

ANALÝZA POSKYTNUTÍ ÚVĚRU

Participace na úvěru společnosti **ZFP GROUP Real Estate s.r.o.**



ZFP GROUP Real Estate s.r.o. (IČ: 096 99 953) je společnost vlastněná českým kapitálem, konkrétně společností **ZFP GROUP, a.s.** (IČ: 293 60 951). Majiteli skupiny ZFP GROUP, a.s. jsou paní Jarmila Poliaková, pan Vladimír Poliak a dalších více než 90 minoritních akcionářů.

Holding ZFP GROUP je jedna z největších vzdělávacích, zprostředkovatelských a investičních společností na českém trhu.

OBSAH

ÚVODNÍ POPIS ZÁMĚRU	4
STRUČNÝ POPIS PRODUKTU	5
POPIS AKTIV	6
ANALÝZA RIZIK	9
PRÁVNÍ ANALÝZA	9
CONTROLLING	10
DISCLAIMER	10



ÚVODNÍ POPIS ZÁMĚRU

Úvěr je poskytován společností **ZFP Finance I., s.r.o.** (IČO: 051 39 546), kdy úvěrová smlouva je uzavřena mezi **ZFP GROUP Real Estate s.r.o.** a ZFP Finance I., s.r.o. Investor participuje na úvěru a má smluvní vztah pouze se ZFP Finance I., s.r.o.

Účelem poskytnutého úvěru společností ZFP GROUP Real Estate s.r.o. je financování nákupu obchodních podílů ve společnostech vlastních kancelářské nemovitosti v Rumunsku, a to přes SPV (Special Purpose Vehicle), vlastněná ZFP GROUP Real Estate s.r.o., především však financování akvizice akcií až do výše 75 % ve společnosti ZIBBIBO DEVELOPMENT SE, se sídlem Alexandru Constantinescu č. 35, 2. patro, byt 7, kancelář č. 5, sektor 1, Bukurešť, Rumunsko, IČO: RO 40164398, zaregistrovaná v obchodním rejstříku pod poř. č. J40/16478/2018, vlastníci a provozující kancelářskou budovu ve městě Pitesti v Rumunsku a zaplacení nákladů spojených s transakcí.

ZFP GROUP Real Estate s.r.o. je účelově založená společnost vlastněná českým kapitálem, skupinou ZFP GROUP, a.s. Jednatelkou společnosti je paní Anna Slámová. ZIBBIBO DEVELOPMENT SE je společnost vlastníci předmětnou kancelářskou budovu na adrese Strada Dârzu 1A, Pitesti 110268, Rumunsko a přilehlé pozemky o velikosti 7.585 metrů čtverečních.

Výše úvěru je sjednána na 50.300.000 Kč. Úvěr je možné čerpat pouze za předpokladu splnění všech podmínek dle úvěrové smlouvy. V případě nesplnění všech podmínek je úvěrující oprávněn zastavit čerpání úvěru.

Čerpání úvěru je rozděleno do tranší, kdy velikost jedné tranše je rovna jakékoliv výši finančních prostředků dostupných k poslednímu dni v měsíci, a to pouze v období čerpání, a nebo částce vyšší než 2.000.000 Kč kdykoliv. Celková výše tranší / úvěru nesmí překročit 50.300.000 Kč.

Splátky úroků jsou nastaveny **1x ročně, a to k 15. 2. 2023, 15. 2. 2024, 15. 2. 2025 a 31. 12. 2025.**

Splatnost celého úvěru je 31. 12. 2025.



Obr. č. 1: Exteriér předmětné administrativní budovy ve městě Pitești a její nejbližší okolí. Zdroj: prezentace investora

