



ANALÝZA POSKYTNUTÍ ÚVĚRU

Participace na úvěru společnosti APARTMÁNY LABSKÁ, s.r.o.



ÚVOD

Společnost APARTMÁNY LABSKÁ, s.r.o. je společnost vlastněna českým kapitálem, holdingem ZFP GROUP, a.s. Konečnými vlastníky ZFP GROUP, a.s. jsou paní Jarmila Políaková a pan Vladimír Poliak. Holding ZFP GROUP je jedna z největších vzdělávacích a zprostředkovatelských společností v oblasti financí na českém a slovenském trhu.

Primárním účelem úvěru je rekonstrukce a následný prodej apartmánů v jedné z nejvyhledávanějších lokalit v České republice v Špindlerově Mlýně, část Labská. Sekundárně má úvěrovaný možnost po předchozím souhlasu ZFP Finance I., s.r.o. realizovat jiný developerský projekt.

OBSAH

DEFINICE PRODUKTU	4
POPIS ZÁMĚRU SPOL. APARTMÁNY LABSKÁ, S.R.O.	6
POPIS LOKALITY	6
POPIS STAVBY A ZÁMĚRU	6
POPIS REKONSTRUKCE	8
FINANČNÍ ANALÝZA	9
NÁKLADOVÉ VÝCHODISKO	9
VÝNOSOVÉ VÝCHODISKO	10
FINANCOVÁNÍ PROJEKTU	11
CITLIVOSTNÍ ANALÝZA PRODEJE	11
ZAJIŠTĚNÍ ZE STRANY Z F P S.R.O	12
PRÁVNÍ ANALÝZA	13
ANALÝZA RIZIK	13
CONTROLLING	14
DISCLAIMER	14



DEFINICE PRODUKTU

Úvěr je poskytován společností ZFP Finance I., s.r.o., kdy úvěrová smlouva je uzavřena mezi ZFP Finance I., s.r.o. jako věřitelem a APARTMÁNY LABSKÁ, s.r.o. jako dlužníkem. Investor participuje na úvěrové smlouvě a má smluvní vztah pouze se ZFP Finance I., s.r.o.

Výše úvěru je sjednána na 45 000 000 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.

Ve prospěch ZFP Finance I., s.r.o. bude zřízeno a zároveň i podmínkou čerpání, je ručení za úvěr ze strany Z F P s.r.o. (IČ: 607 45 347).

Splátky úroků jsou nastaveny pololetně, tedy 31.05. a 30.11. kalendářního roku, a do data splatnosti úvěru. První splátka úroků je splatná 31.05.2021.

Tabulka č. 1: Stručný popis produktu

Stručný popis produktu	
Forma	Participace
Účel	Financování developerského projektu společnosti APARTMÁNY LABSKÁ, s.r.o., příp. dalších projektů po předchozím schválení ZFP Finance I., s.r.o.
Výše úvěru	45 000 000 Kč
Smluvní strany	Úvěrující: ZFP Finance I., s.r.o. Úvěrovaný: APARTMÁNY LABSKÁ, s.r.o.
Možnost více tranší úvěru	ano
Minimální tranše úvěru	5.000.000 Kč
Období participace	od 22.10.2020 do 30.11.2020
Výnos pro participanta/začátek úročení	4,85 % p.a. / následující den po naplnění celkové výše úvěru
Typ úročení	jednoduché
Možnost předčasného splacení úvěru	Ano, nejdříve 30.11.2023
Splatnost	30.11.2024
Min. výše participace	50 000,-Kč

POPIS ZÁMĚRU SPOLEČNOSTI APARTMÁNY LABSKÁ, S.R.O.

Společnost je účelově založené SPV ze 100 % vlastněné ZFPGROUP, a.s. s cílem rekonstrukce objektů ve městě Špindlerův Mlýn, část Labská.

POPIS LOKALITY

Ski areál Špindlerův Mlýn se řadí k nejznámějším a nejnavštěvovanějším střediskům zimních sportů v České republice. Špindlerův Mlýn má pro zimní sporty ideální podmínky. Lyžařské a běžecké tratě jsou v provozu až 5 měsíců v roce. Profesionálně upravované sjezdové tratě (20 sjezdovek) různého stupně obtížnosti dosahují celkové délky 27 km. Celkem 14 lanovek a vleků zajišťuje přepravní kapacitu 17 500 lyžařů za hodinu. S jedním skipasem lze lyžovat na sjezdovkách ve 4 lyžařských areálech (Stoh, Medvědin, Hromovka a Labská). Většinu sjezdovek tu v případě nižší sněhové pokrývky uměle zasněžují. Lyžařský areál patří k nejmodernějším v České republice a nese si přívlastek český Aspen.

