

# ANALÝZA POSKYTNUTÍ ÚVĚRU

Participace na úvěru společnosti RC Europe Property a.s.

## OBSAH

O RC EUROPE PROPERTY A.S. ....	3
DEFINICE PRODUKTU .....	4
ANALÝZA SPOLEČNOSTI RC EUROPE PROPERTY A.S. ....	6
KLASIFIKAČNÍ ANALÝZA PORTFOLIA .....	16
FINANČNÍ UKAZATELE .....	19
PRÁVNÍ ANALÝZA .....	19
ANALÝZA RIZIK .....	21
CONTROLLING .....	22
DISCLAIMER .....	22



We make  
the  
difference

## RC EUROPE PROPERTY

**RC Europe Property a.s.** je společnost vlastněná českým kapitálem. Podniká v oblasti developmentu a provozování kancelářských budov, obchodních center, residenčních projektů a zařízení z oboru zdravotnictví.

Majiteli společnosti, ve smyslu skutečných majitelů, jsou pan Miloslav Hartman a pan Jan Prokop. Společnost založili v roce 2007. Teritoriální působení společnosti je především ve střední a východní Evropě, převážně pak v České republice, Rumunsku a Srbsku. Společnosti jako Lidl, CCC Shoes, Deichmann, Takko, Pepco, Jysk, CEZ Romania jsou hlavními nájemníky v rámci nemovitostního portfolia RC Europe Property a.s.

V současné době zahrnuje portfolio celkem 19 projektů z toho 5 ve fázi developmentu. Většina projektů bude dokončena v letech 2023 a 2024.

## MANAGEMENT:

Do roku 2022 realizoval současný management třicet projektů pro Penny Market a čtyři projekty pro společnost TESCO. Celkově skupina vybudovala více než 62.000 metrů čtverečních retailových parků, 35.000 metrů čtverečních kancelářských ploch, 63 bytů a více než 115 dokončených projektů.



**Miloslav Hartman**  
zakladatel a spolumajitel



**Jan Prokop**  
zakladatel a spolumajitel



**Martin Grünwald**  
člen představenstva a CFO

## DEFINICE PRODUKTU

**RC Europe Property a.s.** (IČ: 277 56 734) je společnost vlastněná českým kapitálem, kdy konečnými vlastníky jsou pan Miloslav Hartman a pan Jan Prokop.

Úvěr je poskytován společností ZFP Finance I., s.r.o. (IČO: 051 39 546), kdy dílčí smlouva o novém úvěru (dále také jen „úvěrová smlouva“) je uzavřena mezi RC Europe Property a.s. a ZFP Finance I., s.r.o., stejně jako rámcová smlouva o financování ze dne 25. 11. 2022 (dále také jen „rámcová smlouva o financování“), na jejímž základě byla úvěrová smlouva uzavřena. Investor tedy participuje na úvěru a má smluvní vztah pouze se ZFP Finance I., s.r.o.

**Hlavním účelem poskytnutého úvěru společnosti RC Europe Property a.s. je refinancování stávajícího úvěru poskytnutého na základě Smlouvy o úvěru ze dne 27. 5. 2019, ve znění pozdějších dodatků, dále pak financování rozvoje podnikání, zejména pak akvizičního financování a projektového financování v rámci holdingové struktury skupiny RC Europe Property a.s.**

**Výše úvěru je sjednána na 25.000.000 Kč.** Úvěr je možné čerpat pouze za předpokladu splnění všech podmínek dle úvěrové smlouvy. V případě nesplnění všech podmínek je úvěrující oprávněn zastavit (odepřít) čerpání úvěru. Čerpání úvěru je umožněno nejdříve 1. 4. 2023.

### Ve prospěch ZFP Finance I., s.r.o. byla zřízena:

- Smlouva o podřízenosti s osobami ovládajícími RC Europe Property a.s.
- Uzavření zástavní smlouvy zajišťující pohledávky ZFP Finance I., s.r.o. vůči RC Europe Property a.s. z rámcové smlouvy o financování a z úvěrové smlouvy. Zástavní smlouva byla uzavřena mezi ZFP Finance I., s.r.o. a jediným akcionářem úvěrovaného obchodní korporací RC Europe Holding s.r.o., IČO: 077 10 704, se sídlem Poštovská 68/3, 602 00 Brno, ke všem 100 ks kmenových akcií na jméno v zaknihované podobě ve jmenovité hodnotě 20.000,- Kč, a to zajištění existujících i budoucích pohledávek až do výše 230.000.000,- Kč plus jejich příslušenství.