Tabulka č. 1: Stručný popis produktu

Stručný popis produktu	
Forma:	Participace
Účel:	Financování nákupu obchodních podílů ve společnosti ZIBBIBO DEVELOPMENT SE vlastníci předmětnou kancelářskou nemovitost v Rumunsku, a to přes SPV vlastněná ZFP GROUP Real Estate s.r.o.
Výše úvěru:	50.300.000 Kč
Smluvní strany:	Úvěřující: ZFP Finance I., s.r.o. Úvěřovaný: ZFP GROUP Real Estate s.r.o.
Období participace:	od 13. 12. 2021 do 15. 2. 2022
Možnost předčasného splacení úvěru:	Ano, kdykoliv, a to částečně i celkově, ale s předchozím souhlasem ZFP Finance I., s.r.o.
Výnos pro participanta / začátek úročení:	5,27 % p.a. / od 15. 2. 2022
Typ úročení:	Jednoduché
Minimální výše participace:	50 000 Kč
Splatnost:	31. 12. 2025 (4 roky)

Zdroj: vlastní zpracování dat

POPIS AKTIV

ZFP GROUP Real Estate s.r.o. je společnost která zastřešuje majetkové účasti v českých a zahraničních společnostech.
Hlavní majetkové účasti ZFP GROUP Real Estate s.r.o. k datu 10. 12. 2021:

1) ZFP Craiova s.r.o. (IČ: 099 82 442) – 100% obchodní podíl

Detailnější popis: www.zfp-finance.cz/nabidka-projektu/zfpcraiova

Obchodní rejstřík: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=1114578&typ=PLATNY>

2) ZFP Pitesti s.r.o. (IČ: 118 71 539) – 100% obchodní podíl

Detailnější popis: www.zfp-finance.cz/nabidka-projektu/zfppitesti

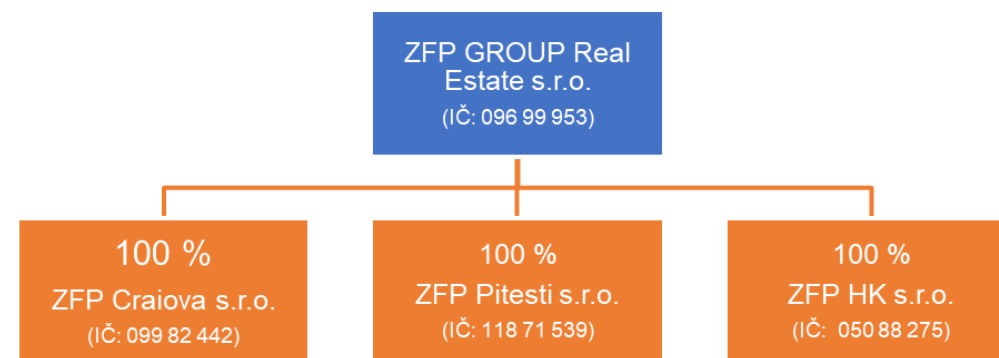
Obchodní rejstřík: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=1134559&typ=PLATNY>

3) ZFP HK s.r.o. (IČ: 050 88 275) – 100% obchodní podíl

Detailnější popis: www.zfp-finance.cz/nabidka-projektu/merunkova

Obchodní rejstřík: <https://or.justice.cz/ias/ui/rejstrik-firma.vysledky?subjektId=934138&typ=PLATNY>

Obr. č. 2: Grafické znázornění majetkových účastí ZFP GROUP Real Estate s.r.o. k 10. 12. 2021.



Obr. č. 3: Exteriér předmětné administrativní budovy ve městě Pitești a její nejbližší okolí. Zdroj: prezentace investora

Obr. č. 4: Boční pohled na analyzovanou nemovitost. Zdroj: prezentace investora



Obr. č. 6: pohled na zadní stranu analyzované budovy. Zdroj: prezentace investora



Obr. č. 5: interiér předmětné nemovitosti. Zdroj: prezentace investora



Obr. č. 7: interiér předmětné nemovitosti. Zdroj: prezentace investora



ANALÝZA RIZIK

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

1. COVID-19.

Riziko je obtížné predikovatelné. Předpověď možných dopadů je proto složitá. Vycházíme-li z toho, že hlavním budoucím zdrojem příjmů SPV pro splacení úvěrů je výnos z nájmu a pro ZFP GROUP Real Estate s.r.o. prodej majetkových účastí ve vlastnictví ZFP GROUP Real Estate s.r.o. COVID-19 nezměnil poptávku investorů, tak běžných klientů a yieldové výnosy kancelářských budov stagnují. Dopad na finanční trhy může být ve zvýšené požadované návratnosti, tedy může mít negativní dopad na hodnotu aktiv.

