

# ANALÝZA POSKYTNUTÍ ÚVĚRU

Participace na úvěru společnosti ZFP HK s.r.o. (II.)

**ZFP**  
**GROU****P**  
Finance I.

# OBSAH

DEFINICE PRODUKTU .....	3
STRUČNÝ POPIS PRODUKTU .....	4
POPIS STAVBY A ZÁMĚRU .....	5
POPIS LOKALITY .....	8
ÚZEMNÍ PLÁN .....	10
LIST VLASTNICTVÍ POZEMKU .....	12
ANALÝZA OKOLNÍCH POZEMKŮ .....	13
HLAVNÍ PARAMETRY FINANČNÍ ANALÝZY .....	14
CITLIVOSTNÍ ANALÝZA PRODEJE .....	16
SROVNÁNÍ PRODEJNÍCH CEN OBDOBŇNÝCH BYTŮ V HRADCI KRÁLOVÉ ..	16
ANALÝZA RIZIK, PRÁVNÍ ANALÝZA, CONTROLLING .....	20

## DEFINICE PRODUKTU

**ZFP HK s.r.o.** (IČO: 050 88 275) 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). Celkově má ZFP GROUP, a.s. více než 90 akcionářů.

**Jednateli společnosti ZFP HK s.r.o. jsou pánové Josef Smolař a Jan Šustáček.**

Úvěr je poskytován společností ZFP Finance I., s.r.o. (IČO: 051 39 546), kdy úvěrová smlouva je uzavřena mezi ZFP HK 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.

**Developerským záměrem** byl v první fázi nákup pozemku 4.093 metrů čtverečních za cenu 10.000.000 Kč (2.443 Kč/metr čtvereční), kdy nákup daného pozemku již byl realizován v roce 2021, a nyní přijde na řadu **výstavba 4 bytových domů na ulici Meruňková, která bude spolufinancována z úvěru poskytnutého společností ZFP HK s.r.o.** V každém domě je vyprojektováno 9 bytových jednotek - celkem tedy 36 bytů. Jedná se o bytové jednotky 1+KK, 2+KK a 3+KK o velikosti cca 41-88 metrů čtverečních. Výhodou projektu je již částečně vybudovaná infrastruktura (inženýrské sítě), která s realizací tohoto projektu kapacitně počítala. Důležitou okolností a očekávanou výhodou projektu je partnerská spolupráce na tomto projektu s firmou D.E.E.D., a.s. (IČ: 264 23 766), která již v této ulici jeden projekt stavebně realizovala, úspěšně dokončila a prodala.

**Výše úvěru je sjednána na 30.000.000 Kč.**

Úvěr je možné čerpat pouze za předpokladu splnění všech podmínek dle úvěrové smlouvy. V případě nesplnění všech podmínek je úvěrující oprávněn zastavit čerpání úvěru. Úvěr bude čerpán do maximální výše úvěru.

- **Ve prospěch ZFP Finance I., s.r.o. bude zřízeno ručení za celý úvěr ze strany Z F P s.r.o.** (IČO: 607 45 347).
- **Splátky úroků jsou nastaveny 1x ročně, a to nejpozději ke dni 31. října.** První výnos tak bude vyplacen nejpozději 31. 10. 2024.
- **Splatnost úvěru je 31. 10. 2027.**



Zdroj: vizualizace developera

Tabulka č. 1: Stručný popis produktu

Stručný popis produktu	
<b>Forma:</b> Participace	
<b>Výnos pro participanta / začátek úročení:</b> 6,5 % p.a. / začátek úročení od 1. dne (včetně) následujícího měsíce po načerpání finančních prostředků Úvěrovaným	
<b>Výše úvěru:</b> 30.000.000 Kč	
<b>Smluvní strany:</b> <b>Úvěřující:</b> ZFP Finance I., s.r.o. <b>Úvěrovaný:</b> ZFP HK s.r.o.	
<b>Období participace:</b> od 14. 9. do 31. 10. 2023	
<b>Účel úvěru:</b> výstavba infrastruktury a prvního bytového domu na ulici Meruříková v Hradci Králové	
<b>Typ úročení:</b> Jednoduché	
<b>Minimální výše participace:</b> 10 000 Kč	<b>Maximální výše participace:</b> 4 999 999 Kč
<b>Možnost předčasného splacení úvěru:</b> Ano, kdykoliv, a to částečně i celkově, ale se souhlasem ZFP Finance I., s.r.o.	
<b>Splatnost projektu:</b> 31. 10. 2027	

Zdroj: vlastní zpracování dat

## POPIS STAVBY A ZÁMĚRU

Developerským záměrem je v první fázi nákup pozemku 4.093 metrů čtverečních za cenu 10.000.000 Kč (2.443 Kč/metr čtvereční), kdy nákup daného již byl realizován v roce 2021, a následná výstavba 4 bytových domů.

V každém domě bude 9 bytových jednotek - celkem 36 bytů. Jedná se o bytové jednotky 1+KK, 2+KK a 3+KK o velikosti cca 41-88 metrů čtverečních. Výhodou projektu je již částečně vybudovaná infrastruktura (inženýrské sítě), která s realizací tohoto projektu kapacitně počítala.