**Splátky úroků jsou nastaveny 2x ročně,** a to vždy ke 30. dubnu a 30. říjnu.  
**Splatnost úvěru je 1. 5. 2027.**



Zdroj této i všech dalších fotografií: prezentace RC Europe Property a.s.

**Tabulka č. 1: Stručný popis produktu**

Stručný popis produktu	
<b>Forma:</b> Participace	<b>Typ úročení:</b> Jednoduché
<b>Výše úvěru:</b> 25.000.000,- Kč	<b>Období participace:</b> od 2. 3. 2023 do 31. 3. 2023
<b>Výnos pro účastníka / začátek úročení:</b> 7,0 % p.a. / Počátek úročení je od 1. dne měsíce následujícího po načerpání úvěru společností RC Europe Property a.s.	
<b>Smluvní strany:</b> <b>Úvěřující:</b> ZFP Finance I., s.r.o. <b>Úvěřovaný:</b> RC Europe Property a.s.	
<b>Možnost předčasného splacení úvěru:</b> Ano, na základě písemného oznámení ze strany RC Europe Property a.s. doručeného ZFP Finance I., s.r.o. ve lhůtě minimálně 6 měsíců před plánovaným splacením úvěru s tím, že musí být splněny podmínky dle úvěrové smlouvy a úvěr bude splacen včetně příslušenství v nejbližším termínu splatnosti úroků po uplynutí 6měsíční lhůty.	
<b>Účel:</b> Refinancování stávajícího úvěru poskytnutého na základě Smlouvy o úvěru ze dne 27.5.2019, ve znění pozdějších dodatků, dále pak financování rozvoje podnikání, zejména pak akvizičního financování a projektového financování v rámci holdingové struktury skupiny RC Europe Property a.s.	
<b>Minimální výše participace:</b> 10 000 Kč	<b>Maximální výše participace:</b> 4 999 999 Kč
<b>Splatnost:</b> 1. 5. 2027	

Zdroj: vlastní zpracování dat

# ANALÝZA SPOLEČNOSTI RC EUROPE PROPERTY A.S.

Teritoriálně jsou projekty RC Europe Property a.s. umístěny v České republice, Rumunsku a Srbsku. Celkový počet projektů je 19, z toho 5 projektů je ve fázi developmentu a 14 projektů je dokončených, generujících pravidelné měsíční cash-flow a přidanou hodnotu pro akcionáře.

**Tabulka č.2: Fáze projektů**

Fáze projektů	Počet	Plocha
<b>Projekty ve fázi provozu</b>	14	85.000 metrů čtverečních
<b>Projekty ve fázi developmentu</b>	5	20.000 metrů čtverečních
<b>Celkem</b>	19	105.000 metrů čtverečních

Zdroj: vlastní zpracování dat

## Česká republika

V rámci České republiky působí RC Europe Property v celkem 6 projektech, kde 5 z nich je ve fázi, kdy vytváří přidanou hodnotu pro akcionáře a jeden projekt je ve fázi developmentu.

### 1. Central Vyškov

#### Sídlo RC Europe Property a.s.

Ve velké části budovy proběhly v posledních letech rekonstrukce kancelářských a ostatních nebytových prostor k pronájmu. Budova je v portfoliu skupiny od roku 2018.

Významnými nájemníky jsou např. Notář (Iří Hron) a novým velkým nájemcem je od roku 2022 Plazma Plus.



## 2. Central Vyškov byty

Umístěny v přístavbě budovy Central Vyškov

Nově se buduje 20 nových bytových jednotek k pronájmu.

Plánované dokončení – jaro 2023.



## 4. Central Zlín

V portfoliu skupiny od roku 2021

Budova slouží k pronájmu nebytových prostor (kanceláří). Významnými nájemníky jsou např. Centroprojekt, Ministerstvo obrany ČR, Komerční banka.

Budova v centru Zlína



## 3. Central Brno

Budova v centru města Brna na ulici Poštovská

Hlavním nájemcem je společnost CETIN, Institut biostatistiky a Pivovar Harry. Budova je v portfoliu od roku 2015.

Ve 4. a 5. NP jsou od roku 2022 nově zbudovány bytové jednotky k pronájmu, které jsou plně obsazeny (63 jednotek).



## 5. Poliklinika Zlín

Tento projekt byl přidán do portfolia v roce 2018 a zaměřuje se na oblast zdravotnictví ve Zlíně.

Skupina RC postupně zrekonstruovala např. hlavní vstupní prostory budovy a výtah s cílem učinit z budovy reprezentativní polyfunkční zdravotnické zařízení odpovídající současným náročným standardům.

