



# ANALÝZA POSKYTNUTÍ ÚVĚRU

Participace na úvěru společnosti ZFP Oradea s.r.o.

**ZFP**  
**GROU****UP**  
Finance I.

# OBSAH

DEFINICE PRODUKTU A ÚVODNÍ POPIS ZÁMĚRU .....	3
STRUČNÝ POPIS PRODUKTU .....	4
LOKACE ŽUPY BIHOR A MĚSTA ORADEA .....	5
POPIS RETAIL PARKU NEST .....	6
FINANČNÍ UKAZATELE .....	9
ANALÝZA RIZIK .....	10
CONTROLLING .....	11
PRÁVNÍ ANALÝZA .....	11
DISCLAIMER .....	11

## KDO JSME?



Jarmila Poliaková  
předsedkyně představenstva  
ZFP GROUP, a.s.



Vladimír Poliák  
předseda dozorční rady ZFP GROUP, a.s.



Anna Slámová  
jednatelka ZFP Oradea s.r.o.



Ing. Zdeněk Nezval, MBA  
člen představenstva ZFP GROUP, a.s.  
jednatel ZFP Finance I., s.r.o.

## DEFINICE PRODUKTU

**ZFP Oradea s.r.o.** (IČO: 063 84 684) je společnost vlastněná českým kapitálem, společností ZFP GROUP Real Estate s.r.o. (IČO: 096 99 953) patřící do skupiny ZFP GROUP, a.s. (IČO: 293 60 951). Majoritními vlastníky skupiny **ZFP GROUP, a.s.** jsou paní Jarmila Poliaková a pan Vladimír Poliák, kteří prostřednictvím společnosti Z F P s.r.o. (IČO: 607 45 347) vlastní více než 65% podíl v ZFP GROUP, a.s. Celkově má ZFP GROUP, a.s. více než 90 akcionářů.

Úvěr je poskytován společností ZFP Finance I., s.r.o. (IČO: 051 39 546), kdy úvěrová smlouva je uzavřena mezi ZFP Oradea s.r.o. a ZFP Finance I., s.r.o. Investor tedy participuje na úvěrové smlouvě a má smluvní vztah pouze se ZFP Finance I., s.r.o.

Účelem poskytnutého úvěru společností ZFP Oradea s.r.o. je **nákup obchodního podílu až do výše 75 % ve společnosti RC ORADEA DEVELOPMENT S.R.L.**, Bulevardul Republicii 148, budova C1, Pitesti, Rumunsko, IČO: 390 37 404, spisová značka J3/548/2018, **provozující obchodní retail park NEST ve městě Oradea v Rumunsku**, zaplacení finančních nákladů a nákladů spojených s úvěrem poskytnutým společností ZFP Finance I., s.r.o. **Obchodní podíl** ve společnosti RC ORADEA DEVELOPMENT S.R.L. **prodává společnost RC Europe Property a.s.** (IČO: 277 56 734).

Jednatelkou společnosti ZFP Oradea s.r.o. je paní Anna Slámová. RC ORADEA DEVELOPMENT S.R.L. je společnost vlastníci obchodní retail park NEST na adrese Calea Borşului 2C, Oradea 410605, Rumunsko.

**Výše úvěru je sjednána na 25.400.000 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 5.000.000 Kč kdykoliv v období čerpání od 10. 8. 2022 do 9. 9. 2022.

## ÚVODNÍ POPIS ZÁMĚRU:

- **Cílem je nákup až 75 % obchodního podílu** ve společnosti RC ORADEA DEVELOPMENT S.R.L., forma akvizice Share deal.
- Ve prospěch ZFP Finance I., s.r.o. bude zřízeno zástavní právo ke 100 % obchodnímu podílu ZFP Oradea s.r.o.
- **Splátky úroků jsou nastaveny 1x ročně**, a to vždy ke dni 31. 8. První úrokový výnos tedy bude tedy vyplacen 31. 8. 2023.
- **Splatnost úvěru je 1. 9. 2026.**