Důležitou okolností a očekávanou výhodou projektu je partnerská spolupráce na tomto projektu s firmou D.E.E.D., a.s. (IČ: 26423766), která již v této ulici jeden projekt stavebně realizovala, úspěšně dokončila a prodala.

### Fáze výstavby

**Výstavba čtyř bytových domů nabídne v každém domě 9 bytů o velikosti 1+KK, 2+KK a 3+KK o ploše od 41,59 m2 do 88,12 m2.**

- **červenec 2021** - nákup pozemku p. č. 646/5, k.ú. Plotičtě nad Labem o výměře 4093 m2 za částku 10.000.000 Kč (cena 2443,19 Kč/m2). Tato část již byla financována ze strany ZFP HK s.r.o. (IČ: 05088275).
- **do 30. 4. 2023** - pořízení projektové dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení včetně inženýrské činnosti a získání stavebního povolení na první dům (stavební povolení již získáno viz níže). Plánovaná částka těchto nákladů je 2.000.000 Kč. Tato část nákladů bude financována společností ZFP HK s.r.o. z 50 % a společností D.E.E.D., a.s. rovněž z 50 %.
- **od 30. 9. 2023** - realizace první etapy stavby (infrastruktura a první bytový dům) s cílem kolaudovat do 30. 5. 2024 infrastrukturu a do 30. 6. 2024 kolaudovat první bytový dům. Financování 30 mil. Kč od ZFP Finance I., s.r.o. (IČ: 05139546) a 20 mil. Kč od klientů – prodej již zahájen, viz <https://www.deed.cz/vystavba-rodinnych-domu-hradci-kralove-2>
- **od července 2024** výstavba dalších domů již ze zdrojů od banky a od klientů.
- **kolaudace 31. 12. 2025**

# POVOLENÍ K REALIZACI VÝSTAVBY PROJEKTU A NABYTÍ PRÁVNÍ MOCI ROZHODNUTÍ:



MAGISTRÁT MĚSTA HRADEC KRÁLOVÉ, ČESKOSLOVENSKÉ ARMÁDY 408, 502 00 HRADEC KRÁLOVÉ

## STAVBA POVOLENA

Označení stavby, účel stavby:

**Viladomy Meruňková – Bytové domy A; B; C; D;**

Označení stavebníka:

**D.E.E.D., a.s., IČ 26423766, Dvorská 161/57a, 50311 Hradec Králové; ZFP HK s.r.o., IČ 05088275, Na Řádku 3173/8, 69002 Břeclav; D.E.E.D. EU s.r.o., IČ 10943200, Dvorská 161/57a, 50311 Hradec Králové**

Označení stavebního podnikatele:

.....  
(stavbu vede státní a výhradně stavební podnikatel, který bude stavbu provádět a územní plán zpracovává realitní kancelář státního úřadu - státní úřad)

Označení stavebního úřadu, který stavbu povolil:

**Magistrát města Hradec Králové  
– odbor stavební**

Číslo jednací a datum společného povolení:

**MMHK/093213/2023, 3.5.2023 (SZ MMHK/017761/2023)**

Stanovený termín dokončení stavby:

**30.6.2024**



MAGISTRÁT MĚSTA HRADEC KRÁLOVÉ, ČESKOSLOVENSKÉ ARMÁDY 408, 502 00 HRADEC KRÁLOVÉ  
TEL.: +420 495 707 111, E-MAIL: POSTA@MMHK.CZ, E-PODATELNA: EPODATELNA@MMHK.CZ, ID DATOVÉ ŠCHRÁNKY: bebb2in



Zdroj: vizualizace developera



HRADEC KRÁLOVÉ

MAGISTRÁT MĚSTA HRADEC KRÁLOVÉ, ČESKOSLOVENSKÉ ARMÁDY 408, 502 00 HRADEC KRÁLOVÉ

ODBOR STAVEBNÍ

NAŠE ZN.: SZ MMHK/017761/2023 ST2/Šul  
NAŠE Č.j.: MMHK/093213/2023  
VYŘIZUJE: Luboš Šulc  
TEL.: 495 707 858  
E-MAIL: lubos.sulc@mmhk.cz

DLE ROZDĚLOVNÍKU

DATUM: 3.5.2023

### ROZHODNUTÍ SPOLEČNÉ POVOLENÍ

Toto rozhodnutí nabylo právní  
moci a je vykonatelné  
Dne 3.5.2023  
Magistrát města Hradec Králové  
Dne 3.5.2023 Pořpis

#### Výroková část:

Magistrát města Hradec Králové, odbor stavební, jako stavební úřad příslušný dle § 13 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“), ve společném územním a stavebním řízení (dále „společné řízení“), posoudil podle ustanovení §94o stavebního zákona žádost o vydání společného povolení, kterou podali dne 23.1.2023:

D.E.E.D., a.s., IČ 26423766, Dvorská 161/57a, 50311 Hradec Králové; ZFP HK s.r.o., IČ 05088275, Na Řádku 3173/8, 69002 Břeclav; D.E.E.D. EU s.r.o., IČ 10943200, Dvorská 161/57a, 50311 Hradec Králové; které zastupuje Kamila Plocová, IČ 73575640, nar. 9.5.1944, K Cikánu 1802, 50008 Hradec Králové