Nájemníky jsou soukromí lékaři, Benu lékárna a několik komerčních jednotek pro úplnou obslužnost pacientů.



## 6. RC Clinic Praha

Projekt v žádané lokalitě v Praze, který se zaměřuje na oblast healthcare.

Rekonstrukce proběhla již v roce 2014 a to s maximální citlivostí k původní architektuře. Budova je chráněnou kulturní památkou.

Nájemníky jsou převážně dentisté a specialisté z oboru.



## Rumunsko

V Rumunsku působí RC Europe Property a.s. v celkem 8 projektech, z nichž 3 jsou ve fázi developmentu. Spolupráce je zaměřena na nájemníky CEZ Romania (majitelem je Macquarie Infrastructure and Real Assets), Pepco, Deichmann, Takko, Jysk, Lidl apod.

## 7. NEST Retail Dorohoi

Retailový park na severu Rumunska.

V portfoliu od roku 2017.

Nájemníky jsou např. Jysk, Pepco, Deichmann, Kik.



## 8. NEST Retail park Miercurea Ciuc

Retailový park ve městě Miercurea Ciuc, který je největším retailovým parkem v portfoliu.

Projekt byl otevřen na jaře roku 2020 a v roce 2022 proběhla rekonstrukce suterénního patra na nové komerční prostory, které jsou otevřeny od 11/2022.

Hlavními nájemníky jsou Lidl, KFC, Pepco, Jysk, a mnozí další, jako např. nově od roku 2022 Sinsay.



## 9. NEST Retail Park Oradea – majetková účast 25 %\*

Retailový park ve městě Oradea vedle hypermarketu Kaufland a prodejny Lidl.

Otevření projektu proběhlo v polovině roku 2020.

Důležitými nájemci jsou Pepco, CCC Shoes, Sportisimo, Jysk a další.



\* Majetkovou účastí je myšlen podíl RC Europe Property a.s. v SPV, které vlastní příslušnou nemovitost. Podrobnosti naleznete v části Právní analýza.

## 10. Kancelářská budova Craiova – majetková účast 25 %\*\*

Budova se nachází u města Craiova a je zařazena mezi nejkrásnější „zelené“ budovy v zemi.

Nájemcem je ČEZ Romania (majitelem je Macquarie Infrastructure and Real Assets).

Projekt je otevřený od roku 2015 a od té doby je v portfoliu skupiny.



\*\*Majetkovou účastí je myšlen podíl RC Europe Property a.s. v SPV, které vlastní příslušnou nemovitost. Podrobnosti naleznete v části Právní analýza.

## 11. Kancelářská budova Pitesti – majetková účast 25 %\*\*\*

Budova se nachází ve městě Pitesti. V roce 2013 se umístila v žebříčku nejkrásnějších „zelených“ staveb v Rumunsku.

Projekt je otevřený od roku 2013 a od té doby je v portfoliu skupiny.

Nájemcem je ČEZ Romania (majitelem je Macquarie Infrastructure and Real Assets).



\*\*\*Majetkovou účastí je myšlen podíl RC Europe Property a.s. v SPV, které vlastní příslušnou nemovitost. Podrobnosti naleznete v části Právní analýza.

## 12. NEST Retail park Moinesti

Nový retailový park ve fázi developmentu ve městě Moinesti.

V současnosti jsou zakoupeny všechny potřebné pozemky a plánovaný počátek stavby je plánován na jaro 2023. Plánované datum otevření je na podzim roku 2023.

Předpokládanými nájemníky jsou Pepco, Sinsay, Deichmann, Jysk. Součástí parku bude i prodejna Kaufland.



## 13. NEST Retail Park Sighisoara

Retailový park ve fázi developmentu ve městě Sighisoara

V současnosti jsou zakoupeny všechny potřebné pozemky a plánovaný počátek stavby je plánován na léto 2023. Plánované datum otevření je na přelomu roku 2023/2024

Předpokládanými nájemníky jsou KIK, Sinsay, Jysk, apod. Součástí parku bude i prodejna Lidl.



#### 14. NEST Retail Park Targu Ocna

Retailový park v rané fázi developmentu ve městě Targu Ocna.

Předpokládanými nájemníky jsou Pepco, Deichmann, Takko, Jysk,... Součástí parku bude i Lidl nebo Kaufland.

Zahájení výstavby je plánováno na rok 2023 a dokončení stavby v roce 2024.

