční společnost Carlyle Group.

Krátce poté největší polský bookmaker STS koupil společnost Betsys, která se zabývá vývojem IT řešení pro sázkové kanceláře. Dvě další velké transakce byly uzavřeny v září, kdy indická nadnárodní korporace Infosys získala pražskou společnost GuideVision, zatímco americká Astute koupila českou společnost Socialbakers, zaměřenou na marketing a komunikaci na sociálních sítích.

Aby toho nebylo málo, o měsíc později převzal německý Celonis český startup Integromat. V prosinci se změnil vlastník brněnské firmy Webnode, kupujícím byl belgický team.blue. Okrajově se Česka týká také kapitálový vstup investiční společnosti Summit Partners do poskytovatele IT řešení pro e-shopy ShipMonk. Zmíněná firma sídlí ve Spojených státech, avšak jejím zakladatelem a hlavním akcionářem je 29letý český byznysmen Jan Bednář.

Zájem o tento obor se udrží, možná ještě zesílí. „IT sektor se veze na vlně digitalizace a očekávám, že bude stále postupně růst. A s tím souvisí zájem o něj. Obecně je IT sektor hodně fragmentovaný a velcí hráči se snaží konsolidovat trh přikupováním kapacit či know-how, které jim zatím chybí,“ vysvětluje ředitel Patria Corporate Finance Marek Rehberger.

Opět prodané byty OKD

Specifickou oblastí firemních fúzí a akvizic jsou prodeje komerčních nemovitostí. Pojďme je tedy probrat samostatně. Celkové číslo ovlivní to, zda do něj započteme jeden mimořádný obchod z počátku loňského roku, kdy švédská realitní společnost Heimstaden Bostad koupila portfolio bývalých bytů OKD, sdružených pod firmou Residomo. Tato mimořádná transakce zajistila podle odhadu realitněporadenské společnosti CBRE skoro polovinu z loňského objemu realitních transakcí v Česku.

Švédové v pololetní zprávě uvedli, že 43 tisíc původně hornických bytů v Moravskoslezském kraji koupili za 12,985 miliardy švédských korun. To bylo v přepočtu k datu dokončení transakce – tedy k 20. únoru – zhruba 30,7 miliardy českých korun. Pro srovnání: Objem všech větších a známých transakcí za minulý rok podle CBRE dosáhl zhruba 2,5 miliardy eur – tedy v přepočtu 65 miliard korun.

O zbývajících téměř 35 miliard korun se postaraly hlavně kancelářské budovy, nákupní centra a průmyslové či logistické haly. Realitněporadenská společnost Cushman & Wakefield uvádí, že prvenství drží kancelářské budovy s objemem 568 milionů eur, druhá jsou obchodní centra s 359 miliony eur a třetí průmyslové a skladové haly se 195 miliony.

Na okraji zájmu skončily hotely, s nimiž se ještě předloni živě obchodovalo.



Z loňských transakcí stojí za zmínku snad jen změna vlastníka pražského hotelu Carlo IV. Francouzská realitní společnost Covivio koupila podle dohody uzavřené v lednu s italskou skupinou Boscolo portfolio osmi hotelů v různých evropských městech – včetně jednoho pražského. Dlužno dodat, že obchod byl uzavřen ještě před nástupem koronavirové epidemie.

Naopak ostatní typy komerčních realit jsou, jak se zdá, vůči řádění čínského viru imunní. „Aktivita na transakčním trhu se navzdory koronavirové krizi rozhodně nezastavila. I během ní se realizovalo množství významných transakcí napříč všemi segmenty realitního sektoru. Zároveň jsme nezaznamenali

DESET TRANSAKČÍ ROKU 2020

Největší uzavřené či dokončené firemní akvizice, seřazené podle výše kupní ceny (* odhad)





Investoři nejsou vybíraví, kupují i zanedbané panelové domy z dob socialismu. Švédská skupina Heimstaden zaplatila za soubor bytů na Ostravsku přes 30 miliard korun.

žádné zásadní snižování cen,“ poznamenává Michal Soták, partner a vedoucí investičního týmu Cushman & Wakefield v České republice.