(dále „stavebníci“) a na základě tohoto posouzení podle § 94p odst. 1 stavebního zákona a § 13a vyhlášky č. 503/2006 Sb., o podrobnější úpravě územního rozhodování, územního opatření a stavebního řádu, ve znění pozdějších předpisů,

**schvaluje stavební záměr**

nazvaný:

**Viladomy Meruňková – Bytové domy A; B; C; D;**

v rozsahu:

SO 01 Bytový dům A  
SO 02 Bytový dům B  
SO 03 Bytový dům C  
SO 04 Bytový dům D  
SO 05 Dešťová kanalizace + vsaky  
SO 06 Oplacení

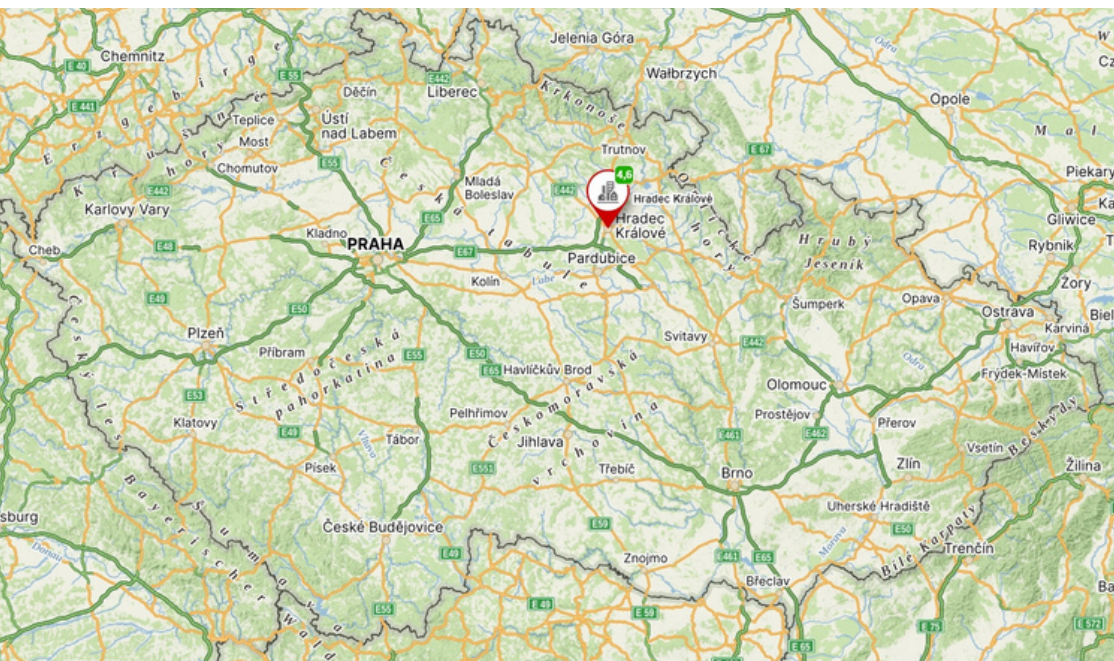
(dále „stavba“), a vymezuje pozemek pro jeho realizaci:

WWW.HRADECKRALOVE.ORG

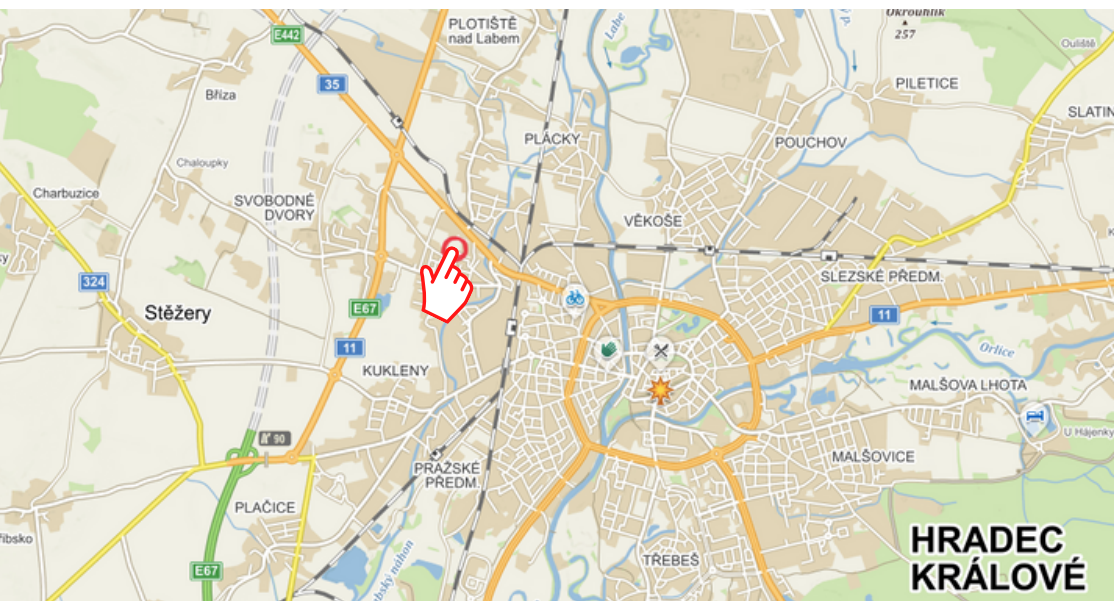
MAGISTRÁT MĚSTA HRADEC KRÁLOVÉ, ČESKOSLOVENSKÉ ARMÁDY 408, 502 00 HRADEC KRÁLOVÉ  
TEL.: +420 495 707 111, E-MAIL: POSTA@MMHK.CZ, E-PODATELNA: EPODATELNA@MMHK.CZ, ID DATOVÉ ŠCHRÁNKY: bebb2in