## Srbsko

V Srbsku působí RC Europe Property a.s. v celkem 5 projektech, z nichž jeden je v konečné fázi developmentu. Spolupráce je zaměřena na nájemníky jako Takko Fashion, Deichmann, DM Drogerie, JYSK apod.

#### 15. NEST Retail Park Kraljevo I + II

Retail park se nachází ve městě Kraljevo a v současné době je největším retail parkem skupiny RC Europe v Srbsku.

První fáze byla dokončena v roce 2017 a druhá fáze v roce 2020.

Nájemníky jsou DM Drogerie, Takko Fashion, Deichmann, Delhaize apod.



#### 16. NEST Retail Park Obrenovac I

Retailový park poblíž hlavního města Bělehradu, kde klienti naleznou vše pro pohodlný nákup.

Projekt byl otevřen v roce 2021.

Nájemníky jsou Delhaize, New Yorker, Pepco a další.



#### 17. NEST Retail Park Užice – majetková účast 25 %\*\*\*\*

Retailový park ve městě Užice s rozvinutou dopravní infrastrukturou. Projekt je umístěn naproti supermarketu Lidl.

Otevření parku proběhlo na konci roku 2019.

Nájemníky jsou Deichmann, LC Waikiki, Jysk a mnozí další.



\*\*\*\* Majetkovou účastí je myšlen podíl RC Europe Property a.s. v SPV, které vlastní příslušnou nemovitost. Podrobnosti naleznete v části Právní analýza.

### 18. NEST Retail Park Vrsac

Retailový park ve městě Vršac, které je situováno přibližně 80 km od hlavního města Bělehrad.

Otevření parku proběhlo na jaře roku 2020 a je zde další možnost pro rozšíření prodejní plochy.

Nájemníky jsou Pepco, Jysk, BENU lékárna a další.



### 19. NEST Retail Park Obrenovac II + III

Projekt v konečné fázi developmentu.

Předpokládané otevření na jaře roku 2023.

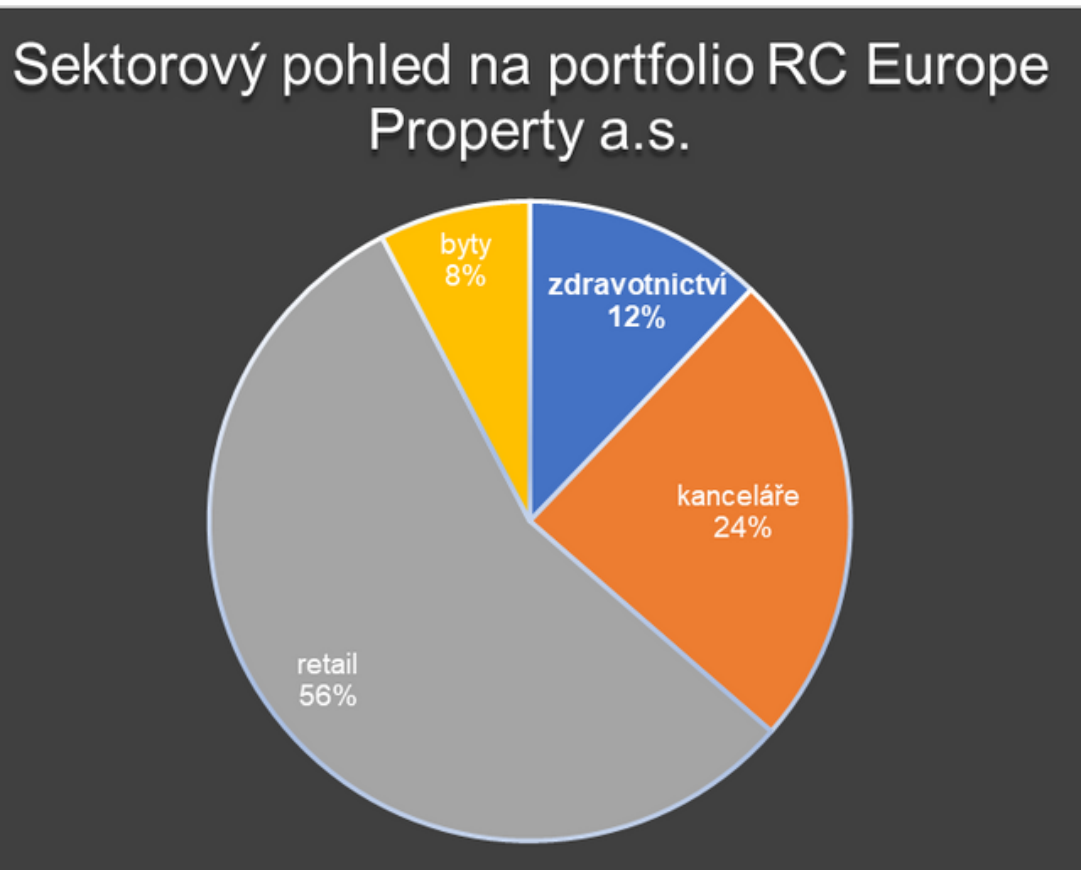
Součástí projektu je obchodní řetězec Lidl a další nájemníci, jako např. Sport Vision.



