

ANALÝZA POSKYTNUTÍ ÚVĚRU

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



Společnost **ZFP Pitesti s.r.o.** (IČO: 118 71 539) je společnost vlastněná českým kapitálem, a to společností **ZFP GROUP Real Estate s.r.o.** (IČO: 096 99 953), patřící do skupiny **ZFP GROUP, a.s.** (IČO: 293 60 951). Konečnými vlastníky 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 a slovenském trhu.

OBSAH

ÚVODNÍ POPIS ZÁMĚRU	4
STRUČNÝ POPIS PRODUKTU	5
POPIS AKTIV	6
POPIS LOKALITY	7
ANALÝZA NÁJEMNÍ SMLOUVY	11
FINANČNÍ UKAZATELE	12
VLIV KURZOVÝCH ZMĚN	13
SWOT ANALÝZA	13
ANALÝZA RIZIK	14
PRÁVNÍ ANALÝZA	14
CONTROLLING	15
DISCLAIMER	15



ÚVODNÍ POPIS ZÁMĚRU

Úvěr je poskytován společností ZFP Finance I., s.r.o. (IČO: 051 39 546), kdy úvěrová smlouva je uzavřena mezi ZFP Pitesti s.r.o. (IČO: 118 71 539) 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 společnosti ZFP Pitesti s.r.o. **je nákup 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 401 64 398, zaregistrovaná v obchodním rejstříku pod poř. č. J40/16478/2018, vlastníci a provozující kancelářskou budovu ve městě Pitești v Rumunsku a zaplacení finančních nákladů spojených s úvěrem poskytnutým od ZFP Finance I., s.r.o. Úvěr je poskytnutý ZFP Pitesti s.r.o. a akcie společnosti ZIBBIBO DEVELOPMENT SE prodává **RC Europe Property, a.s.** (IČO: 277 56 734), pan Miloslav Hartman a pan Jan Prokop.

ZFP Pitesti s.r.o. je účelově založená společnost vlastněná českým kapitálem, skupinou ZFP GROUP, a.s. Jednatelkou společnosti ZFP Pitesti s.r.o. je paní Anna Slámová.

ZIBBIBO DEVELOPMENT SE je společnost vlastníci kancelářskou budovu na adrese Strada Dârzu 1A, Pitești 110268, Rumunsko a přilehlé pozemky o velikosti 7.585 metrů čtverečních.

Výše úvěru je sjednána na 57.500.000,- 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.

- Nákup 75% obchodního podílu v kancelářské budově se stabilním nájemcem, forma akvizice Share deal
- Nájemce je k datu 28. 10. 2021 CEZ Romania S.A. (rumunské identifikační číslo RO 181 96 091). **Nájemní smlouva platná do roku 2033**
- **Obsazenost: 100 %**

Ve prospěch ZFP Finance I., s.r.o. bude zřízeno zástavní právo ke 100 % obchodnímu podílu ZFP Pitesti s.r.o.

Splátky úroků jsou nastaveny 1x ročně, a to vždy k 1. 2. kalendářního roku. Splatnost celého úvěru je 1. 2. 2026. První úrokový výnos bude vyplacen 1. 2. 2023.



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 akcií ve výši 75 % ve společnosti ZIBBIBO DEVELOPMENT SE a zaplacení finančních nákladů spojených s úvěrem
Výše úvěru:	57.500.000,- Kč
Smluvní strany:	Úvěrující: ZFP Finance I., s.r.o. Úvěřovaný: ZFP Pitești s.r.o.
Období participace:	do 31. 12. 2021
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:	4,55 % p.a. / od 1. 1. 2022
Typ úročení:	Jednoduché
Minimální výše participace:	50 000,- Kč
Splatnost:	1. 2. 2026 (4 roky a 3 měsíce)

Zdroj: vlastní zpracování dat

POPIS AKTIV

Kancelářská budova je vystavěna na pozemku s celkovou výměrou 7 585 metrů čtverečních, který je ve výhradním vlastnictví společnosti ZIBBIBO DEVELOPMENT SE. Kancelářská budova je umístěna v jihovýchodní části města Pitești, v oblasti s komerční a průmyslovou výstavbou, vzdálená zhruba 3 km od centra města s velmi dobrou dopravní dostupností a přítomností městské hromadné dopravy. Oficiální adresa je Strada Dârzu 1A, Pitești 110268, Rumunsko. Výstavba kancelářské budovy byla dokončena ve druhé polovině roku 2013, následně byla předána k užívání nájemci. Provoz kancelářské budovy tak probíhá již osmým rokem.