# POPIS LOKALITY

Obr. č. 1: Město Hradec Králové v rámci České republiky



Obr. č. 2: Situační pohled na Hradec Králové s označením ulice Meruňková



Zdroj: 2x Mapy.cz

Hradec Králové je statutární (krajské) město na východě Čech a metropole Královéhradeckého kraje. Leží na soutoku Labe s Orlicí a je součástí hradecko-pardubické aglomerace. Žije zde přibližně 94 tisíc obyvatel. Díky umístění v Polabské nížině patří Hradec Králové do teplé klimatické oblasti s nadmořskou výškou nepřesahující 240 m. n. m. Reliéf je rovinatý, není zde žádný výrazný kopec. Léta bývají v Hradci Králové horká a vlhká, zimy mírné a suché. Průměrná roční teplota se pohybuje okolo 10°C s ročním průměrem srážek cca 600 mm. Oficiální web města <https://www.hradeckralove.org/>

Hradec Králové patřil k českým „statisícovým městům“: stal se jím v roce 1987 a svého maxima dosáhl roku 1990, kdy měl 101 272 obyvatel. Pak se ale zejména kvůli stěhování za město (suburbanizace) začal počet obyvatel snižovat, roku 1997 klesl pod statisícovou hranici. Celá hradecko-pardubická aglomerace však měla ke konci roku 2013 celkem 335 118 obyvatel. Do vlastního města dojíždí přes 20 tisíc lidí za prací i za studiem. Hradec Králové je univerzitní město, vyučuje zde Univerzita Hradec Králové, některé fakulty Univerzity Karlovy a Univerzity obrany.

Z analýzy MPSV ČR zveřejněné v červenci 2020 týkající se ukazatelů životní úrovně v České republice za období 1993 - 2019 vyplývá, že Královéhradecký kraj dosahuje v rámci České republiky nadprůměrných hodnot životní úrovně. Z celkového počtu 13 krajů se umístil Královéhradecký na 5. místě za Prahou, Středočeským krajem, Plzeňským krajem a Jihomoravským krajem.

Projekt „**Bytové domy Meruňková**“ se nachází v Hradci Králové v klidné zástavbě řadovými domy na ulici Meruňková. Ulice Meruňková je v blízkosti supermarketu Lidl (cca 1 Km), v blízkosti mateřské školky a základní školy (10 minut pěšky), s dětským hřištěm v přilehlém okolí.

Obr. č. 3: Pohled na zmíněný stavební pozemek na ulici Meruňková (5/2022)



Zdroj: Mapy.cz



Zdroj: vizualizace developera

## ÚZEMNÍ PLÁN

**Grafická verze s popisem:** [http://mapserver.mmhk.cz/tms/hkfvu/index.php?client\\_type=map\\_resize&strange\\_opener=1](http://mapserver.mmhk.cz/tms/hkfvu/index.php?client_type=map_resize&strange_opener=1)

Informace	
FVU - návrh	
stav : informace o současném využití plochy	Plochy orné půdy - OP
návrh : plochu lze využít dle regulativu	Čistě obytné plochy nízkopodlažní zástavby - BN
rozloha	21629.28463

**Textová část územního plánu:**

[https://www.hrdeckralove.org/assets/File.ashx?id\\_org=4687&id\\_dokumenty=59034](https://www.hrdeckralove.org/assets/File.ashx?id_org=4687&id_dokumenty=59034)

### 3) ČISTĚ OBYTNÉ PLOCHY NÍZKOPODLAŽNÍ ZÁSTAVBY

BN

Území kvalitní obytné nízkopodlažní zástavby s vysokým podílem zeleně, tvořící převážně souvislé obytné celky se základním občanským vybavením zejména pro potřeby obyvatel tohoto území.

#### A) Přípustné využití hlavní:

- stavby pro bydlení nízkopodlažní (do 3 NP včetně podkroví)

#### B) Přípustné využití doplňkové:

- stavby pro administrativu (jednotlivé kanceláře)
- stavby pro prodej a služby do 1000 m<sup>2</sup> prodejní plochy
- stavby pro školství
- stavby pro zdravotnictví (jednotlivé ordinace, lékárny)
- stavby pro kulturu a sociální účely
- stavby pro sport a relaxaci, dětská hřiště
- stavby církevní pro modlitební účely
- sady a zahrady
- garáže jednotlivé na pozemcích staveb pro bydlení
- odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily a nákladní automobily do celkové hmotnosti 3500 kg, motocykly a kola
- stavby pro MHD (čekárny, zázemí pro řidiče)
- drobná architektura a vodní prvky
- zahradní stavby, bazény na pozemcích staveb pro bydlení
- stavby pro krátkodobé odkládání TKO
- místní a účelové komunikace pro mot. vozidla, komunikace pro pěší a cyklisty
- stavby pro technickou vybavenost
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro veřejné stravování
- veřejná zeleň