## KLASIFIKAČNÍ ANALÝZA PORTFOLIA

- Sektorový pohled
- Geografický pohled
- Analýza projektů v Rumunsku
- Analýza projektů v České republice
- Analýza projektů v Srbsku

Graf č. 1: Analýza portfolia RC Europe Property a.s. – Sektorový pohled

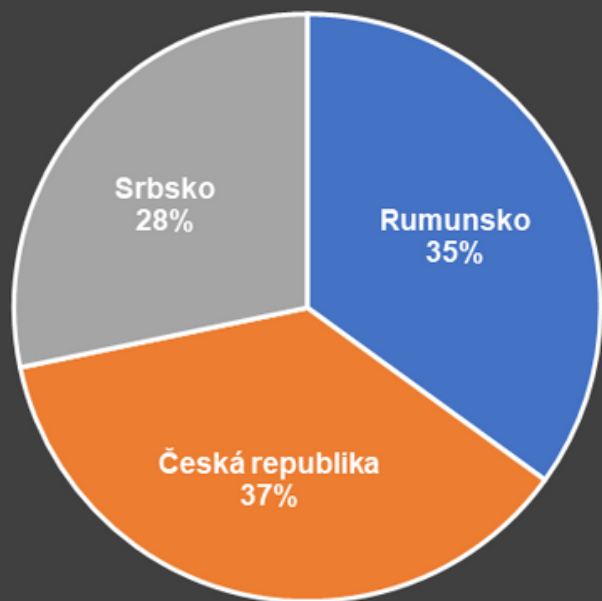


Z výše uvedeného grafu je patrné, že převážnou část, tedy 56 % portfolia, tvoří retailové parky, 24 % kanceláře, 12 % sektor zdravotnictví a nejmenší zastoupení, s podílem 8 %, má sektor byty.

Zdroj: vlastní zpracování dat



Graf č.2: Analýza portfolia RC Europe Property a.s. – Geografické pohled podle m2



Zdroj: vlastní zpracování dat

Geografický pohled ukazuje, že největší hodnota majetku se nachází v České republice, a to celých 37 % z celkové hodnoty. S 35 % následuje Rumunsko a nejmenší podíl má v tuto chvíli Srbsko, ve výši 28 %.

Tabulka č. 3: Analýza jednotlivých projektů v Rumunsku

Projekt	NOI dle podílu	Pronajímatelná plocha	Obsazenost
Craiova kancelářská budova (25% podíl ve společnosti)	7,8 mil. Kč	5 752 m2	100 %
Pitesti kancelářská budova (25% podíl ve společnosti)	6,5 mil. Kč	4 308 m2	100 %
Nest Miercurea Ciuc retail park	35 mil. Kč	17 646 m2	92 %
Nest Oradea retail park (25% podíl ve společnosti)	4,4 mil. Kč	6 270 m2	100 %
Nest Dorohoi retail park	7,7 mil. Kč	3 578 m2	100 %

Zdroj: vlastní zpracování dat

Tabulka č. 4: Analýza jednotlivých projektů v České republice

Projekt	NOI dle podílu	Pronajímatelná plocha	Obsazenost
Zlín, kancelářská budova	9,6 mil. Kč	7 841 m2	70 %
Brno, ulice Poštovská kancelářská budova + byty	18,2 mil. Kč	7 352 m2	99 %
Praha, klinika	4,5 mil. Kč	915 m2	95 %
Zlín, poliklinika	12 mil. Kč	2 278 m2	96 %
Vyškov, kancelářská budova	4 mil. Kč	2 585 m2	60 %

Tabulka č. 5: Analýza jednotlivých projektů v Srbsku

Projekt	NOI dle podílu	Pronajímatelná plocha	Obsazenost
Nest Kraljevo retail park	23,8 mil. Kč	9 340 m2	100 %
Nest Užice retail park (25% podíl ve společnosti)	3,9 mil. Kč	6 564 m2	100 %
Nest Vršac retail park	5,6 mil. Kč	2 919 m2	100 %
Nest Obrenovač retail park (fáze I)	19,1 mil. Kč	8 160 m2	100 %

Zdroj: vlastní zpracování dat

Sumární NOI výše uvedených projektů se zohledněním vlastnického podílu RC Europe Property a.s. je okolo 162 mil. Kč s tím, že výnos je přepočítán do české koruny za předpokladu směnného kurzu 24,55 Kč/EUR.