Na základě technického posouzení, které si nechalo ZFP Finance I., s.r.o. vypracovat, je budova ve velmi dobrém technickém stavu. Kvalitu jejího zpracování, použitých materiálů a technologií lze zařadit do vyššího středního standardu. Stavebně jsou použity kvalitní materiály odpovídající očekávaným standardům administrativních budov. Pro vytápění a chlazení jsou použity VRF systémy - topení, chlazení a rekuperace.

Dále je dle vypracovaného technického posouzení pravděpodobné, že budova bude do roku 2033 vyžadovat investici v menších stovkách tisíc EUR do údržby nemovitosti. Pro potřeby poskytnutí úvěru nevidíme negativní dopad, vzhledem k relativně krátké splatnosti úvěru. Analyzovaná nemovitost je plně připojená na všechny inženýrské sítě – voda, plyn, elektrická energie, odpady. Celková pronajímatelná velikost nemovitosti (GLA) je 4.308 metrů čtverečních.

Budova je konstruována jako sedmipodlažní (podzemní podlaží, přízemí, 4 podlaží a a technické podlaží) s celkovou plochou 4.927 metrů čtverečních. Tvar budovy je čtvercovitý. Přízemí má dva vchody, jeden jako vchod pro klienty nájemníka a druhý pro zaměstnance. Nájemník má k dispozici i 113 parkovacích míst.



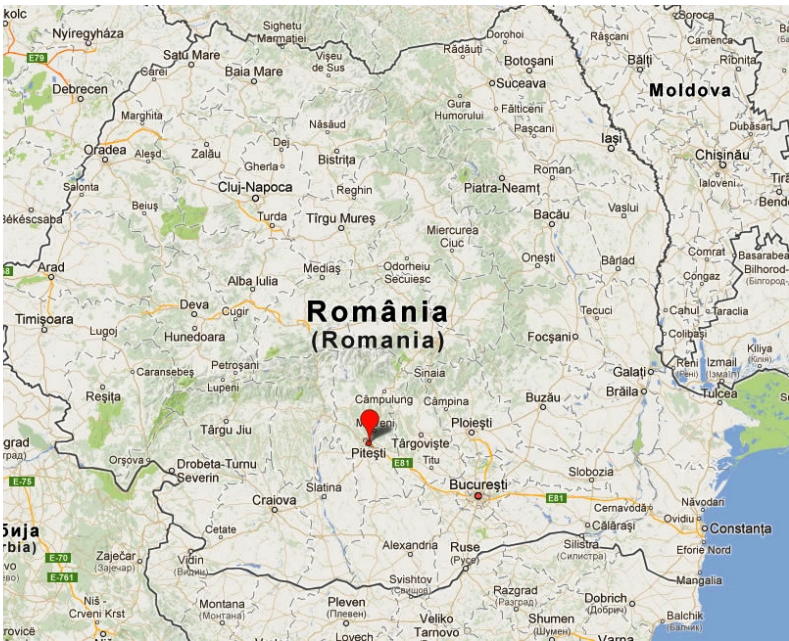
Obr. č. 2: Exteriér předmětné administrativní budovy ve městě Pitești. Zdroj: prezentace investora

POPIS LOKALITY

Župa Arges, s více než 610.000 obyvateli, je situována v jižní části Rumunska. Pitești je jako jedno z mála měst v Rumunsku propojeno s hlavním městem dálnicí, a je tak důležitou křižovatkou mezi Bukureští a západní Evropou. Pitești se řadí mezi větší města s populací okolo 155.000 obyvatel.

Město Pitești je jedno z nejprůmyslovějších měst a je centrem automobilu. Automobilka Dacia, včetně mnoha jejích dodavatelů a subdodavatelů, sídlí v těsné blízkosti Pitești. Významný je rovněž i petrochemický průmysl, který má v této oblasti dlouhou historii a je významným zaměstnavatelem v regionu. V posledních letech dochází k modernizaci, která zvyšuje ekonomické ukazatele v dané oblasti.

Čistá mzda v Arges se za poslední rok zvýšila o 12 % na 604 EUR. Ve srovnání s celostátním průměrem byla mzda v regionu o 10 % nižší. Nezaměstnanost dosahuje míry 3,2 %, tím patří k nejvyšším v Rumunsku, ale v porovnání se západními zeměmi se dá tato úroveň nezaměstnanosti považovat za nižší. HDP roste o 4,9 % meziročně a vykazuje tak středně silný růst.