#### C) Nepřípustné využití:

- stavby pro výrobu mimo staveb pro drobnou řemeslnou výrobu a služby
- stavby pro skladování a manipulaci s materiálem a zbožím nesouvisející s přípustným využitím území
- zemědělské stavby
- stavby pro skladování a likvidaci odpadů (např. sběr. dvory, skládky, spalovny)
- stavby pro garážování nákladních automobilů a autobusů
- odstavné a parkovací plochy pro nákladní automobily o celkové hmotnosti vyšší než 3500 kg
- autobazary
- ČSPH kategorie B a C
- hřbitovy

# LIST VLASTNICTVÍ POZEMKU VČETNĚ GRAFICKÉHO VYOBRAZENÍ

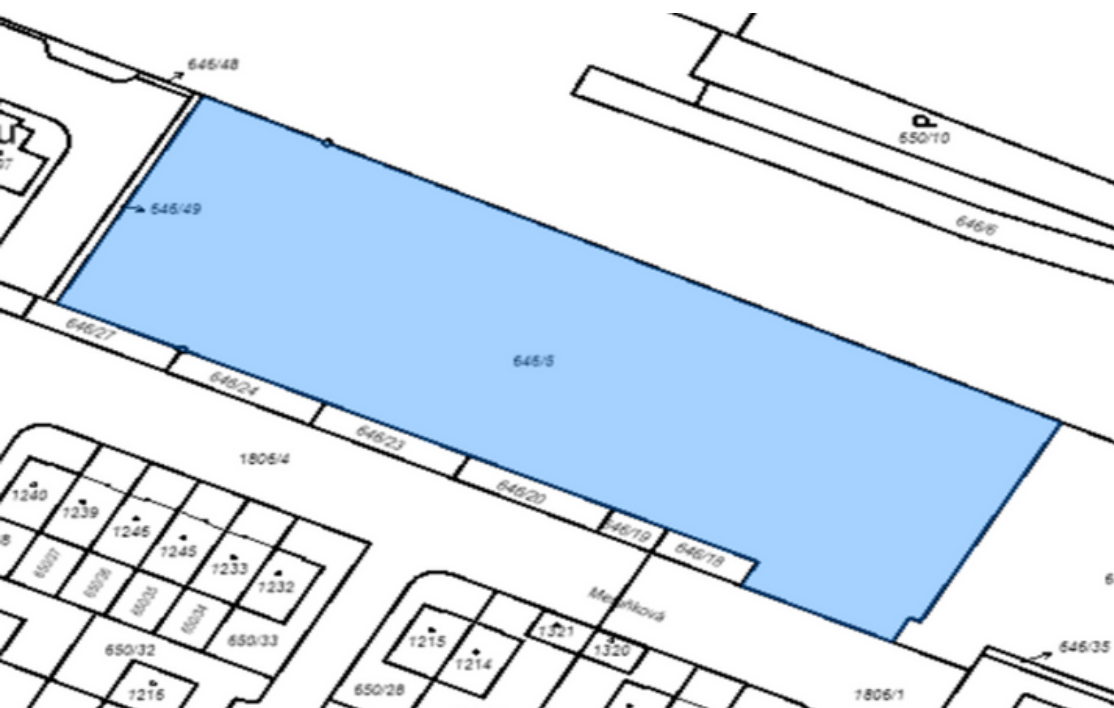
## Informace o pozemku

Parcelní číslo:	646/5
Obec:	Hradec Králové [569810]
Katastrální území:	Plotiště nad Labem [721930]
Číslo LV:	11458
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	4093
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Mapový list:	DKM
Určení výměry:	Ze souřadnic v S-JTSK
Druh pozemku:	orná půda

## Vlastníci, jiní oprávnění

### Vlastnické právo

ZFP HK s.r.o.



# ANALÝZA OKOLNÍCH POZEMKŮ

Pozemek **p.č. 646/4** – ohraničuje zakoupený pozemek ze severní části. Vlastník Hradecká obchodní s.r.o.

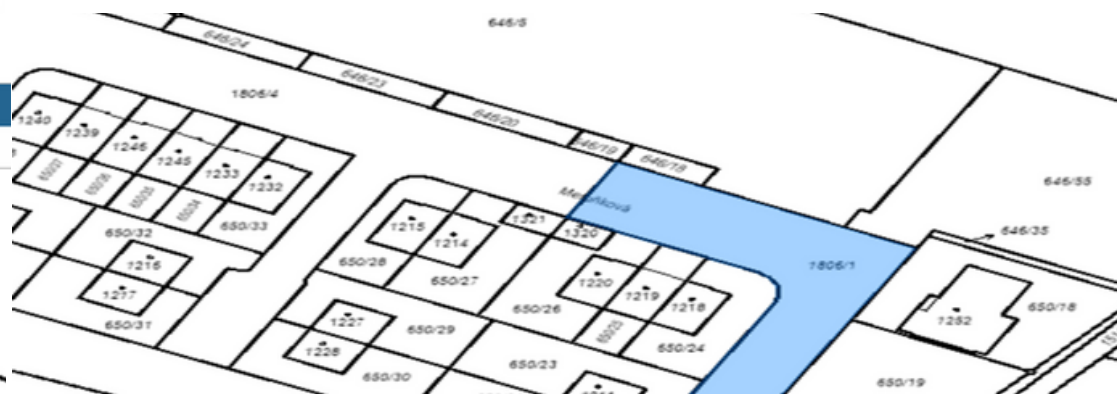
Pozemek **p.č. 646/49** – ohraničuje zakoupený pozemek ze západní strany. Není zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy. Vlastník: D.E.E.D., a.s.