# FINANČNÍ UKAZATELE

## LTV – Loan to value

Znamená „loan to value“, který představuje procentní poměr mezi nově poskytnutým úvěrem, včetně bankovního a nebankovního financování koncernu úvěrovaného – všechny SPV RC Europe Property a.s a obdobných závazků a hodnotou portfolia RC Europe Property a.s. **K listopadu 2022 má ukazatel LTV hodnotu ve výši 61,53 %.**

**61,5 %**

Maximální hodnota LTV, které může podle úvěrové smlouvy RC Europe Property a.s. dosahovat je 70,0 %. V případě porušení tohoto kovenantu má RC Europe Property čas na nápravu stanovený úvěrovou smlouvou, v případě, že ve stanovené lhůtě k nápravě nedojde, má ZFP Finance I., s.r.o. právo zesplatnit celý úvěr a/nebo od úvěrové smlouvy odstoupit.

## Vliv kurzových změn

RC Europe Property a.s. podstupuje kurzové riziko, a to z důvodu, kdy velká část portfolia a jejich příjmů i závazků jsou denominována v eurech. Naproti tomu úvěr od ZFP Finance I., s.r.o. je poskytován v české koruně. Pokud by na finančních trzích došlo k velkým výkyvům na měnovém páru CZK / EUR, tak tato změna může mít negativní dopad na finanční hodnoty, včetně kovenantu LTV. Riziko nebude sníženo zajišťovacím instrumentem na měnovém páru CZK / EUR.

# PRÁVNÍ ANALÝZA

ZFP Finance I., s.r.o. uskutečnilo právní analýzu k RC Europe Property a.s. a jí vlastněných SPV v tomto rozsahu:

1. Kontrola veřejných rejstříků.
2. Kontrola zahraničních SPV ve smyslu oprávnění k podnikání a zda proti nim nejsou vedena soudní řízení.
3. Kontrola všech společností v evidenci exekucí a insolvenčních rejstřících.
4. Kontrola vlastníků zahraničních SPV ohledně majetkové účasti RC Europe Property a.s. Ve vztahu k níže uvedeným projektům bylo ohledně vlastnictví SPV zjištěno následující:\*

\*Pokud se hovoří o vlastnictví, pak se jedná o vlastnictví příslušného SPV (podíl v příslušném SPV), které vlastní danou nemovitost.

- a. NEST retail park Oradea je vlastněn z 25 % společností RC Europe Property a.s., ze 75 % společností ZFP Oradea s.r.o. (IČO: 063 84 684).
- b. NEST retail park Miercurea Ciuc je vlastněn z 98 % společností RC Europe Property a.s., z 1 % panem Miloslavem Hartmanem a z 1 % panem Janem Prokopem.
- c. NEST retail park Dorohoi je vlastněn ze 100 % společností RC Europe Property a.s.
- d. NEST retail park Orastie je vlastněn ze 100 % společností RC Europe Property a.s.
- e. NEST retail park Sighisoara je vlastněn ze 100 % společností RC Europe Property a.s.
- f. NEST retail park Moinesti je vlastněn ze 100 % společností RC Europe Property a.s.
- g. Craiova Office (CEZ Romania) je vlastněn z 25 % společností RC Europe Property a.s., ze 75 % společností ZFP Craiova s.r.o. (IČO: 099 82 442)
- h. Pitesti Office (CEZ Romania) je vlastněn z 25 % společností RC Europe Property a.s., ze 75 % společností ZFP Pitesti s.r.o. (IČO: 118 71 539)
- i. NEST retail park Vršac je vlastněn ze 100 % společností RC Europe Property a.s.
- j. NEST retail park Kraljevo je vlastněn ze 100 % společností RC Europe Property a.s.
- k. NEST retail park Užice je vlastněn z 25 % společností RC Europe Property a.s. a ze 75 % společností ZFP Užice s.r.o. (IČO: 096 50 652)
- l. NEST retail park Obrenovač je vlastněn ze 100 % společností RC Europe Property a.s.
- m. Společnost RC Europe Property a.s. dále ze 100 % vlastní tyto srbské společnosti, které doposud nemají přiřazený konkrétní projekt:
  - i. RC EUROPE ZETA RSB d.o.o.
  - ii. RC EUROPE LAMBDA RSB d.o.o.
  - iii. RC EUROPE OMEGA RSB d.o.o.
  - iv. RC EUROPE THETA RSB d.o.o.