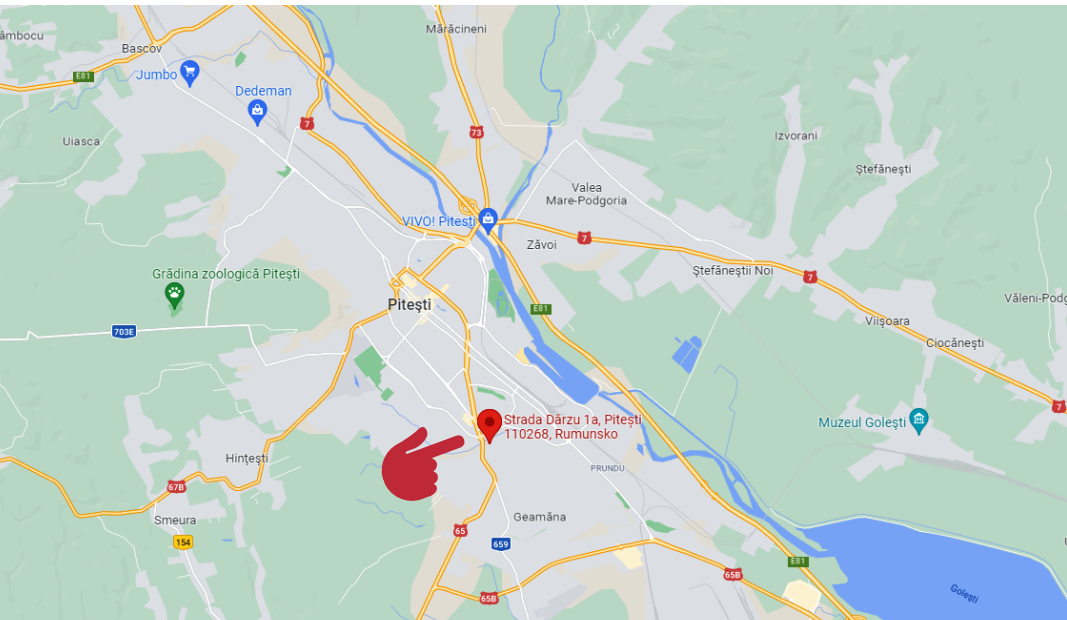


Obr. č. 3: Geografická mapa Rumunska se zvýrazněním polohy města Pitești. Zdroj: vlastní zpracování dat z www.mapy.cz



Obr. č. 4: Geografická mapa Rumunska se znázorněním župy Arges a Pitești. Zdroj: Wikipedia.org

Obrázek č. 5: Mapa s lokací analyzované nemovitosti Zdroj: vlastní zpracování dat z google.com/maps



Tabulka č. 2: přehled ekonomických ukazatelů za rok 2020 podle žup v Rumunsku

Župa	Počet obyvatel	HDP na osobu (EUR)	Růst HDP	Čistý příjem v EUR na obyvatele	Nezaměstnanost
Bukurešť	1.883.000	28.500	3,4 %	872	1,2 %
Timis	683.000	14.700	1,9 %	695	0,8 %
Cluj	691.000	15.000	6,1 %	773	1,3 %
Constanta	684.000	14.600	4,1 %	619	2,3 %
Brasov	549.000	13.700	5,0 %	602	2,0 %
Prahova	762.000	12.000	0,7 %	626	3,2 %
Ilfov	388.000	12.100	3,6 %	669	0,4 %
Arges	612.000	10.800	4,9 %	604	3,2 %
Dolj	660.000	9.100	2,5 %	615	6,8 %
Lasi	772.000	8.736	5,6 %	650	2,7 %

Zdroj: Vlastní zpracování dat z Valuation Report, Colliers International, 2021.

Obr. č. 6: Boční pohled na analyzovanou nemovitost. Zdroj: prezentace investora



Obr. č. 8: pohled na zadní stranu analyzované budovy. Zdroj: prezentace investora



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



Obr. č. 9: interiér předmětné nemovitosti. Zdroj: prezentace investora



ANALÝZA NÁJEMNÍ SMLOUVY

V současné době je budova ze 100 % pronajata společností CEZ Romania S.A., kdy vlastníkem CEZ Romania S.A. je skupina Macquarie Infrastructure and Real Assets. Nájemní smlouva je uzavřena do července 2033.

Nájem byl stanoven na 17,5 EUR/metr čtvereční užitné plochy bez ohledu na druh využití této plochy bez ad-on faktoru, tento nájem byl v původní smlouvě opatřen ujednáním o indexaci nájemného dle Indexu inflace stanoveného Národním statistickým institutem – minimálně však o 3 % ročně. Minimální hranice však byla ze smlouvy odstraněna dodatkem č. 9 ke smlouvě o pronájmu, který indexaci nově řeší pouze jako nájem indexovaný Harmonizovaným Indexem Spotřebitelských Cen pro pásmo Euro.