Špindlerův Mlýn nabízí mnoho atrakcí i v létě. V letních měsících jsou zde ideální podmínky pro pěší turistiku a horská kola. Ve Špindlerově Mlýně se dále nachází aquapark, bobová dráha, lanové centrum, minigolf, čtyřkolky, zip line, aquazorbing, terénní koloběžky a koloběžková dráha. Špindlerův Mlýn se stal křižovatkou turistických tras. V samotném centru města začíná nejstarší turistická trasa v Krkonoších, Harrachovská cesta. Ta vede na Labskou boudu. V okolí je možné navštívit turistické chaty Špindlerovu boudu, ruinu Petrovy boudy a další. Okolí Špindlerova Mlýna lze projít po turistických trasách přes Horní Mísečky, pramen Labe, Sněžné jámy a Labskou boudu. Na jihovýchodě vede turistická trasa na Výrovku nebo na Friesovy boudy a chalupu Na Rozcestí. Ze Špindlerova Mlýna vede přímá turistická trasa na Sněžku.

POPIS STAVBY A ZÁMĚRU

Developersky a stavebně se jedná o dvě stávající budovy, dřevostavby s kamennou podezdívkou, které sloužili historicky jako ubytovna pro dělníky při výstavbě hotelu Clarion, vzdáleného 100m, v kterém je v případě zájmu možné využívat služeb wellness a stravování. Později byly objekty předělány pro účely rekreace zaměstnanců Odborového svazu dopravy, Odborového svazu KOVO a Odborového svazu státních orgánů a organizací. K účelu rekreace slouží až do dnes.

An aerial photograph of a land area with yellow boundary lines and red text labels. The central area is labeled "POZEMKY INVESTORA" in red. Several lots are numbered: 554/1, 554/13, 601/11, 601/4, 601/10, 526/10, 526/3, 526/29, 554/17, 179/2, 180, 876/8, 876/9, 876/11, 876/10, 601/5, 554/16, 554/15, 526/1, 883, 152, 233, and 9. A road runs horizontally across the middle. A building is visible on the right side, and another building is visible on the left side. The area is surrounded by green fields and trees.

S ohledem na stávající stav objektu a současné standardy na trhu, je nutné provést rekonstrukci a modernizaci obou objektů. Vzhledem k přísným regulativům a omezením výstavby v lokalitě Špindlerův Mlýn a s ohledem na stanoviska města a odboru územního plánování ve Vrchlabí, byla u tohoto objektu povolena rekonstrukce formou dřevostavby. Pro realizaci jsou dřevostavby po architektonické stránce velmi tvárné a přizpůsobivé potřebám trendům moderního bydlení. Oproti domům stavěným klasickým způsobem, mají obvodové stěny menší tloušťku, a proto developer získá větší užitnou (prodejní) plochu cca o 6% větší. Rekonstrukce objektů bude řešena jako nízkoenergetický dům, vysokého standardu kvality za přísného dodržení všech

technologických postupů během výroby a výstavby.

Developerským záměrem je provedení od základů rekonstrukce stávajících dvou budov. Budova F1 bude mít 9 apartmánů a budova F2 bude mít 11 apartmánů.

Obrázek č. 2: Situační pohled na budovu F1 a F2



ZDROJ: vlastní zpracování dat.

POPIS REKONSTRUKCE

Po rekonstrukci, budovy nabídne projekt 13 apartmánů o velikosti 1+KK o ploše od 33,55 m² do 41,13 m² a 7 apartmánů o velikosti 2+KK o ploše od 47,64 m² do 64,18 m². Každá budova má svoji kolárnu, lyžárnu a wellness.

Zjištěné východiska:

- udělení stavebního povolení je předpokládáno do 31.12.2021. Zde z pohledu úvěrujícího vnímáme riziko neudělení / zpoždění vydání stavebního povolení. Toto riziko je pro investora významné vnímat, na druhou stranu ručení za úvěr ze strany Z F P s.r.o. je dostatečné a tímto jsme riziko do jisté míry eliminovali. Ručení Z F P s.r.o. je věnována samostatná kapitola na konci analýzy.
- zahájení rekonstrukce se předpokládá na jaře 2022 s kolaudací do 31.12.2022. Apartmány se budou nabízet k rezervaci od zimy 2020/2021, podpis smlouvy o budoucí kupní smlouvě bude následovat po udělení stavebního povolení. Zde se vytváří i prostor v případě splnění harmonogramu možnost splatit úvěr ze strany úvěrovaného předčasně.

