

ANALÝZA POSKYTNUTÍ ÚVĚRU

Participace na úvěru společnosti Clarksville, s. r. o.

**ZFP
GROUP**

**ZFP
GROUP**

Finance I.

Společnost **ZFP Finance I., s.r.o.** (IČO: 05139546) patří do skupiny **ZFP GROUP, a.s.** (IČO: 29360951), která je jejím 100% vlastníkem. Cílovými majiteli skupiny ZFP GROUP, a.s. jsou paní Jarmila Políaková, pan Vladimír Poliak a dalších více než 90 minoritních akcionářů.

OBSAH

DEFINICE PRODUKTU	4
PŘEDMĚTNÉ POZEMKY	6
ANALÝZA RIZIK	9
PRÁVNÍ ANALÝZA	10
DISCLAIMER	10



DEFINICE PRODUKTU

Úvěr je poskytován společností **ZFP Finance I., s.r.o.**, se sídlem: 17. listopadu 3112/12 / 690 02 Břeclav / IČ: 05139546 zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně / oddíl C / vložka 93779 (dále jen ZFP Finance I., s.r.o.), kdy úvěrová smlouva je uzavřena mezi slovenskou společností **Clarksville, s. r. o.**, se sídlem Trnavská cesta 112A, Bratislava - městská část Ružinov 821 04, IČO: 523 16 289 (dále jen Clarksville, s. r. o.) jako úvěrovaným a ZFP Finance I., s.r.o. jako úvěrujícím. Investor tedy participuje na úvěrové smlouvě a má smluvní vztah pouze se ZFP Finance I., s.r.o. Účelem poskytnutého úvěru společnosti Clarksville, s. r. o. je financování nákupu souboru pozemků o celkové výměře 49.119 metrů čtverečních v obci Dunajská Lužná, Slovenská republika a zaplacení finančních nákladů spojených s úvěrem poskytnutým od ZFP Finance I., s.r.o.

Výše úvěru je sjednána na 51.604.420 Kč. Úvěr je možné čerpat pouze za předpokladu splnění podmínek dle úvěrové smlouvy. V případě nesplnění všech podmínek je úvěrující oprávněn zastavit čerpání úvěru, případně úvěr předčasně zesplatnit. Čerpání úvěru je možné na základě požadavku od úvěrovaného, a to nejdříve po naplnění 51.000.000 Kč na platformě na webu www.zfp-finance.cz.

Clarksville, s. r. o. je developer patřící do skupiny QUINTELA, s. r. o. (IČ: 439 66 161), která již 10 let v regionu jižního Slovenska úspěšně realizuje developerské projekty (www.quintela.sk) a má zájem na kupovaných pozemcích v Dunajské Lužné realizovat další rezidenční projekt.

Ve prospěch ZFP Finance I., s.r.o. budou zřízeny následující **zajišťovací instrumenty**:

- Zástavní právo na 100 % obchodního podílu společnosti Clarksville, s. r. o.
- Zástavní smlouva se společností APULZ, spol. s r.o. (se sídlem Námestie Mieru 249/4, 908 51 Holíč, Slovenská republika, IČO: 35 753 854) k nabytým nemovitostem.

Splátky úroků jsou nastaveny 2x ročně, a to vždy k 25. 6. a 25. 12., kdy první úrokový výnos bude splatný 25. 12. 2021. Splatnost úvěru je 25. 6. 2025.



PŘEDMĚTNÉ POZEMKY

Předmět financování je nákup níže uvedených pozemků, uvedených v písm. a) až z) a v písm. aa) až yy), které se nacházejí na Slovensku, okres Senec, obec Dunajská Lužná, katastrální území Jánošíkova, LV č. 762, Okresní úřad Senec, jako části pozemku evidovaného ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/14, druh pozemku: orná pôda, výmera: 179634 m².

Geometrickým plánem číslo 60/2018, který byl vypracovaný Ing. V. Hrončekom – GEOREAL, Karadžičova 24A, Bratislava, IČO: 10919511, a který byl ověřený Okresním úřadem Senec, katastrálním odborem dne 19. 7. 2018 pod číslem 1280/18 na přerozdělení pozemků p. č. 1214/8, 14, 259, 260, 267-427 a 1224/1, 6-9 došlo k rozdělení pozemku parc. č. 1214/14 i na:

- a) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/359, druh pozemku: orná pôda, výmera: 1888 m²;
- b) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/360, druh pozemku: orná pôda, výmera: 2155 m²;
- c) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/361, druh pozemku: orná pôda, výmera: 1560 m²;
- d) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/362, druh pozemku: orná pôda, výmera: 905 m²;
- e) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/363, druh pozemku: orná pôda, výmera: 952 m²;
- f) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/364, druh pozemku: orná pôda, výmera: 1001 m²;
- g) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/365, druh pozemku: orná pôda, výmera: 1051 m²;
- h) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/366, druh pozemku: orná pôda, výmera: 1107 m²;
- i) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/367, druh pozemku: orná pôda, výmera: 1167 m²;
- j) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/368, druh pozemku: orná pôda, výmera: 1232 m²;
- k) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/369, druh pozemku: orná pôda, výmera: 899 m²;
- l) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/370, druh pozemku: orná pôda, výmera: 698 m²;
- m) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/371, druh pozemku: orná pôda, výmera: 701 m²;
- n) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/372, druh pozemku: orná pôda, výmera: 668 m²;
- o) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/373, druh pozemku: orná pôda, výmera: 671 m²;
- p) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/374, druh pozemku: orná pôda, výmera: 853 m²;
- q) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/375, druh pozemku: orná pôda, výmera: 846 m²;
- r) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/376, druh pozemku: orná pôda, výmera: 838 m²;
- s) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/377, druh pozemku: orná pôda, výmera: 947 m²;
- t) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/378, druh pozemku: orná pôda, výmera: 964 m²;
- u) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/390, druh pozemku: orná pôda, výmera: 662 m²;
- v) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/391, druh pozemku: orná pôda, výmera: 807 m²;
- w) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/392, druh pozemku: orná pôda, výmera: 804 m²;
- x) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/393, druh pozemku: orná pôda, výmera: 804 m²;
- y) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/394, druh pozemku: orná pôda, výmera: 816 m²;
- z) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/395, druh pozemku: orná pôda, výmera: 834 m²;

Tabulka č. 1: Stručný popis produktu

Stručný popis produktu	
Forma:	Participace
Účel:	Nákup souboru pozemků pro budoucí rezidenční výstavbu v obci Dunajská Lužná
Výše úvěru:	51.604.420 Kč
Smluvní strany:	
Úvěřující:	ZFP Finance I., s.r.o.
Úvěřovaný:	Clarksville, s. r. o.
Období participace:	28. 6. 2021 - 25. 7. 2021
Výnos pro participanta:	4,60 % p.a
Začátek úročení:	ode dne čerpání (včetně) ze strany úvěřovaného
Typ úročení:	Jednoduché
Možnost předčasného splacení úvěru:	Ano, s předchozím souhlasem ZFP Finance I., s.r.o., ne dříve než po 24 měsících
Splatnost:	25. 6. 2025
Minimální výše participace:	50 000 Kč

