

ANALÝZA POSKYTNUTÍ ÚVĚRU

Participace na úvěru společnosti *TESLA ONE, s.r.o.*



Zdroj: www.bctkosice.sk

ÚVOD

TESLA ONE, s. r. o. je slovenská spoločnosť jejichž záměr je koupě obchodního podílu ve výši 50% ve společnosti BCT 1 s.r.o., která je vlastníkem budovy Business Centrum Tesla (BCT 1) v Košicích, kde hlavním nájemníkem je T-Systems Slovakia s.r.o., dceřiná společnost německého telekomunikačního gigantu Deutsche Telekom.

OBSAH

ÚVOD	2
DEFINICE PRODUKTU	4
O TESLA ONE, s.r.o.	5
POPIS NEMOVITOSTI	6
BUSINESS CENTER TESLA 1	6
POPIS NÁJEMCE T-SYSTEMS SLOVAKIA S.R.O.	8
<i>Deutsche Telekom AG</i>	9
ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ NA SLOVENSKU	10
MAKROEKONOMICKÁ ANALÝZA	11
PRÁVNÍ ANALÝZA	13
ANALÝZA RIZIK	14
CONTROLLING	15
DISCLAIMER	15

DEFINICE PRODUKTU

Úvěr je poskytován společností ZFP Finance I., s.r.o. Úvěrová smlouva je uzavřena mezi TESLA ONE, s. r. o. a ZFP Finance I., s.r.o., fundraiser tedy participuje na úvěrové smlouvě a má smluvní vztah pouze se ZFP Finance I., s.r.o.

Výše úvěru je sjednána na 58.000.000 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. Den konečné splatnosti úvěru je 14.04.2025.

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

1. Zástava 100 % obchodních podílů společníků dlužníka.
2. Notářský zápis ze strany dlužníka o přímé vykonatelnosti v případě nesplácení úvěru.
3. Ručení společníků dlužníka ve formě notářského zápisu.
4. Smlouva o podřízeném dluhu se společníky dlužníka.

Splátky úroků jsou nastaveny na každých 6 měsíců, a to vždy k 15.4. a k 15.10., kdy první výnosový úrok bude vyplacen k 15.10.2020.

Tabulka č.1: Stručný popis produktu

Stručný popis produktu	
Forma	Participace
Účel	Financování koupě obchodního podílu ve výši 50% v BCT 1 s.r.o.
Výše úvěru	58.000.000,- Kč
Smluvní strany	Úvěrující: ZFP Finance I., s.r.o. Úvěrovaný: TESLA ONE, s. r. o.
Období participace	Do 15.04.2020
Výnos pro participanta/začátek úročení	5,0% p.a. / od prvního dne ode Dne čerpání, nejpozději 15.4.2020.
Typ úročení	Jednoduché
Možnost předčasného splacení úvěru	Ano, nejdříve 3/2022
Splatnost	15.04.2025
Min. výše participace	50.000,-Kč

O TESLA ONE, s.r.o.

TESLA ONE, s.r.o. je společnost vytvořená podle slovenská práva. Hlavními představiteli jsou:



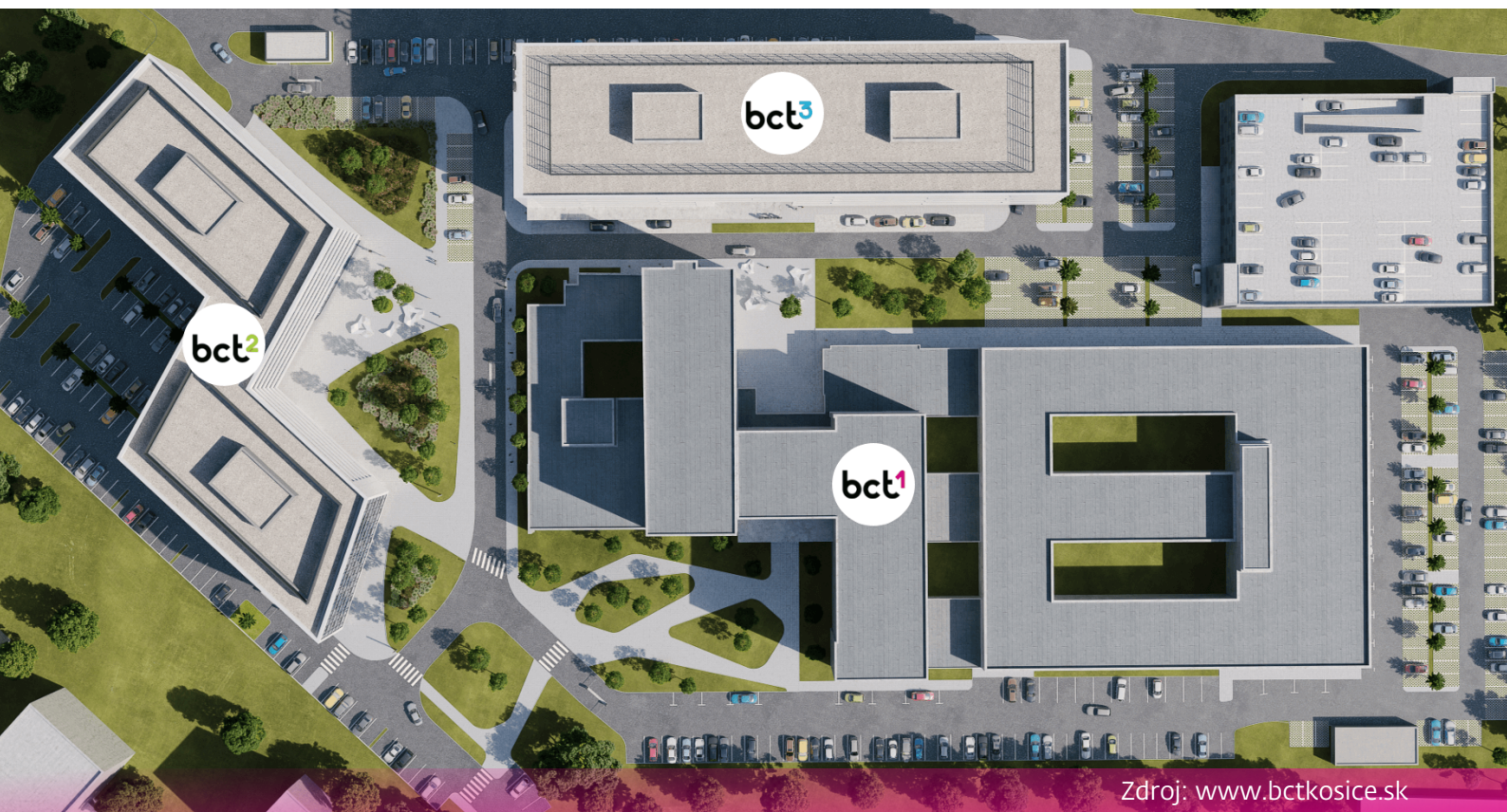
Marek KALMA

V současnosti působí v *OCCAM Real Estate*,
dříve manažer *Penta Investments*,
kde byl například odpovědný za komerční zónu Bory MALL.



Jozef ŠIMEK

V současnosti působí v *OCCAM Real Estate*,
dříve působil v *Penta Real Estate* jako Head Of Sales.



POPIS NEMOVITOSTI BUSINESS CENTER TESLA 1

Předmětná nemovitost, je administrativní budova Business Center Tesla 1, která se nachází v Košicích. Budova byla postavena v 80-tých letech minulého století, kdy před finálním dokončením byla zakonzervovaná. V roce 2002 byla v provozu a k tomuto roku byla i zkolaudována.

Budova se skládá ze 6 částí, blok A má jedno nadzemní podlaží, bloky B,C,D mají pět nadzemních podlaží, bloky F a G mají dvě nadzemní podlaží, kde se nachází hlavní kancelářské prostory. Budova má jeden suterén kde se nacházejí sklady, technické prostory a kavárna. Nadzemní podlaží prošly celkovou rekonstrukcí v letech 2008 – 2013. Suterén není rekonstruovaný. Celková hrubá podlahová plocha existující budovy je 24.500 m², z toho 1.PP je 5.100 m² a nadzemní podlaží mají 19.400 m².