Pozemek **p.č. 646/55** - ohraničuje zakoupený pozemek z východu. **Bude** zřízeno po výstavbě infrastruktury **věcné břemeno chůze a jízdy**. Vlastník: D.E.E.D. EU s.r.o.

Pozemek **p.č. 646/27 + 646/23 + 646/20 + 646/19 + 646/18** ohraničují zakoupený pozemek z jihu. Není zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy. Vlastník: D.E.E.D., a.s.

Pozemek **p.č. 646/24** - ohraničuje zakoupený pozemek z jižní strany. **Bude** zřízeno po výstavbě infrastruktury **věcné břemeno chůze a jízdy**. Vlastník: D.E.E.D., a.s.

Pozemek **p.č. 1806/1** – příjezdová komunikace ve vlastnictví D.E.E.D., a.s. **Zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy**. Navazuje na komunikaci ve vlastnictví statutárního města Hradec Králové.



Pozemek **p.č. 1806/4** - příjezdová komunikace ve vlastnictví D.E.E.D., a.s. **Zřízeno věcné břemeno chůze a jízdy**.



# HLAVNÍ PARAMETRY FINANČNÍ ANALÝZY

- **Předpokládaný zisk** při kalkulaci prodejní ceny bytu **97.124,40 Kč/m2** včetně DPH je **30.185.723,- Kč** před zdaněním. Významným předpokladem dosažení zisku je plánovaná minimalizace nákladů na financování projektu (pouze vstupní investice na nákup pozemku a inženýrskou činnost). Financování výstavby se předpokládá z prostředků od ZFP Finance I., s.r.o., významně z financí od klientů na rezervace a zálohy (1/3 celkových nákladů) a z úvěrového financování od banky.
- Od doby zpracování první analýzy Meruňková (květen 2021) vzrostly ceny bytů v Hradci Králové v průměru o cca 50 %. Zatímco průměrná cena na realitních serverech v listopadu 2020 byla 63.325,- Kč/m2 včetně DPH. V dubnu 2023 byla průměrná cena na realitních serverech 94.010 Kč/m2 včetně DPH.
- V původní analýze z května 2021 se plánovala cena 49.000,- Kč/m2 bez DPH. Nyní plánujeme cenu 84.456,- Kč/m2 bez DPH (97.124,40 Kč/m2 včetně DPH). Tato cena je průměrem současného trhu. Rezervou projektu je předpoklad, že ceny do kolaudace v prosinci 2025 ještě porostou.
- **Poměr podílu na zisku je:** 50 % ZFP HK s.r.o. (společník: ZFP GROUP Real Estate s.r.o., IČ: 09699953) a 50 % D.E.E.D. a.s.

**Základní finanční údaje projektu** s výpočtem hospodářského výsledku a identifikace možných rizik:

<b>Výpočet HV - Projekt BD Meruňková</b>		<i>aktualizace 26.08. 2023</i>
Nákup pozemku		10 000 000,00
Provize za nákup %		-
Projekční práce DUR+SP+DSP		800 000,00
Dopravní řešení		300 000,00
Inženýrská činnost v rámci SÚR a SP		400 000,00
Náklady stavby		118 824 720,00
Venkovní úpravy + infrastruktura + základové desky		16 053 920,00
TDI+PM v %	2	2 376 494,40
Prodejní provize v %	3	6 294 188,91
Provozní náklady (právní služby..) + marketing		2 000 000,00
<b>CELKEM NÁKLADY bez finančních nákladů</b>		<b>157 049 323,31</b>
<b>Finanční náklady</b>		<b>22 571 250,00</b>
<b>CELKOVÉ NÁKLADY bez DPH</b>		<b>179 620 573,31</b>
<b>CELKOVÉ TRŽBY bez DPH</b>		<b>209 806 296,96</b>
DPPO 19%		5 735 287,49
<b>HV před DPPO</b>		<b>30 185 723,65</b>
<b>HV čistý po DPPO</b>		<b>24 450 436,16</b>