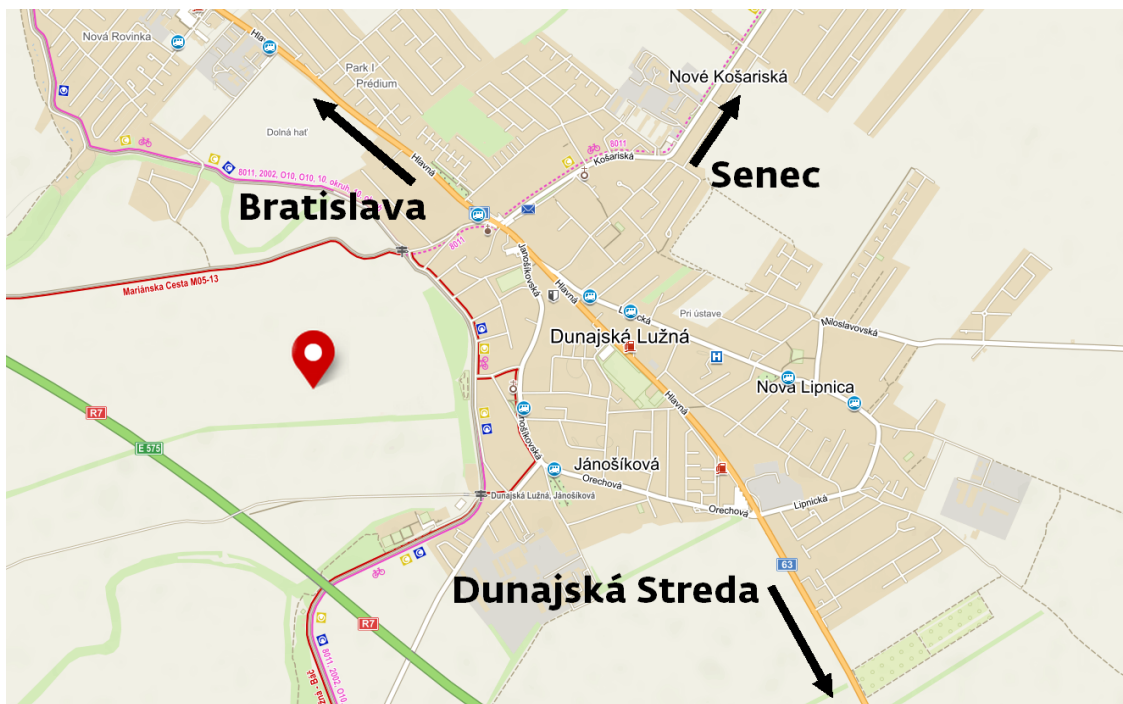
Zdroj: vlastní zpracování dat

aa) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/396, druh pozemku: orná pôda, výmera: 946 m²;
 bb) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/397, druh pozemku: orná pôda, výmera: 1112 m²;
 cc) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/398, druh pozemku: orná pôda, výmera: 1004 m²;
 dd) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/399, druh pozemku: orná pôda, výmera: 1120 m²;
 ee) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/400, druh pozemku: orná pôda, výmera: 844 m²;
 ff) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/401, druh pozemku: orná pôda, výmera: 803 m²;
 gg) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/402, druh pozemku: orná pôda, výmera: 799 m²;
 hh) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/403, druh pozemku: orná pôda, výmera: 963 m²;
 ii) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/404, druh pozemku: orná pôda, výmera: 1072 m²;
 jj) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/405, druh pozemku: orná pôda, výmera: 930 m²;
 kk) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/406, druh pozemku: orná pôda, výmera: 939 m²;
 ll) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/407, druh pozemku: orná pôda, výmera: 1031 m²;
 mm) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/408, druh pozemku: orná pôda, výmera: 828 m²;
 nn) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/409, druh pozemku: orná pôda, výmera: 832 m²;
 oo) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/410, druh pozemku: orná pôda, výmera: 845 m²;
 pp) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/411, druh pozemku: orná pôda, výmera: 814 m²;
 qq) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/412, druh pozemku: orná pôda, výmera: 786 m²;
 rr) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/413, druh pozemku: orná pôda, výmera: 870 m²;
 ss) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/414, druh pozemku: orná pôda, výmera: 950 m²;
 tt) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/415, druh pozemku: orná pôda, výmera: 984 m²;
 uu) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/416, druh pozemku: orná pôda, výmera: 876 m²;
 vv) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/417, druh pozemku: orná pôda, výmera: 827 m²;
 ww) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/418, druh pozemku: orná pôda, výmera: 851 m²;
 xx) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/419, druh pozemku: orná pôda, výmera: 804 m²;
 yy) pozemok evidovaný ako parcela registra „C“, parc. č. 1214/420, druh pozemku: orná pôda, výmera: 1460 m².

Obr. č. 1: náhľad na obec Dunajská Lužná (zdroj: www.mapy.cz)



Obr. č. 2: Mapa obce Dunajská Lužná s umiestnením predmetných pozemkov (zdroj: www.mapy.cz)



Obr. č. 3: Letecký pohled na obec Dunajská Lužná s umístěním předmětných pozemků (zdroj: www.mapy.cz)



ANALÝZA RIZIK

Kupní cena pozemků je 30 EUR/metr čtvereční, při kurzu 25,5 Kč je cena přepočtená na 765 Kč/metr čtvereční. Včetně ostatního příslušenství je cena za metr čtvereční 1050 Kč. Z hlediska pohledu zajištění porovnáváme ceny pozemků v dané lokalitě, kdy cena se pohybuje od 1200 Kč (47 EUR) / metr čtvereční až 5.100 Kč (200 EUR) / metr čtvereční. Z tohoto pohledu lze konstatovat, že zajištění je uspokojivé. Co vnímáme jako největší riziko, je nezískání povolení nebo jeho zpoždění pro realizaci developerského záměru. Investor by měl zvážit toto riziko důkladněji.

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

1. **COVID-19.** Riziko je nepredikovatelné v jak oblasti dopadů, zda nastane a v jaké pravděpodobnosti, jedná se o typický Black-swan (nepředvídatelná událost).
2. **Riziko snížené poptávky po koupi nemovitostí.** Z důvodu COVID-19 a následného ekonomického zpomalení by měl investor počítat s negativním scénářem.
3. **Nezískání stavebního povolení nebo jeho prodloužení.** Z našeho pohledu nejvýznamnější riziko, v případě, kdy toto riziko nastane, je pravděpodobné, že investor může očekávat ztrátu svých finančních prostředků.

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

Další rizika spojená s participací, úvěru a střety zájmu jsou popsány zde: https://admin.zfp-finance.cz/getmedia/2a29e363-6dfa-44a7-bf96-080750e0f31e/Upozorneni-na-rizika-participaci-uveru-a-strety-zajmu_1.pdf

PRÁVNÍ ANALÝZA

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

1. Kontrola veřejných rejstříků.
2. Kontrola 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

DISCLAIMER

Společnost ZFP Finance I., s.r.o. 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. Nelze považovat informace jako formu nabídky, doporučení k prodeji nebo nákupu aktiv, nebo učinění jakéhokoliv právního jednání. Při poskytování informací vycházíme z informací poskytnutých společností Clarksville, 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 vyhradzuje, 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, které investor činí 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 společnost Clarksville, s. r. o. neposkytuje žádné platební služby.

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

KONTAKTY:

www.zfp-finance.cz

info@zfp-finance.cz

+ 420 530 334 031