Detailní popis nemovitosti, je níže uvedený seznam pozemků a staveb, které jsou ve vlastnictví BCT 1 s.r.o., nacházející se ve Slovenské republice, okres Košice IV, katastrální území Južné mesto v registri „C“, list vlastnictví č. 14984, jako:

1. POZEMKY

parc.č.:	výměra v (m2):	druh pozemku:
510/352	2113	zastavaná plocha a nádvorie
510/355	155	zastavaná plocha a nádvorie
510/357	38	zastavaná plocha a nádvorie
510/358	94	zastavaná plocha a nádvorie
510/359	28	zastavaná plocha a nádvorie
510/362	398	ostatná plocha
510/363	1830	ostatná plocha
510/613	142	zastavaná plocha a nádvorie
510/615	47	ostatná plocha
510/616	26	ostatná plocha
510/619	88	ostatná plocha
510/624	58	ostatná plocha
510/625	39	ostatná plocha
510/626	10	ostatná plocha
510/627	155	zastavaná plocha a nádvorie
510/628	52	ostatná plocha
510/629	275	ostatná plocha
510/630	171	ostatná plocha
510/631	51	ostatná plocha
510/632	209	ostatná plocha
510/633	149	ostatná plocha
510/634	180	ostatná plocha
510/635	159	ostatná plocha
510/636	5351	ostatná plocha
510/637	940	zastavaná plocha a nádvorie
510/656	648	zastavaná plocha a nádvorie
510/658	129	zastavaná plocha a nádvorie
510/659	963	zastavaná plocha a nádvorie
510/660	131	zastavaná plocha a nádvorie
510/661	4554	zastavaná plocha a nádvorie
510/662	128	zastavaná plocha a nádvorie
510/663	128	zastavaná plocha a nádvorie
510/664	372	zastavaná plocha a nádvorie
510/665	377	zastavaná plocha a nádvorie
510/692	271	ostatná plocha

2. NEMOVITOSTI

súpisné č.:	postavená na pozemku parc. č.:	druh stavby	popis stavby:
2423	510/352,	Administratívna budova	administratívna budova
	510/659,	Administratívna budova	administratívna budova
	510/661	Administratívna budova	administratívna budova
2423	510/355	Priemyselná budova	sklad

POPIS NÁJEMCE

T-SYSTEMS SLOVAKIA S.R.O.

Společnost T-Systems Slovakia s.r.o. byla založena roku 2006 s cílem poskytovat služby informační a komunikační pro koncern Deutsche Telekom AG. Vznikla jako dceřiná společnost T-Systems International GmbH, která sílí v Německu a patří do skupiny Deutsche Telekom AG. Společnost působí výhradně v Košicích. Služby poskytuje firemním zákazníkům na globální úrovni. Od doby vstupu do Košic se společnost rozrostla na druhou největší IT firmu na Slovensku a v roce 2017 měla okolo 4.000 zaměstnanců a tímto se řadí jako druhý největší zaměstnavatel v Košicích. Zaměstnanci jsou vysoce kvalifikováni s vysokou přidanou hodnotou.



Současný nájemní kontrakt s TSS má delší dobu trvání než je poskytován úvěr. Jestliže je úvěr poskytován na kratší dobu, než je trvání nájemní smlouvy s TSS, tak riziko vyplývající z časového trvání nájemní smlouvy je výrazně omezeno.

Substituční nemovitost, kam by se T-Systems Slovakia s.r.o. mohl přesunout nám není znám. Jako pozitivní můžeme vnímat plánovou stavbu budovy BCT 3 v nejbližších letech, kde T-Systems Slovakia s.r.o. má být významným nájemcem. Tedy BCT 3 se bude chovat jako komplement k BCT 1.

Společnost T-Systems Slovakia s.r.o. byla na Slovensku založena v roce 2006 s cílem poskytovat informačně-komunikační řešení pro globální korporátní klientelu Deutsche Telekom AG. Společnost působí výhradně v Košicích. T-Systems Slovakia s.r.o. je dceřiná společnost T-Systems International GmbH, která sídlí v Německu a patří do holdingu Deutsche Telekom AG.

T-Systems Slovakia s.r.o. za posledních deset let vyrostla z nuly na druhou největší IT firmu na Slovensku a na druhého největšího zaměstnavatele na východě Slovenska. V roce 2016 zaměstnávala 4000 zaměstnanců, kdy toto číslo indikuje, že patří do první patnáctky největších zaměstnavatelů na Slovensku. Zaměstnává především vysokokvalifikované zaměstnance a je firmou s nejrychlejší rostoucí přidanou hodnotou v rámci IT na Slovensku.

Celosvětově T-Systems Slovakia s.r.o. za rok 2018 utržila 6,9 mld. EUR (175 mld. Kč), EBITDA byla ve výši 0,4 mld. EUR (10,2 mld. Kč).