Veškeré náklady na všechny spotřebované utility jsou plně hrazeny nájemcem, který by měl mít uzavřené smlouvy přímo s dodavateli těchto energií. Stejně tak je nájemce povinen hradit veškeré náklady na údržbu budovy. Pronajímatel je povinen údržbu budovy, smlouvy s dodavateli energií, kontroly zařízení a výběr společností provádějících údržbu objektu kontrolovat. Pronajímatel se zavazuje provádět předepsané kontroly a revize výtahů, klimatizace, elektrických zařízení, protipožárních zařízení a dalších. Za toto pronajímateli náleží poplatek za dohled a údržbu – 4 % měsíčního fakturovaného nájemného bez DPH. Veškeré změny, které budou ze strany nájemce na budově provedeny ze strany nájemce a na jeho náklady budou po ukončení nájemní smlouvy součástí majetku pronajímatele a nájemce je povinen prostory určené k užívání předat pronajímateli v bezvadném stavu, případně uhradí veškeré náklady nutné pro vrácení prostoru do stavu, v němž byl pronajímatelem nájemci předán, výjma prací a vylepšení odsouhlasených pronajímatelem. Nájemce nese taktéž všechny náklady na nutné a užitečné opravy vyplývající z užívání prostor, výjma oprav, které ze zákona náleží pronajímateli.



V případě odstoupení od smlouvy při neplnění závazků nájemcem má pronajímatel právo na odškodné ve výši nájemného náležejícího za celou dobu trvání (180 měsíců s odečtem již zaplaceného nájemného). Jestliže za sebe CEZ Romania S.A. nebo pronajímatel najde náhradního nájemce, je CEZ Romania S.A. povinen vyrovnat veškeré rozdíly v nájemném, nebude-li nájemné nového nájemce ve stejné výši jako dle původní smlouvy.

Nájemce dle dodatku č. 1 ke smlouvě o nájmu ze dne 30. 5. 2012 zaplatil pronajímateli částku 1.507.800,- EUR – tento vklad bude zúčtován, v souladu s dodatkem č. 7 ke smlouvě o nájmu ze dne 7. 10. 2016, jako zápočet k nájemnému – rozloženo v posledních 18 měsících nájemní smlouvy – tedy v letech 2032 a 2033. Celkově je smlouva uzavřena výrazně ve prospěch pronajímatele. Především s ohledem na výši nájemného, které je do roku 2033 predikovatelné.

Na základě těchto skutečností, kdy je 100% nájemníkem CEZ Romania S.A., jsme zadali analýzu nájemní smlouvy, zda existuje právní důvod zakotvený v místní legislativě, který by umožňoval nájemci předčasně ukončit nájemní smlouvu. Závěr je, že možnosti výpovědi jsou z hlediska rumunského práva značně limitovány a předčasné ukončení nájemní smlouvy proto nepovažujeme za pravděpodobné. Existuje tedy velmi vysoká pravděpodobnost úhrad nájemného.

Tabulka č. 3: vybrané ekonomické ukazatele

Ekonomické ukazatele - odhad							
	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Výnos	1.117.000 EUR	1.134.000 EUR	1.151.000 EUR	1.168.000 EUR	1.185.000 EUR	1.203.000 EUR	1.221.000 EUR
NOI (čisté provozní výnosy)	1.031.000 EUR	1.048.000 EUR	1.065.000 EUR	1.082.000 EUR	1.099.000 EUR	1.117.000 EUR	1.134.000 EUR
Cash-flow	120.000 EUR	203.000 EUR	228.500 EUR	233.000 EUR	256.000 EUR	289.000 EUR	323.000 EUR

Zdroj: vlastní zpracování dat

Z výše uvedené tabulky č. 3, která predikuje vývoj výnosů na základě podepsaných nájemních smluv, NOI – Net operating income, který je kalkulován, jako výnos ponížený o běžné provozní náklady (bez započtení výdajů na splacení bankovního úvěru) dlouhodobě roste. Růst výnosů je dán předpokládaným navýšením nájmu vzhledem k inflaci a inflačním doložkám.

Vnímáme ale slabší cash-flow, které je způsobeno krátkým bankovním úvěrem, a tedy poklesem jistiny úvěru. Potenciál vidíme v možném budoucím navýšení úvěru, respektive refinancováním a tím zlepšení cash-flow. Zde se otevírá otázka pravděpodobnosti předčasného splacení úvěru k ZFP Finance I., s.r.o., které může být částečné nebo plné, nicméně plné splacení není předpokládáno.