Zdroj: web RC Europe Property

Tabulka č. 1: Stručný popis produktu

Stručný popis produktu
<b>Forma:</b> Participace
<b>Výnos pro účastníka / začátek úročení:</b> 1. úrokové období: od 1. dne následujícího měsíce po načerpání finančních prostředků úvěrovaným do 31. 8. 2023, úrok pro toto období je ve výši 6,50 % p.a. 2. úrokové období: od 1. 9. 2023 do 31. 8. 2024, úrok pro toto období je ve výši 5,00 % p.a. 3. úrokové období: od 1. 9. 2024 do 31. 8. 2025 úrok pro toto období je ve výši 5,00 % p.a. 4. úrokové období: od 1. 9. 2025 do 31. 8. 2026 úrok pro toto období je ve výši 5,00 % p.a.
<b>Výše úvěru:</b> 25.400.000,- Kč
<b>Smluvní strany:</b> <b>Úvěrující:</b> ZFP Finance I., s.r.o. <b>Úvěrovaný:</b> ZFP Oradea s.r.o.
<b>Období participace:</b> od 3. 8. 2022 do 31. 8. 2022
<b>Možnost předčasného splacení úvěru:</b> Ano, kdykoliv, a to částečně i celkově, ale se souhlasem ZFP Finance I., s.r.o
<b>Účel:</b> Financování nákupu obchodního podílu až do výše 75 % ve společnosti RC ORADEA DEVELOPMENT S.R.L., zaplacení finančních nákladů a nákladů spojených s úvěrem poskytnutým společností ZFP Finance I., s.r.o.
<b>Typ úročení:</b> Jednoduché
<b>Minimální výše participace:</b> 10 000 Kč
<b>Splatnost:</b> 1. 9. 2026

Zdroj: vlastní zpracování dat

## LOKACE ŽUPY BIHOR A MĚSTA ORADEA

Obchodní centrum NEST Oradea leží prakticky na maďarsko-rumunských hranicích v župě Bihar.

- Oradea je hlavní město v župě Bihar v Rumunsku, sousedí s Maďarskem, viz obrázek č.1.
- Počet obyvatel v Oradei podle posledních statistik přesahuje 220 tisíc
- V Oradei je následující národnostní složení: Rumuni – více než 70 %, Maďaři – více než 27 %
- Župa Bihar je jedna z nejrozvinutějších rumunských žup se silným přítokem zahraničního kapitálu
- Průmysl v Bihoru se orientuje na segment strojírenství, potravinářství a textilní průmysl
- Župa Bihar dosahuje nebo se blíží plné zaměstnanosti