Deutsche Telekom AG

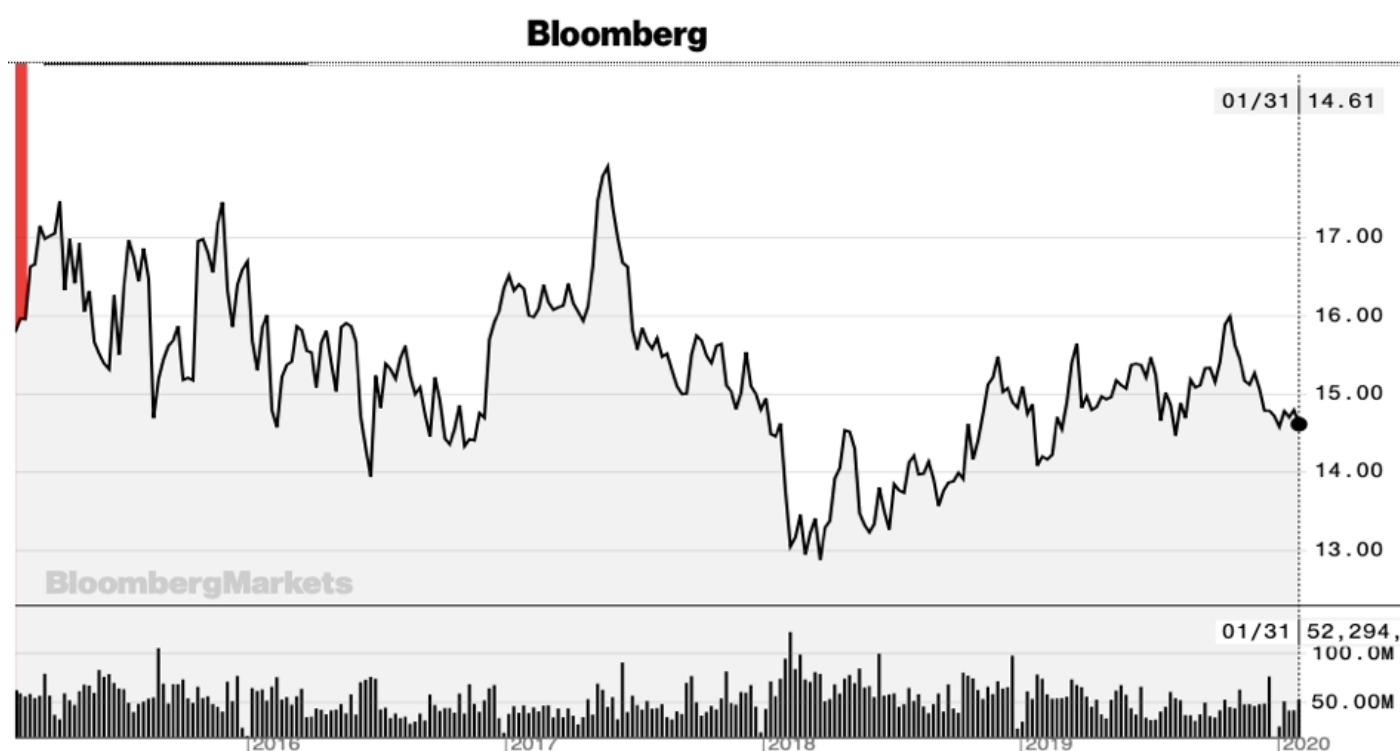
Vzhledem k propojenosti T-Systems Slovakia s.r.o. (TSS) a Deutsche Telekom AG (DTA), kdy TSS je 100% vlastněná DTA, považujeme za nutné analyzovat i DTA.

DTA je německá telekomunikační společnost působící na celém světě, kdy působí v 36 zemích světa a je největším poskytovatelem telekomunikačních služeb v Evropě. Počet zaměstnanců se blíží 220 tisíc. Sídlí v německém Bonnu.

V roce 2019 měla 178 miliónů zákazníků, tržby v roce 2018 dosahovaly 75,7 mld. EUR (2 bilióny Kč), kdy 66% tvořily příjmy mimo Německo. EBITDA za rok 2018 je 23,3 mld. EUR (600 miliard Kč) a volné Cash-Flow ve výši 6,2 mld. EUR (160 mld. Kč).