**Výše uvedený výsledek hospodaření (EAT 24 450 436,16 Kč) je dosažitelný za následujících podmínek:**

- 1) Náklady na stavbu se nezvýší.
- 2) Další související náklady se nezvýší.
- 3) Nedojde k negativní změně daňového systému ČR před prodejem jednotlivých bytů, tzn. zvýšení daně z příjmu právnických osob, zvýšení DPH, vysokému zdanění (daň z nemovitostí) nemovitostí v držení fyzických osob (včetně alternativy zvýšené daně na neobsazené/nepronajímané byty).
- 4) ČNB již nepřistoupí k navyšování základních sazeb v rámci své monetární politiky, resp. v 06-07/2024 nebudou sazby na vyšší úrovni než v 09/2023.
- 5) Budou prodány všechny byty za cenu Kč 84 456,-/m2 bez DPH včetně komor (Kč 40 000,-/m2 bez DPH) a venkovních parkovacích stání (Kč 100 000,- bez DPH za jedno parkovací stání).
- 6) Nebude již více stoupat inflace v ČR do roku 2025 (souvisí s bodem 4).
- 7) V ČR a EU nebude hlubší recese do roku 2025.
- 8) Komerční banky v ČR nepřistoupí do 06-07/2024 ke zvyšování úrokových sazeb firemních úvěrů (v návaznosti na vyšší riziko) v situaci, kdy ČNB ponechá sazby na stávající úrovni, případně přistoupí k jejich snížení. Souvisí s bodem 7.
- 9) Nedojde k významně negativní změně politického/geopolitického prostředí v ČR/EU do r. 2025.
- 10) Nedojde k časovému zpoždění realizace a s tím spojených zvýšených nákladů celého projektu.
- 11) ČR se nedostane do r. 2025 do stavu tzv. dluhové brzdy - <https://domaci.hn.cz/c1-67114970-stat-je-v-nynejsi-podobе-neufinancovatelný-naraz-na-dluhovou-brzdu-se-blizi-varuje-rozpocetova-rada>

<--- Zdroj: prezentace developera



## CITLIVOSTNÍ ANALÝZA PRODEJE

Cílem je analyzovat výši hospodářského výsledku s důrazem na případnou změnu prodejních cen, tzn. jak velký zisk/ztráta bude vytvořen při různých prodejních cenách za běžný metr čtvereční a současně při zachování nákladů.

V analýze citlivosti je průměrná cena **90.661,97 Kč/m<sup>2</sup>** bez DPH z důvodu zohlednění tržeb za nebytové prostory a parkovací stání.

Ekonomický **bod zlomu**, tedy situace kdy je projekt na vyrovnaném hospodářském výsledku, je při prodejních cenách **77.618,04 Kč/m<sup>2</sup>** bez DPH.

Obytná plocha	2314,16			
UKAZATELE "CITLIVOSTI"		Cena na m <sup>2</sup> bez DPH	HV hrubý v Kč	% hr.zisku/ztráty z nákladů
CN projektu = "0"	179 620 573,31	<b>77 618,04</b>	0	0
CELKOVÉ plánované tržby projektu	209 806 296,96	<b>90 661,97</b>	30 185 723,65	16,81%
<b>SIMULACE HV a zisku dle ceny</b>				
		100 000,00	51 795 426,69	28,84%
		95 000,00	40 224 626,69	22,39%
		90 000,00	28 653 826,69	15,95%
		85 000,00	17 083 026,69	9,51%
		80 000,00	5 512 226,69	3,07%
		75 000,00	- 6 058 573,31	-3,37%
		70 000,00	- 17 629 373,31	-9,81%
		65 000,00	- 29 200 173,31	-16,26%
		60 000,00	- 40 770 973,31	-22,70%
		55 000,00	- 52 341 773,31	-29,14%

Zdroj: prezentace developera

## KURZOVÉ RIZIKO

Není podstupováno, jelikož veškeré finanční toky budou realizovány v **CZK**.

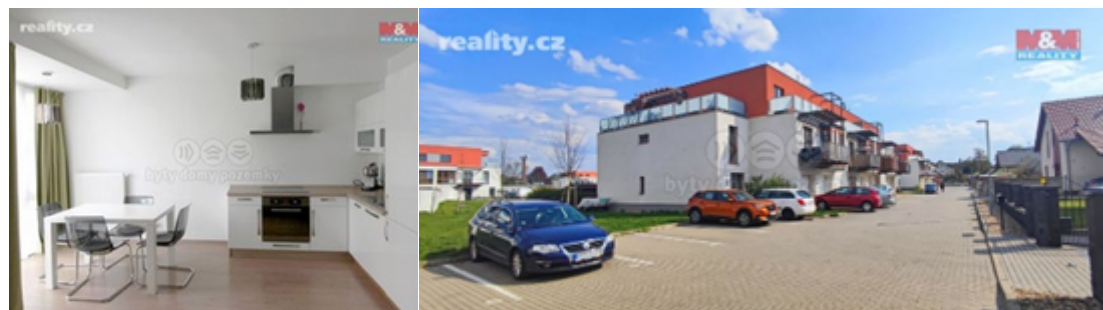
## SROVNÁNÍ PRODEJNÍCH CEN OBDOBŇCH BYTŮ V HRADCI KRÁLOVÉ

Příklady v dubnu 2023 nabízených bytů v panelových a cihlových domech v Hradci Králové - údaje zjištěny z realitních serverů [www.remax.cz](http://www.remax.cz), [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) a [www.reality.cz](http://www.reality.cz):

- **Prodej bytu 2+1, 63 m<sup>2</sup>, panel. Hradec Králové, ul. Durychova**
- **4,800.000,- Kč, 76.190 Kč/m<sup>2</sup>**
- Prodej kompletně vybaveného bytu 2+1 o rozloze 63 m<sup>2</sup> s lodžii a sklepem. Kuchyňská linka je s plynovým sporákem, digestoří a lednicí. Ve zděné koupelně s vanou je pračka. WC je samostatně. Dům prošel rozsáhlou revitalizací, včetně zateplené fasády a rozšířených lodžii. Byt je volný ihned k nastěhování, vhodný díky kompletnímu vybavení i na investici k následnému pronájmu. Veškerá občanská vybavenost je v dosahu.