Obrázek č. 1: Mapa umístění města Oradea



Zdroj: vlastní zpracování dat z google.com



## POPIS RETAIL PARKU NEST

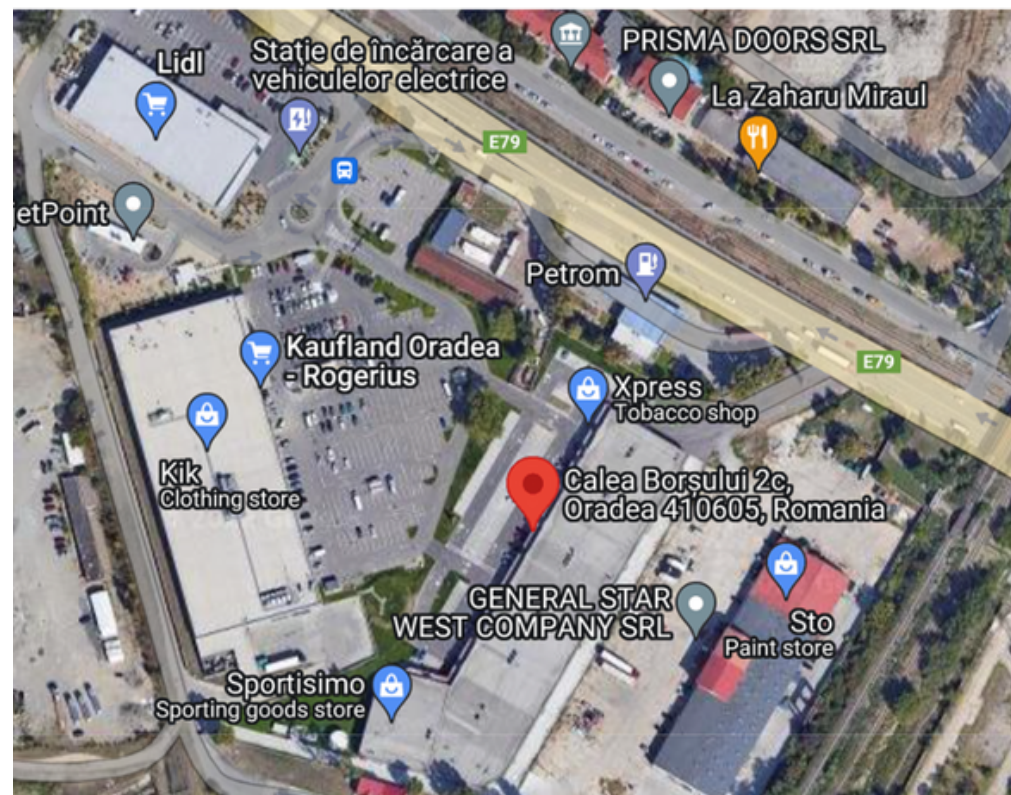


- Rok otevření 2020
- Pronajímatelná plocha 6 270 metrů čtverečních
- Hlavní nájemníci: DM, CCC, Pepco, JYSK, Kik, Sportisimo, Martes sport, atd.
- Webové stránky obchodního centra: <https://oradea.rcnest.com>



Zdroj: 2x web RC Europe Property

Obrázek č. 2: Mapa umístění retail parku NEST



Zdroj: vlastní zpracování dat z google.com

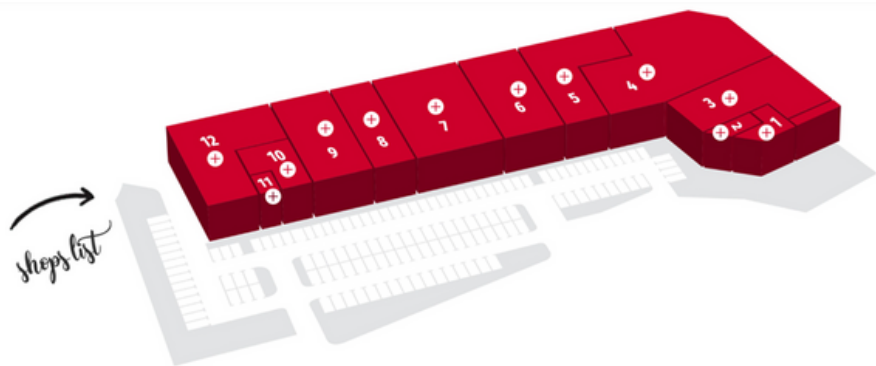
Obchodní centrum NEST Oradea sousedí s Kauflandem i Lidlem, viz obrázek č. 2. Tento mix dvou silných potravinových řetězců vytváří atraktivní pozici pro nájemníky. Obsazenost je od otevření retail parku 100 %.

Na základě technického posouzení, které si nechalo ZFP Finance I., s.r.o. vypracovat, je budova v dobrém technickém stavu, kvalitu zpracování a použitých materiálů a technologií lze zařadit do vyššího středního standardu. Stavebně jsou použity kvalitní materiály odpovídající očekávaným standardům retailových parků.

Předpokládáme bezproblémový provoz budovy, i v kontextu, kdy retail park byl dostavěn v roce 2020, první zvýšené náklady jsou obvyklé kolem 8. až 10. roku provozu budovy.

Přehled současných nájemníků a jejich lokalizace v rámci retail parku NEST znázorňuje obrázek č. 3.