Ratingová společnost Moody's přiřazuje skupině Deutsche Telekom rating Baa1, který je investičním stupněm a vykazuje minimální známky spekulativní investice. Na základě analýzy Moody's a jejímu ratingovému hodnocení a celkové provázanosti až na T-Systems Slovakia s.r.o. považujeme kvalitu nájemce za dostatečnou. Moody's ale upozorňuje, že rating může být zhoršen vzhledem k plánovaným akvizicím, které zvýší zadlužení skupiny.

Graf č. 1: Akcie Deutsche Telekom AG od roku 2015 do 2019



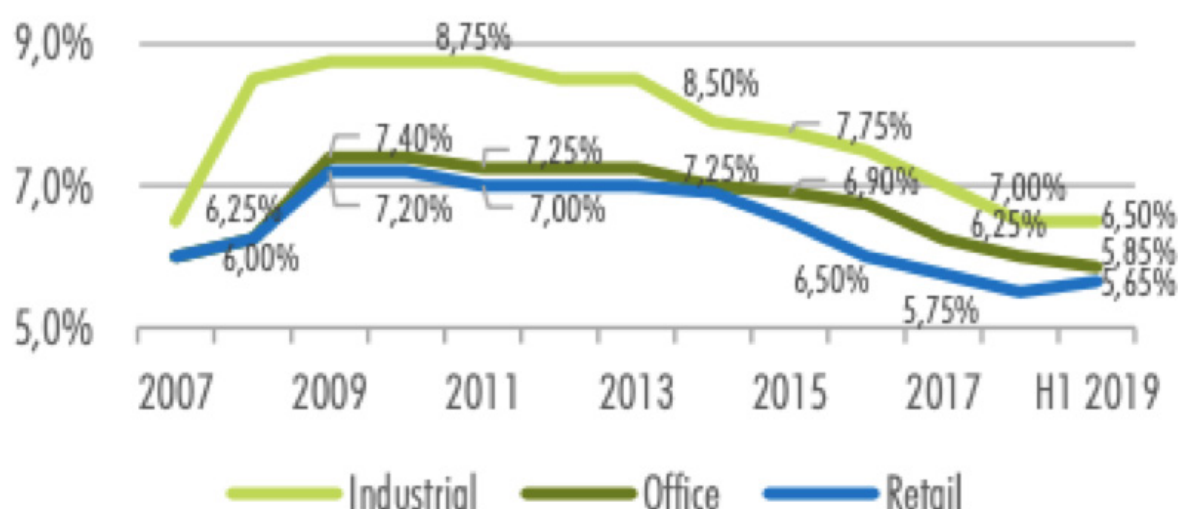
Zdroj: Bloomberg

Graf č. 1: Na výše uvedeném grafu vidíme výkonnost akcie DTA, kdy se pohybuje v pásmu od 13 EUR do 17,5 EUR, podle grafu nevykazuje negativní sentiment.

ANALÝZA TRHU NEMOVITOSTÍ NA SLOVENSKU

Pro posouzení kvality podkladového aktiva je nutné analyzovat a znát vývoj, respektive návratnost komečních budov na Slovensku.

Figure 3: Yields are at the bottom across sectors



Source: CBRE Research, 2019

Zdroj: Analýza CBRE

Graf č.2: Vývoj Yields v oblasti Retail, Office a Industrial na Slovensku od roku 2007

Z výše uvedeného grafu od společnosti CBRE vidíme, že nemovitostní trh na Slovensku prošel jasným trendem poklesl yieldu, kdy kancelářský trh klesl z yieldu 7,20% na 5,65% a v současnosti vykazuje známky stagnace nebo lehkého zvýšení yieldu.

Košický trh je trhem malým, relativně méně likvidním a vzhledem k nižší likviditě může vykazovat vyšší volatilitu. Kancelářský trh v Košicích vykazoval v roce 2019 neobsazenost 6,8%, respektive 13.000 m², kdy celkový objem kancelářských prostor je 188.000 m². Ve výstavbě s dobou dokončení jsou projektu do 10.000 m², ve vztahu k BCT 1 je to pozitivní zpráva z možného přesunu T-Systems Slovakia s.r.o.

MAKROEKONOMICKÁ ANALÝZA

CBRE očekává pozvolný růst dlouhodobých úrokových sazeb a jen krátkodobé výkyvy během nadcházejících let. Je očekáváno, že HDP v Evropě poroste, ale dynamika růstu bude menší než v letech 2018 a 2017. Situace kolem zadlužení Itálie, Řecka nebo Francie může mít za následek nepredikovatelné důsledky, tzv. Black Swan.