Obrázek č. 1: Pohled na plánovaný stav po rekonstrukci APARTMÁNY LABSKÁ, s.r.o.



ZDROJ: APARTMÁNY LABSKÁ, s.r.o.

FINANČNÍ ANALÝZA

Cílem finanční analýzy je poskytnout detailnější pohled na ekonomiku projektu s cílem, aby investor pochopil vnímané rizika ze strany ZFP Finance I., s.r.o. a i jejich případné zajištění.

Nákladové východisko

V naší analýze začínáme přehledem nákladů vždy na m²/ bez DPH. Cílem je určit kolik vychází celkový náklad ze strany developera na stavbu.

Tabulka č. 2: Přehled nákladů projektu

Popis nákladu	Cena za m ² bez DPH
Nákupní cena na m ² obytné plochy	47 709 Kč
Rekonstrukce na m ² obytné plochy	40 700 Kč
Ostatní a finanční náklady na m ² obytné plochy	16 591 Kč
CELKEM	105 000 Kč

ZDROJ: vlastní výpočet z dat APARTMÁNY LABSKÁ, s.r.o.

Z výše uvedené tabulky č. 2 vnímáme, že náklady na nákup a rekonstrukci jsou v kontextu českých cen vyšší a vytváří tak otázky k rentabilitě projektu a to jak z pohledu ZFP Finance, I s.r.o., tak z pohledu prodejních cen. Nicméně, lokalita Špindlerova Mlýna je v rámci České republiky exkluzivní místo a proto i ceny dosahují vyšších úrovní. Riziko vyšších nákladů a s tím spojené riziko nesplacení úvěru je sníženo zajištěním ze strany Z F P s.r.o. Pro finální rozhodnutí jsou podstatné reálné prodejní ceny v této lokalitě, respektive síla poptávky ze strany klientů.

Výnosové východisko

Ve výše uvedené kapitole jsme popsali náklady, které vnímáme jako vyšší, nicméně pro celkovou ekonomiku je nezbytné vnímat prodejní ceny a tím vypočítat / odhadnout developerskou marži.

Nabídkové ceny v rámci prodeje apartmánu ve Špindlerově Mlýně, Labské a blízkého okolí jsou k datu 10/2020 následující:

1. Byt 2+kk o velikosti 51 m², mezonet, lokalita: Špindlerův Mlýn, cena 8.600.000 Kč, cena za m²: 168.627 Kč.
2. Byt 2+kk o velikosti 59 m², lokalita: Špindlerův Mlýn, cena 8.250.000 Kč, cena za m²: 139.830 Kč.
3. Byt 3+kk o velikosti 76 m², mezonet, lokalita: Špindlerův Mlýn - Bedřichov, cena 8.498.000 Kč, cena za m²: 111.815 Kč.
4. Byt 4+kk o velikosti 150 m², lokalita: Špindlerův Mlýn, cena 31.900.000 Kč, cena za m²: 212.666 Kč.
5. Byt 1+kk o velikosti 33 m², lokalita: Špindlerův Mlýn, cena 5.950.000 Kč, cena za m²: 180.303 Kč.
6. Byt 2+kk o velikosti 45 m², lokalita: Špindlerův Mlýn, cena 8.100.000 Kč, cena za m²: 180.000 Kč.
7. Byt 1+kk o velikosti 51 m², mezonet, lokalita: Špindlerův Mlýn, cena 6.900.000 Kč, cena za m²: 135.294 Kč.
8. Byt 2+kk o velikosti 63 m², lokalita: Špindlerův Mlýn, cena 8.999.000 Kč, cena za m²: 142.841 Kč.
9. Byt 2+kk o velikosti 42 m², mezonet, lokalita: Špindlerův Mlýn, cena 9.950.000 Kč, cena za m²: 168,627 Kč.

Na základě naší analýzy jsou prodejní ceny apartmánů včetně DPH ve Špindlerově Mlýně:

od 135.000 Kč/m² do 236.900 Kč/m² včetně DPH.

Cena je pochopitelně závislá od vzdálenosti do centra města (Špindlerův Mlýn) nebo od vzdálenosti ke sjezdovce. Dále je samozřejmě cena závislá od vybavenosti apartmánu a jeho plochy (větší apartmán má logicky menší cenu). Developerský projekt APARTMÁNY LABSKÁ je z našeho pohledu poptávkově podpořen poměrně krátkou vzdáleností do centra Špindlerova Mlýna a zároveň polohou přímo u sjezdovky. Proto se domníváme, že ceny se mohou pohybovat ve vyšší cenové relaci od 140.000 Kč/m² bez DPH. Podklady jsme získali analýzou realitních nabídek na serverech www.sreality.cz a www.reality.cz.