Rumunské právo umožňovalo právnické osobě vlastnit ze 100 % v Rumunsku pouze jednu právnickou osobu, proto jsou u výše uvedeného projektu NEST retail park Miercurea Ciuc minoritní spoluvlastníci SPV pan Jan Prokop a Miloslav Hartman.

5. Právní rizika jsou řešena zástavou akcií RC Europe Property a.s.

# ANALÝZA RIZIK

V rámci analýzy uvádíme následující rizika, která vnímáme jako nejvýznamnější:

**1. COVID-19.** Riziko je obtížně predikovatelné. Předpověď možných dopadů je proto složitá. Vycházíme-li z toho, že hlavní nájemci jsou nadnárodní společnosti, které ani v době vrcholu COVID-19 neměly vážnější problémy, tak možné dopady vnímáme jako omezené a krátkodobé. COVID-19 nezměnil poptávku jak investorů, tak běžných klientů a yieldové výnosy retail parků stagnují. Dopad na finanční trhy může být ve zvýšené požadované návratnosti, tedy může mít negativní dopad na hodnotu aktiv.

**2. Kurzové riziko.** RC Europe Property a.s. podstupuje kurzové riziko, a to z důvodu, kdy velká část portfolia a jejich příjmů i závazků jsou denominovány v eurech. Naproti tomu úvěr od ZFP Finance I., s.r.o. je poskytován v české koruně. Pokud by na finančních trzích došlo k velkým výkyvům na měnovém páru CZK / EUR, tak tato změna může mít negativní dopad na finanční hodnoty, včetně kovenantu LTV. Riziko nebude sníženo zajišťovacím instrumentem na měnovém páru CZK / EUR.

**3. Tržní riziko.** V rámci tržního rizika je společnost RC Europe Property a.s. ohrožena změnou poptávky a nabídky na trhu komerčních nemovitostí. Dále růstem tržních úrokových sazeb a celkovou změnou související s hospodářskými cykly. Vlivem výše popsaných faktorů může společnost vykázat pokles příjmů, růst nákladů. Ve výsledku může být ohrožena schopnost dostát svým závazkům.

**4. Právní riziko.** RC Europe Property a.s. může být ohrožena právními riziky, a to změnou právního prostředí. Sekundárně se právní riziko dotýká i případných sporů a vymáhání následných pohledávek.

**5. Daňové riziko.** Působnost RC Europe Property a.s. je v současné době v České republice, Rumunsku a Srbsku, kdy společnost může být ohrožena v důsledku daňových změn, například daní z nemovitosti, sektorovou daní a jinými daněmi, jež mají vliv na podnikatelské prostředí v příslušné zemi.

Další rizika spojená s participací na úvěru a střety zájmů jsou popsána zde: [https://admin.zfp-finance.cz/getmedia/2a29e363-6dfa-44a7-bf96-080750e0f31e/Upozorneni-na-rizika-participaci-uveru-a-strety-zajmu\\_1.pdf](https://admin.zfp-finance.cz/getmedia/2a29e363-6dfa-44a7-bf96-080750e0f31e/Upozorneni-na-rizika-participaci-uveru-a-strety-zajmu_1.pdf)

Je nutné zdůraznit, že rizika se mohou kumulovat a tím znásobovat své dopady. Nebyla taxativně vyjmenována všechna rizika, ale pouze ta, která považujeme za významná. Rovněž nedokážeme v tuto chvíli analyzovat a vyhodnotit všechny možné dopady konfliktu na Ukrajině a COVID-19, stejně tak reakce politiků na tato rizika.

# CONTROLLING

RC Europe Property a.s. je povinna využívat získané finanční prostředky pouze v souladu s účelem úvěru, kdy ve prospěch ZFP Finance I., s.r.o. jsou zpřístupněny náhledy na vybrané bankovní účty, na které čerpá RC Europe Property a.s. finanční prostředky. Dále pro ochranu zájmů ZFP Finance I., s.r.o. a kontrolu činnosti společnosti RC Europe Property a.s. je členem dozorčí rady v RC Europe Property a.s. pan Michal Poliak, a to až do úplného splacení všech závazků plynoucích z úvěrové smlouvy.