FINANČNÍ UKAZATELE

- WAULT
- Obsazenost

WAULT – Průměrná zbývající doba trvání všech uzavřených nájemních smluv k 10/2021.

WAULT 11,8

WAULT 11,8, vzhledem k době poskytnutí úvěru na cca 51 měsíců je tento ukazatel pro úvěr dostačující.

Obsazenost

100 %

Celková obsazenost je 100% nájemníkem CEZ Romania S.A.

VLIV KURZOVÝCH ZMĚN

ZFP Pitesti s.r.o. podstupuje kurzové riziko, a to z důvodu, že 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 prostředky které inkasuje ZFP Pitesti s.r.o. Riziko nebude sníženo zajišťovacím instrumentem na měnovém páru CZK / EUR.

Graf č. 1: Kurz CZK / EUR za posledních 12 měsíců. Zdroj: Bloomberg.com



Na základě výše uvedeného grafu, který ukazuje vývoj trhu na měnovém páru CZK/ EUR je vidět menší volatilita. Za posledních 6 měsíců považujeme volatilitu za menší, kdy posilování koruny bylo způsobeno uklidňující se situací kolem epidemie COVID-19 v České republice. V posledních měsících však dochází ke zvyšování sazeb od ČNB, která vytváří podporu pro silnější úroveň koruny.

Tabulka č. 4: SWOT analýza

Silné stránky	Slabé stránky
- Dopravní obslužnost - Silný nájemce - Poloha - Přístup do centra města - Technický stav budovy - Dostatek parkovacích míst - Infrastrukturní význam	- Vyšší cena nájmu v dané lokalitě - Relativně krátké bankovní financování - Slabé cash-flow
Příležitosti	Ohrožení
- Dlouhodobý růst významu města Pitesti, a tím růst nájemného - Refinancování	- Malá poptávka po kancelářských prostorách v Pitesti - Jeden nájemce

Zdroj: vlastní zpracování dat

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 hlavním nájemcem je nadnárodní společnost, která ani v době vrcholu COVID-19 neměla vážnější problémy, tak možné dopady vnímáme jako omezené a krátkodobé. COVID-19 nezměnil poptávku jak 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 Pitesti 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 ZFP Pitesti s.r.o. ohrožena změnou poptávky a nabídky na trhu komerčních budov. Dále růstem tržních úrokových sazeb a celkovou změnou související s hospodářskými cykly. Vlivem výše popsaných faktorů může ZFP Pitesti s.r.o. vykazat pokles příjmů, růst nákladů. Ve výsledku může být ohrožena schopnost dostát svým závazkům.

4. Právní riziko

ZFP Pitesti 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 ZFP Pitesti s.r.o. 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.

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

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 - COVID-19, stejně tak reakce politiků a společnosti na toto riziko.

PRÁVNÍ ANALÝZA

ZFP Finance I., s.r.o. uskutečnilo právní analýzu k ZFP Pitesti s.r.o., ZIBBIBO DEVELOPMENT SE, RC Europe Property a.s. a jimi vlastněných SPV v tomto rozsahu:

- Kontrola veřejných rejstříků.
- Kontrola zahraničních SPV ve smyslu oprávnění k podnikání a zda proti nim nejsou vedena soudní řízení.
- Kontrola všech společností v evidenci exekucí a v insolvenčních rejstřících.
- Kontrola vlastníků ZIBBIBO DEVELOPMENT SE. Ohledně majetkové účasti RC Europe Property a.s. bylo zjištěno následující: Vlastníkem ve výši 98 % je RC Europe Property a.s.
- Analýza Nájemní smlouvy. Detail je uveden v textu tohoto dokumentu.

CONTROLLING

1. Účel úvěru

ZFP Pitesti s.r.o. je povinna využívat získané finanční prostředky pouze v souladu s účelem úvěru - nákup 75 % akcií v ZIBBIBO DEVELOPMENT SE a zaplacení finančních nákladů spojených s úvěrem poskytnutým od ZFP Finance I., s.r.o.

2. Kontrola NOI

ZFP Pitesti s.r.o. je povinna reportovat finanční ukazatele, především NOI, zda uvedená data v tabulce č. 3 jsou v souladu s odhadem, a to na základě písemného požadavku ZFP Finance I., s.r.o. bez zbytečného odkladu.

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 jakéhokoli právního jednání. Při poskytování informací vycházíme z informací poskytnutých ZFP Pitesti 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 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 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 půjček 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 a Rámcovou smlouvu. ZFP Finance I., s.r.o. v souvislosti s poskytnutím úvěru ZFP Pitesti s.r.o. neposkytuje žádné platební služby.