Vzestup domácího kapitálu

Právě hotely mají značný vliv na to, že celkový výsledek je oproti mimořádně vydařenému roku 2019 zhruba o 20 procent slabší. Nepříznivých vlivů se však potkalo více. „Především v první jarní vlně jsme pozorovali větší obezřetnost

ze strany investorů a v některých případech skutečně zvolili opatrnější vyčkávací přístup, některé transakce se odkládaly a z některých sešlo,“ říká Katarína Brydone, vedoucí oddělení investic v CBRE.

Zajímavým trendem posledních let je rostoucí podíl českých fondů a společností na počtu i objemu transakcí s komerčními realitami. Podle odhadu CBRE se jejich podíl pohybuje již okolo 40 procent a v následujících letech dále poroste. Zájem táhnou čeští miliardáři a jejich společnosti, ale také přibývající fondy kvalifikovaných investorů.

Rostoucí sebevědomí českých byznysmenů dokládá v červnu uzavřený obchod. Skupina Českomoravská nemovitostní koupila za více než dvě miliardy korun od libanonské CFH dvě kancelářské budovy v komplexu City West v Praze-Stodůlkách. Stejný investor – v konsorciu s již zmíněným CFH – navíc těsně před vánočními svátky odkoupil kancelářský komplex Churchill Square nad pražským hlavním nádražím. Prodávajícím byla Penta Real Estate.

Obor přitahuje i nové investory, kteří dosud v oboru komerčních realit nepůsobili. Třeba v září koupilo nákupní centrum Central Kladno konsorcium tvořené společnostmi Portiva a Micro-nix. Shodou okolností za oběma novými vlastníky stojí osoby, které se dosud pohybovaly hlavně v oboru zelené energetiky – konkrétně Iva Šťastná a Miloslav Mareš. Hodnota transakce v tomto případě dosáhla 1,8 miliardy korun.

Čekání na vakcínu

Jak bude vypadat letošní rok, co se týká firemních fúzí a akvizic? Podle oslovených odborníků bude vše záviset na tom, v jakém čase se podaří naočkovat co nejvíc Evropanů, potlačit pandemií a vrátit se k normálnímu fungování společnosti a ekonomiky. Pravděpodobně

Investoři, kteří kumulovali hotovost pro investice již řadu let s očekáváním nějaké krize, vidí v současné situaci příležitost. Proto se budou intenzivně snažit aktuální stav využít.

budou přibývat vynucené prodeje „vy-stresovaných“ aktiv, tedy fenomén, který se v uplynulém roce ještě nestačil projevit. Finančně vyčerpaní majitelé firem, jež koronavirová krize připravila o zisk i velkou část tržeb, budou donuceni prodávat.

Jan Koval, šéf transakčního týmu v advokátní kanceláři Havel & Partners, upozorňuje na vyšší opatrnost financujících bank, což vede investory k přiklonu k alternativním formám financování. Oblíbené a úspěšné jsou v posledních letech třeba emise dluhopisů.

Tak jako jinde bude i zde platit, že cash is king. Kdo má volné peníze nebo je v bance vítaným klientem, bude chtít nakupovat. „Investoři, kteří kumulovali hotovost pro investice již řadu let s očekáváním nějaké krize, vidí v současné situaci příležitost. Proto se budou intenzivně snažit aktuální stav využít,“ očekává Petr Kováč z EY. x

6

4,48 mld. Kč

Moneta Money Bank na počátku dubna dokončila akvizici Wüstenrot stavební spořitelny a Wüstenrot hypoteční banky.

7

4 mld. Kč

Penta Real Estate prodala kancelářský komplex Churchill Square u pražského hlavního nádraží. Získalo jej sdružení Českomoravské Nemovitostní (ČMN) a libanonské CFH.

8

4 mld. Kč

Americká biotechnologická společnost Novavax v květnu koupila od původních indických vlastníků firmu Praha Vaccines. Získala tak závod na výrobu vakcín v Bohumilú v Jevan.

9

4 mld. Kč*

V Lucembursku registrovaný fond Generali Real Estate převzal k 31. březnu od realitní společnosti PSN obchodní dům Kotva v centru Prahy.

10

3 mld. Kč

Fond z české realitní firmy Arete prodal v prosinci své portfolio skladů a výrobních hal v České republice a na Slovensku fondu z australské skupiny Cromwell Property Group.

Zdroj: týdeník Hrot, oznámení firem