RC Europe Property a.s. je dále povinna:

- každoročně předkládat ZFP Finance I., s.r.o. vždy nejpozději do 15 dní od jejich vyhotovení auditované finanční výkazy.
- na výzvu ZFP Finance I., s.r.o. předložit report o podnikatelské činnosti koncernu RC Europe Property a.s. v rozsahu, jak určí ZFP Finance I., s.r.o.
- sestavovat report LTV, a to vždy k 30. 6. a 31. 12. a předat jej ZFP Finance I., s.r.o. nejpozději do jednoho měsíce a patnácti dní ode dne jejich sestavení. V případě, že se smluvní strany neshodnou na hodnotě LTV, pokud bude hodnota LTV měněna, bude případná změna hodnoty tohoto ukazatele provedena na základě znaleckého posudku.

# DISCLAIMER

Společnost ZFP Finance I., s.r.o., se sídlem náměstí T. G. Masaryka 3048/10a, 690 02 Břeclav, zapsaná u Krajského soudu v Brně, spisová značka C 93779, IČO: 051 39 546, upozorňuje nejen investory na popsaná rizika a další okolnosti, ale vymezuje také zřeknutí se odpovědnosti ze strany ZFP Finance I., s.r.o. vůči investorům a dalším subjektům, jak je dále uvedeno.

ZFP Finance I., s.r.o. poskytuje tímto informace zejména ve formě odborných názorů, odhadů, stanovisek, prognóz, textů a grafů. Informace jsou předávány s odbornou péčí, při využití know-how společnosti, a to na základě aktuálně dostupných podkladů a informací. Upozorňujeme, že informace mají pouze informativní charakter a nejsou nikterak závazné a informují pouze o předpokládaném vývoji. Dále upozorňujeme, že z historických nebo aktuálních hodnot nelze predikovat budoucí stav nebo vývoj.

Zveřejněné informace v popisu úvěru pro účely participace jsou poskytovány pouze pro informační účely a jako doplňkový zdroj. Zde uvedené informace nelze považovat za formu nabídky, doporučení k prodeji nebo nákupu aktiv, nebo učinění jakéhokoliv právního jednání. Při poskytování informací vycházíme z informací poskytnutých RC Europe Property a.s., kdy informace byly v určité míře zkontrolovány, avšak ZFP Finance I., s.r.o. neodpovídá za úplnost, pravdivost, přesnost a správnou interpretaci takto získaných informací, ani jejich úplnost, pravdivost, přesnost a správnou interpretaci negarantuje. Informace takto poskytnuté nemohou být jediným podkladem pro investiční rozhodnutí.

Informace jsou připravovány v první řadě pro účastníky na úvěru, kdy očekáváme, že budou činit vlastní investiční rozhodnutí a budou posuzovat výhodnost možné participace na úvěru zcela samostatně, kdy mají dostatečné informace ohledně ceny, rizik, nebezpečí a rovněž správně vyhodnocují svoji právní, finanční a daňovou situaci. Data zde uveřejněná mají pouze omezenou informační hodnotu.

ZFP Finance I., s.r.o. si vyhrazuje, že veškeré informace, které jsou poskytnuty, odráží názory ZFP Finance I., s.r.o. v době jejich uveřejnění a mohou být změněny, případně doplněny bez předchozího upozornění. Rizika, která jsou uveřejněna, rozhodně nejsou popsána všechna, jsou uváděna pouze nejpodstatnější rizika.

ZFP Finance I., s.r.o. upozorňuje, že s investováním jsou spojena rizika, nepřebírá jakoukoliv odpovědnost za ztrátu nebo škodu způsobenou použitím jakékoliv informace poskytnuté ZFP Finance I., s.r.o., ani za možné důsledky jednání ve vazbě na takto poskytnuté informace.

ZFP Finance I., s.r.o. nedoporučuje sjednání výpůjček nebo vynakládání většího množství finančních prostředků, než má investor k dispozici, nebo využití finančních prostředků určených pro jiné účely, než je participace na úvěrech. Investiční rozhodnutí činí investor zcela na vlastní riziko.

ZFP Finance I., s.r.o. doporučuje investorovi před sjednáním participace na úvěru vyhledání nezávislé odborné pomoci nebo poradenství, a to zvláště v případě, kdy vznikají na straně investora jakékoliv pochybnosti ohledně rizik.

Tento dokument doplňuje OPP, VOP, VOPPS a Rámcovou smlouvu. ZFP Finance I., s.r.o. v souvislosti s poskytnutím úvěru RC Europe Property a.s. neposkytuje žádné platební služby.