- |                                  |                          |                                      |  |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--|
| 1. <a href="#">Petit Gourmet</a> | 4. <a href="#">Jysk</a>  | 7. <a href="#">CCC</a>               | 10. <a href="#">Remarkt Outlet Store</a> |
| 2. <a href="#">Superbet</a>      | 5. <a href="#">KIK</a>   | 8. <a href="#">dm-drogerie markt</a> | 11. <a href="#">Xpress</a>               |
| 3. <a href="#">Sportisimo</a>    | 6. <a href="#">Pepco</a> | 9. <a href="#">ZooCenter</a>         | 12. <a href="#">Martes Sport</a>         |

Zdroj: vlastní zpracování dat z <https://oradea.rcnest.com>

Tabulka č. 2: SWOT analýza

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> <li>V blízkosti Lidlu a Kauflandu</li> <li>Dopravní obslužnost</li> <li>Silný mix nájemníků</li> <li>Poptávka ze strany nájemníků</li> <li>Poloha</li> <li>Přístup do centra města</li> <li>Technický stav budovy</li> <li>Dostatek parkovacích míst</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Není nejvýznamnější obchodní retail park v Oradei</li> <li>Nemožnost expanze v případě nových poptávek</li> </ul>
Příležitosti	Ohrožení
<ul style="list-style-type: none"> <li>Inflační očekávání a tím zvýšení hodnoty nemovitosti a zvýšení cash-flow</li> <li>Nové residenční projekty v sousedství retail parku</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Konkurenční boj ostatních retail parků nebo obchodních center v Oradei</li> <li>Pádívá inflace</li> </ul>

Zdroj: vlastní zpracování dat

## FINANČNÍ UKAZATELE

- WAULT
- Obsazenost
- Vliv kurzových změn

**WAULT** – Průměrná zbývající doba trvání všech uzavřených nájemních smluv k 6/2022.

**WAULT <4,5 (odhad)**

WAULT je průměrná délka do konce splatnosti všech nájemních smluv. U námi analyzovaného retail parku je wault více než 4,5.

### Obsazenost

**100 %**

Aktuální obsazenost retail parku NEST v Oradei je 100 %.

### Vliv kurzových změn

ZFP Oradea s.r.o. podstupuje kurzové riziko, a to z důvodu, kdy platba za obchodní podíl a dividendy nebo další příjmy společnosti jsou v eurech. 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, které inkasuje ZFP Oradea s.r.o. Riziko nebude sníženo zajišťovacím instrumentem na měnovém páru CZK / EUR.



# 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.** Společnost ZFP Oradea s.r.o. inkasuje 100 % svých zisků a dividend v eurech, úvěr je poskytován v české koruně. Existuje proto možné kurzové riziko. V případě negativního scénáře může být úvěrováný tímto rizikem ohrožen.
3. **Tržní riziko.** V rámci tržního rizika je společnost RC ORADEA DEVELOPMENT S.R.L. 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.** ZFP Oradea 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.** Působnost RC ORADEA DEVELOPMENT S.R.L. v Rumunsku může být ohrožena v důsledku daňových změn, například daní z nemovitosti, sektorovou daní a jinými daněmi, jež mají vliv na podnikatelské prostředí v zemi. Výše uvedené může mít vliv rovněž na společnost ZFP Oradea s.r.o., která by se měla stát vlastníkem až 75 % obchodního podílu v RC ORADEA DEVELOPMENT S.R.L.

Další rizika spojená s participací na úvěru a střety zájmů jsou popsány 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

## Účel úvěru:

ZFP Oradea s.r.o. je povinna využívat získané finanční prostředky pouze v souladu s účelem úvěru - nákup až 75 % obchodního podílu v RC ORADEA DEVELOPMENT S.R.L., zaplacení finančních nákladů a nákladů spojených s úvěrem poskytnutým společností ZFP Finance I., s.r.o.

## PRÁVNÍ ANALÝZA

ZFP Finance I., s.r.o. uskutečnilo právní analýzu k ZFP Oradea s.r.o., RC ORADEA DEVELOPMENT S.R.L. a RC Europe Property a.s. a jimi 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 rejstříků.
  4. Kontrola vlastníků RC ORADEA DEVELOPMENT S.R.L.
- Ohledně majetkové účasti RC Europe Property a.s. bylo zjištěno následující: Jediným vlastníkem RC ORADEA DEVELOPMENT S.R.L. je RC Europe Property a.s.

## 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 ZFP Oradea 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 prvé 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, odrážejí 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 ZFP Oradea s.r.o. neposkytuje žádné platební služby.