2. Kurzové riziko.

Společnost ZFP GROUP Real Estate s.r.o. a jí vlastněná SPV inkasují většinu svých nájmů v eurech, úvěr je poskytován v české koruně. Existuje proto možné kurzové riziko. V případě projektu ZFP HK s.r.o. je 100 % příjmů v české koruně. V případě negativního scénáře vývoje na měnovém kurzu EUR / CZK může být úvěrováný tímto rizikem ohrožen.

3. Tržní riziko.

V rámci tržního rizika je ZFP GROUP Real Estate s.r.o. ohrožena změnou poptávky a nabídky na trhu komerčních budov a rezidenční výstavby. Dále růstem tržních úrokových sazeb a celkovou změnou související s hospodářskými cykly. Ve výsledku může být ohrožena schopnost dostát svým závazkům.

4. Právní riziko

ZFP GROUP Real Estate s.r.o. 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.

Společnost ZFP GROUP Real Estate s.r.o. působí v České republice a skrze svá SPV se angažuje rovněž v Rumunsku. V důsledku daňových změn v těchto zemích může být plánovaná struktura výnosů a nákladů změněna.

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-strefy-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 protipandemických opatření proti šíření COVID-19, stejně tak reakce politiků a společnosti na toto riziko.

PRÁVNÍ ANALÝZA

ZFP Finance I., s.r.o. uskutečnilo právní analýzu ZFP GROUP Real Estate s.r.o. a jí vlastněných SPV v tomto rozsahu:

1. Kontrola veřejných rejstříků.
2. Kontrola SPV ve smyslu oprávnění k podnikání a zda proti nim nejsou vedena soudní řízení.
3. Kontrola všech společností v evidenci exekucí a v insolvenčních rejstřících.
4. Kontrola vlastníků ZFP Craiova s.r.o., ZFP HK s.r.o., ZFP Pitesti s.r.o. a ZFP GROUP Real Estate s.r.o.

KONTAKTY: www.zfp-finance.cz info@zfp-finance.cz + 420 530 334 031

ZFP Finance I., s.r.o., IČ: 05139546 / se sídlem: 17. listopadu 3112/12 / 690 02 Břeclav / zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně / oddíl C / vložka 93779

CONTROLLING

1. Účel úvěru

ZFP GROUP Real Estate s.r.o. je povinna využívat získané finanční prostředky pouze v souladu s účelem úvěru. Účelem poskytnutého úvěru společností ZFP GROUP Real Estate s.r.o. je financování nákupu obchodních podílů ve společnostech vlastníci kancelářské nemovitosti v Rumunsku, a to přes SPV vlastněná společností ZFP GROUP Real Estate s.r.o., především pak financování akvizice akcií až do výše 75 % ve společnosti ZIBBIBO DEVELOPMENT SE, se sídlem Alexandru Constantinescu č. 35, 2. patro, byt 7, kancelář č. 5, sektor 1, Bukurešť, Rumunsko, IČO: RO40164398, zaregistrovaná v obchodním rejstříku pod poř. č. J40/16478/2018, vlastníci a provozující kancelářskou budovu ve městě Pitesti v Rumunsku a zaplacení nákladů spojených s transakcí.

DISCLAIMER

Společnost ZFP Finance I., s.r.o., se sídlem 17. listopadu 3112/12, 690 02 Břeclav, zapsaná u Krajského soudu v Brně, spisová značka C 93779, IČ: 051 39 546, upozorňuje nejen investory na popsání 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 ZFP GROUP Real Estate s.r.o., 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 participanty 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 ta nejpodstatnější.

ZFP Finance I., s.r.o. upozorňuje, že s investováním jsou spojena rizika, nepřebírá proto 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 případech, kdy vznikají na straně investora jakékoliv pochybnosti ohledně rizik.

Tento dokument doplňuje OPP, VOP a Rámcovou smlouvou. ZFP Finance I., s.r.o. v souvislosti s poskytnutím úvěru ZFP GROUP Real Estate s.r.o. neposkytuje žádné platební služby.