Vliv kurzových změn

Úvěr je poskytovaný v CZK, ale příjem z nájmu, respektive výnosy jsou inkasovány v EUR. Kurzové riziko nebude zajišťováno.

Pokud by na finančních trzích došlo k velkým výkyvům, a to na měnovém páru EUR/CZK, tak tato změna může mít negativní dopad na platební schopnost úvěrovaného.

Slovenská republika

Pro posouzení všech rizik analyzujeme i ekonomickou situaci Slovenska a to především vývoj HDP, Vývoj nezaměstnanosti a vývoj průměrné mzdy.



Zdroj: tradingeconomics.com

Graf č. 3: Vývoj meziroční změny HDP Slovenské republiky v letech 2010-2019 v USD

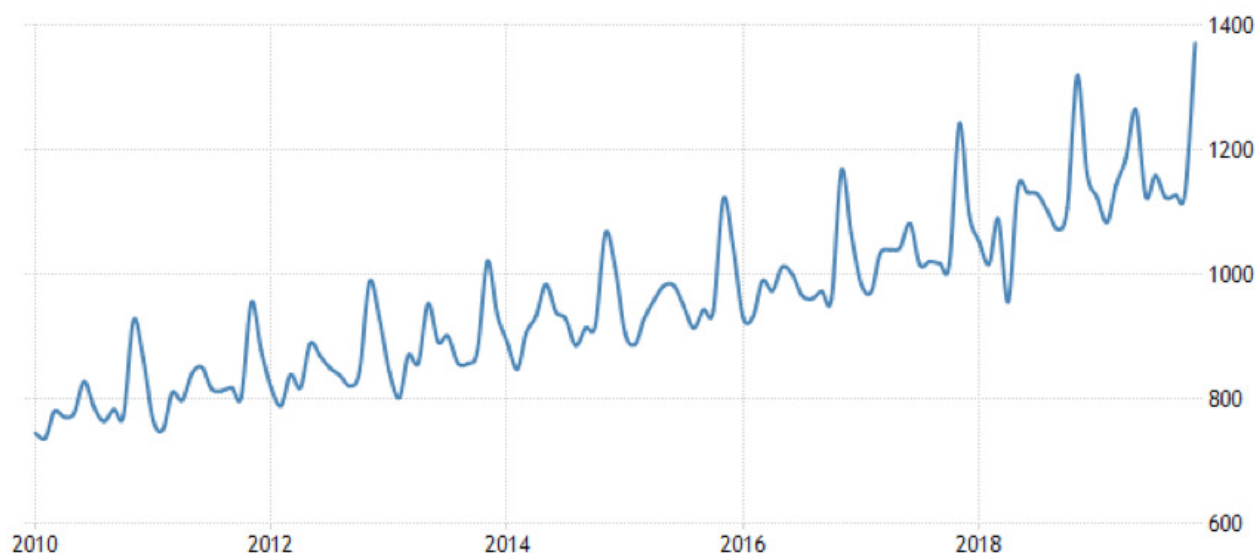
Meziroční tempo HDP Slovenské republiky, které je zachyceno na grafu č.3 a vykazuje stabilní a vždy kladný růst od roku 2010. Slovenská ekonomika je otevřená a její závislost na exportu, především do západních zemí Evropské unie je vysoká. Grafu ukazuje, že tempo růst HDP bylo velmi dynamické v letech 2014 až do půlky roku 2019. V roce 2019 začaly silné ekonomiky Německa, Francie a země Beneluxu vykazovat trendy zpomalení a to se projevilo vzhledem k otevřenosti ekonomiky i do slovenské ekonomiky.



Zdroj: tradingeconomics.com

Graf č. 4: Vývoj nezaměstnanosti Slovenské republiky v letech 2018 - 2019

Míra nezaměstnanosti na Slovensku vykazuje pozitivní trendy a od roku 2012, kdy nezaměstnanost dosahovala úrovně přes 14% se nezaměstnanost posunula na úroveň okolo 5%, která indikuje přirozenou míru nezaměstnanosti. Je zapotřebí konstatovat, že otevřenost slovenské ekonomiky je dána především automobilovým průmyslem, který právě v letech v 2012 vykazoval dynamický růst. Výhledově se predikce k automobilovému průmyslu otáčejí do neutrálních vyhlídek. Míru nezaměstnanosti můžeme konstatovat jako nízkou, která podporuje spotřebitelskou poptávku.