- **Prodej bytu 2+kk, 56 m<sup>2</sup>, Hradec Králové, ul. K Meteoru**
- **5,680.000,- Kč, 101.428 Kč/m<sup>2</sup>**
- Prodej bytu 2+kk v osobním vlastnictví se sklepem a 7 m<sup>2</sup> terasou na vlastním pozemku o rozloze 72 m<sup>2</sup>. Byt o podlahové ploše 56 m<sup>2</sup> se nachází v přízemí novostavby z roku 2012. Vybaven je kuchyňskou linkou s elektrickou troubou, sklokeramickou deskou, digestoří, vestavnou lednicí a nábytkem, který je součástí prodeje. Bytový dům se nachází v klidné lokalitě v části Svobodné Dvory. K bytu lze dokoupit garáž v přízemí domu hned u vchodu.



Zdroj foto: 5x reality.cz

- Prodej bytu 2+kk 58 m<sup>2</sup> Antonína Petrofa, Hradec Králové
- 5,880.000,- Kč, 101.379,- Kč/m<sup>2</sup>



- Prodej bytu 2+kk 55 m<sup>2</sup> Rybova, Hradec Králové - Nový Hradec Králové
- 4 990 000,- Kč, 90.727,- Kč/m<sup>2</sup>



- Prodej bytu 1+kk 40 m<sup>2</sup> Mrštíkova, Hradec Králové - Nový Hradec Králové
- 3 990 000 Kč, 99.750,- Kč/m<sup>2</sup>

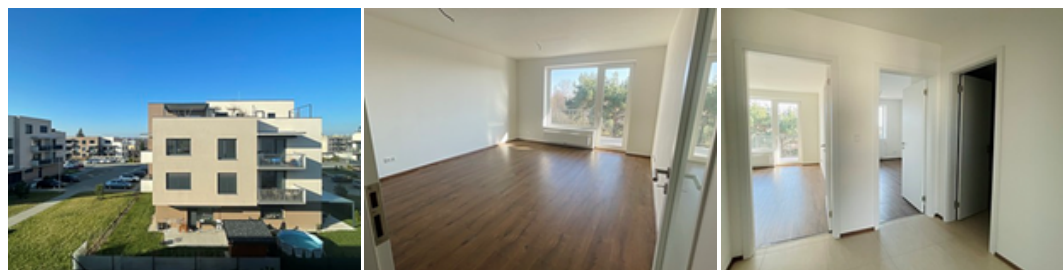


- Prodej bytu 1+kk v osobním vlastnictví 47 m<sup>2</sup>, Hradec Králové ulice Rokitanského, 4 950 000,- Kč, 105.319,- Kč/m<sup>2</sup>



Zdroj foto: 11x české realitní servery

- Prodej bytu 2+kk 56 m<sup>2</sup> Odlehlá, Hradec Králové - Pražské Předměstí
- 6 399 000,- Kč, 114.268,- Kč/m<sup>2</sup>



- Prodej bytu 2+kk 59 m<sup>2</sup>, K Meteoru, Hradec Králové - Svobodné Dvory
- 4 850 000,- Kč, 82.203,- Kč/m<sup>2</sup>, developerská nabídka před výstavbou

- Prodej bytu 2+kk 69 m<sup>2</sup>, K Meteoru, Hradec Králové - Svobodné Dvory
- 5 900 000 Kč, 85.507,- Kč/m<sup>2</sup>, developerská nabídka před výstavbou

- Prodej bytu 2+kk 66 m<sup>2</sup>, K Meteoru, Hradec Králové - Svobodné Dvory
- 5 500 000 Kč, 83.333,- Kč/m<sup>2</sup>, developerská nabídka před výstavbou



**Shrnutí: Cenový průměr nabídky v listopadu 2020 činil: 63.325 Kč/m<sup>2</sup> včetně DPH.**

**Cenový průměr nabídky v dubnu 2023 činil: 94.010 Kč/m<sup>2</sup> včetně DPH.**

Zdroj foto: 5x české realitní servery

## ANALÝZA RIZIK

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)

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.

## PRÁVNÍ ANALÝZA

ZFP Finance I., s.r.o. uskutečnilo právní analýzu k ZFP HK s.r.o. v tomto rozsahu:

- Kontrola veřejných rejstříků.
- Kontrola ve smyslu oprávnění k podnikání a zda proti nim nejsou vedena soudní řízení.
- Kontrola všech společností v evidenci exekucí a insolvenčních rejstříků.
- Právní rizika jsou řešena ručením Z F P s.r.o.

## CONTROLLING

**1. Účel úvěru:** ZFP HK s.r.o. je povinna využívat získané finanční prostředky pouze v souladu s účelem úvěru.

**2. Kontrola NOI:** ZFP HK s.r.o je povinna vyžádat si souhlas ZFP Finance I., s.r.o. v případě dalšího získávání finančních prostředků mimo záloh od klientů.

**3. Kontrola developmentu:** ZFP HK s.r.o je povinna neprodleně reportovat rozpočet developerského projektu ZFP Finance I., s.r.o. v případě, že se plánované výdaje určené rozpočtem zvýší o více než 5 %.

## 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 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 HK 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 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 HK s.r.o. neposkytuje žádné platební služby.