FINANCOVÁNÍ PROJEKTU

- Nákup objektů je naplánovaný do konce roku 2020 a bude řešen vlastními prostředky APARTMÁNY LABSKÁ, s.r.o. ve výši 4 mil. Kč do kapitálového fondu a úvěrem od ZFP Finance I., s.r.o.
- Od zimy 2020/2021 předpokládáme uzavírání rezervačních smluv (150.000 Kč/byt) po vydání stavebního povolení předpokládáme uzavírání smluv o budoucí kupní smlouvě ve výši 40% ceny apartmánu. Rekonstrukce tedy bude primárně financována od zájemců o apartmány. Zde vidíme možné riziko a to v případě, že poptávka po nabízených apartmánech nebude dostatečná, tak projekt může být ohrožen, respektive nedokončen nebo zpožděn. Pokud nebude dostatečná poptávka, tak developer bude hledat financování u bank a zde vnímáme další riziko, protože v důsledku poklesu hospodářské aktivity může dojít k tomu, že banky odmítnou projekt financovat. Opět ale poukazujeme na to, že celý úvěr je zajištěný ručením ze strany ZFP s.r.o., proto rizika přebírá ZFP s.r.o. jakožto majoritní akcionář ZFP GROUP, a.s.

CITLIVOSTNÍ ANALÝZA PRODEJE

Cílem této kapitoly je analyzovat výši hospodářského výsledku s důrazem na pokles prodejních cen a tedy, kdy a jaká ztráta bude vytvořena při různých prodejních cenách za běžný m², při zachování nákladů. U nákladů nepředpokládáme změnu směrem nahoru a to hlavně z důvodu, že cena rekonstrukce bude zařizována ve smlouvě o dílo se stavebním dodavatelem. Opět z našeho pohledu pokud dojde k navýšování nákladů nebo nižším prodejním cenám nebo kombinaci obou faktorů je riziko nesplácení úvěru přeneseno na ZFP s.r.o.

V následující tabulce uvádíme analýzu rizika ztráty v případě negativního vývoje prodejní ceny.

Tabulka č. 3: Citlivost prodejních cen ve vztahu k zisku/ztrátě

Prodejní cena za m ² /bez DPH	% hr.zisk / ztráty z nákladů
105.000 Kč	+1,40 %
100.000 Kč	-3,43 %
95.000 Kč	-8,25 %
90.000 Kč	-13,08 %
85.000 Kč	-17,91 %
80.000 Kč	-22,74 %
75.000 Kč	-27,57 %

ZDROJ: vlastní zpracování dat.

Z výše uvedené tabulky je podstatné, že tzv. ekonomický bod zlomu projektu, tedy kdy projekt je na vyrovnaném hospodářském výsledku je při prodejních cenách okolo 105.000 Kč/m²/bez DPH. Vzhledem k aktuálním prodejním cenám, vnímáme, že prodejní ceny v případě negativního hospodářského vývoje v ČR mohou klesat k hranici

110.000 Kč /m2/ bez DPH. Ale zároveň při optimistických očekáváních při prodejních cenách okolo 140.000 Kč/m2/ bez DPH má developer dostatečnou rezervu i na případné zvýšené náklady.

ZAJIŠTĚNÍ ZE STRANY Z F P S.R.O.

Jak bylo uvedeno v předchozím textu, tak za celý úvěr, který je poskytnutý APARTMÁNY LABSKÁ, s.r.o. ruč Z F P s.r.o. Pro určení rizika je nezbytné analyzovat Z F P s.r.o. a to v kontextu, kdy projekt v době čerpání úvěru nemá stavební povolení, ceny nákladové a ceny prodejní vnímáme jako vyšší a tedy riziko roste. Pro celkové naše vnímání rizika úvěru, je analýza samotné Z F P s.r.o. nezbytná.