SOURCE: TRADINGECONOMICS.COM | STATISTICAL OFFICE OF THE SLOVAK REPUBLIC

Zdroj: tradingeconomics.com

Graf č. 5: Vývoj průměrné mzdy na Slovensku v EUR v letech 2010-2018

Spolu s poklesem nezaměstnanosti dochází k růstu mezd a to zachycuje graf č. 5, který indikuje, že průměrná mzda na Slovensku dynamicky roste a chová se zcela ekonomicky správně a inverzně k výši nezaměstnanosti.

Vývoj průměrné mzdy signalizuje, že posledních 9 let došlo k růstu mezd, kdy dynamika v posledních letech lehce zrychluje. Přisuzujeme to k dosažení přirozené míry nezaměstnanosti.

PRÁVNÍ ANALÝZA

ZFP Finance I., s.r.o. uskutečnilo právní analýzu *TESLA ONE, s.r.o.* v tomto rozsahu:

1. Kontrola veřejných rejstříků
 - Bez závadného výsledku.
2. Kontrola SPV ve smyslu oprávnění k podnikání a zda proti nim nejsou vedena soudní řízení.
 - Bez závadného výsledku.
3. Kontrola SPV v evidenci exekucí a insolvenčních rejstříků.
 - Bez závadného výsledku.

ANALÝZA RIZIK

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

Riziko defaultu T-Systems Slovakia s.r.o. jako významného nájemníka a s tím související riziko ukončení nájemní smlouvy nebo nedostání svým závazků vyplývajících ze smluvní dokumentace. Toto riziko je eliminováno zárukou mateřské společnosti Deutsche Telekom AG (DTA).

1. KURZOVÉ RIZIKO

Společnost **TESLA ONE, s.r.o.** inkasuje veškeré své příjmy v eurech, kdy úvěr je poskytován v české koruně. Zde nám plyne možné kurzové riziko. V případě negativního scénáře může být úvěrováný tímto rizikem ohrožen.

2. TRŽNÍ RIZIKO

V rámci tržního rizika je společnost ohrožena změnou poptávky a nabídky na trhu komerčních budov. Růstem tržních úrokových sazeb a celkovou změnou související s hospodářskými cykly. Vlivem výše popsaných faktorů může společnost vykázat pokles příjmů, růst nákladů a spojené s pokladovým aktivem. Ve výsledku může být ohrožena schopnost dostat svým závazkům.

3. PRÁVNÍ RIZIKO

TESLA ONE, s.r.o. může být ohrožena právními riziky, a to změnou právního prostředí. Slovenská republika, která je součástí Evropské unie vytváří vyšší právní jistotu, ale toto riziko není vyloučeno. Sekundárně se právní riziko dotýká i případných sporů a vymáhání následných pohledávek.

4. DAŇOVÉ RIZIKO

Působnost **TESLA ONE, s.r.o.** ve Slovenské republice, může být ohrožena v důsledku daňových změn, například daní z nemovitosti, sektorovou daní a jinými daněmi, jež mají vliv na podnikatelské prostředí v zemi.

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. Rizika se snažíme eliminovat zajištěním a průběžnou manažerskou kontrolou procesů **TESLA ONE, s.r.o.** a to i nominací člena dozorčí rady **TESLA ONE, s.r.o.** ze strany ZFP Finance I, s.r.o.

CONTROLLING

Účel úvěru

TESLA ONE, s.r.o. je povinna využívat získané finanční prostředky pouze v souladu s účelem úvěru. Účelem úvěru je nákup obchodního podílu ve společnosti BCT 1 s.r.o., kdy výše obchodního podílu je ve výši 50%. Riziko nepoužití finančních prostředků dle výše uvedeného je eliminováno tím, že finanční prostředky budou poukázány přímo na escrow účet.

DISCLAIMER

TESLA ONE, s.r.o. dne 31.01.2020 rozhodnutím svých společníků změnila obchodní jméno z Monkey Business, s.r.o. IČO: 52 483 495, tyto změny budou zapsány v obchodním rejstříku v dohledné době.

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 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 TESLA ONE, 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



Zdroj: www.bctkosice.sk

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, 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 TESLA ONE, s.r.o. neposkytuje žádné platební služby.