ZJIŠTĚNÉ SKUTEČNOSTI:

- Z F P s.r.o. je vlastněna z 50% paní Jarmilou Poliakovou a z 50% panem Vladimírem Poliakem.
- Z F P s.r.o. je vlastníkem cca 67,56% v ZFP GROUP, a.s. (k 10/2020)
- ZFP GROUP, a.s. je mateřskou společností:
 - 100% vlastníkem ZFP akademie, a.s. – jeden z největších pojišťovacích zprostředkovatelů na českém a slovenském trhu.
 - 100% vlastníkem ZFP RF s.r.o., která z 50% vlastní ZFP Investments, investiční společnost, a.s., která spravuje druhý největší realitní fond v České republice s fondovým kapitálem přesahující 9 mld. Kč
 - 100% vlastníkem ZFP Hotely, s.r.o. – síť hotelů a seminárního centra
 - 51% vlastníkem ZFP GOLD, a.s. – prodej a spoření do zlata.
 - 50% vlastníkem ZFP Energy, a.s. – dodavatel elektrické energie a plynu, se 7000 OPM za 2 roky fungování
 - 100% vlastníkem ZFP GROUP Centrála, s.r.o. - nově budované sídlo pro holding ZFP GROUP.
 - 100% ZFP Property s.r.o. – která vlastní 90% podíl v ZFP Makléři, s.r.o. a 100% vlastníkem ZFP akademie, a.s.
- Podstatné pro posouzení rizika vnímáme ziskovost na úrovni ZFP GROUP, a.s. která tvoří významný podíl z hlediska aktiv a výnosu u Z F P s.r.o. ZFP GROUP, a.s. generovala za rok 2018 kladný hospodářský výsledek + 50,8 mil. Kč a za rok 2019 zisk +44,3 mil. Kč. Celkový úvěr pro APARTMÁNY LABSKÁ, s.r.o. je ve výši 45 mil. Kč. Tato výše hospodářského výsledku se jeví jako dostatečná ve vztahu k výši úvěru. Při případném rychlém prodeji současných budov v Labské by prodejní cena byla na úrovni cca 60% - 70% akviziční ceny

Závěrem: z výše uvedené analýzy, kdy hlavně ručení ze strany Z F P s.r.o. za závazky APARTMÁNY LABSKÁ, s.r.o. se jeví jako dostatečné a riziko úvěru vnímáme jako střední.

PRÁVNÍ ANALÝZA

ZFP Finance I., s.r.o. uskutečnilo právní analýzu k APARTMÁNY LABSKÁ, 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. Právní rizika jsou řešena ručením Z F P s.r.o.

ANALÝZA RIZIK

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

1. Developerské riziko.

Při developmentu každého projektu jsou rizika, a to ve smyslu:

- i. Časového zpoždění a tím zvýšeného konečného nákladu celého projektu.
- ii. Navýšení nákladu na výstavbu.
- iii. Rizika spojená s povolovacím řízením.

2. Tržní riziko.

Riziko nižších prodejních cen, kdy poptávka nebo cena může být snížena a tím bude developer nucen prodávat pod nákladovou cenou. Vzhledem k tomu, že covid-19 ovlivňuje ekonomiky a reálně zvyšuje nezaměstnanost, tak význam tohoto rizika roste. COVID-19 je typicky black-swan, nebo-li nahodilá událost, kterou nelze predikovat a dopady jsou neznáme.

3. Kurzové riziko.

Není podstupováno, protože úvěry a platby za prodej probíhají v české koruně.

4. Bankovní riziko

V rámci bankovního rizika je společnost ohrožena zastavením / omezením financování všech podobných projektů. Riziko vnímáme jako vyšší, protože první takové případy existují. Riziko je z velké části důsledkem COVID-19 a následného ekonomického zpomalení.

5. Právní riziko.

APARTMÁNY LABSKÁ, s.r.o. může být ohrožena právními riziky, a to změnou právního prostředí.

6. Daňové riziko.

APARTMÁNY LABSKÁ, s.r.o. mohou být ohroženy změnou daňových zákonů a to zejména zvýšením daně a tím růstem prodejních cen. Růst prodejních cen je vždy negativní pro poptávku.

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/ zárukou. Další rizika spojená s participací, 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

CONTROLLING

1. Účel úvěru

APARTMÁNY LABSKÁ, s.r.o. je povinna využívat získané finanční prostředky pouze v souladu s účelem úvěru.

2. Kontrola zadlužení

APARTMÁNY LABSKÁ, 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

APARTMÁNY LABSKÁ, s.r.o. je povinna reportovat rozpočet developerského projektu, zda jsou v souladu s plánem.

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 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 APARTMÁNY LABSKÁ, 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 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, 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 o participacích. ZFP Finance I., s.r.o. v souvislosti s poskytnutím úvěru APARTMÁNY LABSKÁ, s.r.o. neposkytuje žádné platební služby