

ANALÝZA POSKYTNUTÍ ÚVĚRU

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

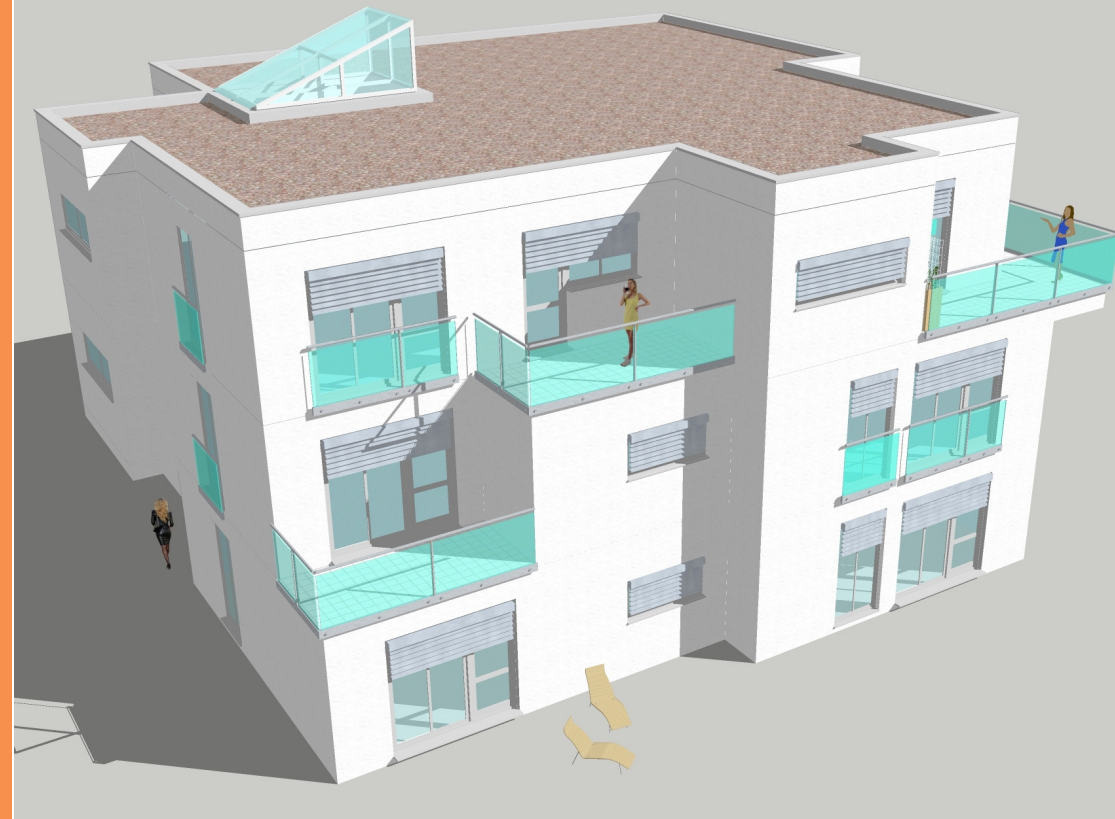


Společnost **ZFP HK s.r.o.** (IČO: 05088275) je společnost vlastněná českým kapitálem, holdingem **ZFP GROUP, a.s.** (IČO: 29360951). Konečnými vlastníky ZFP GROUP, a.s. jsou paní Jarmila Poliaková, pan Vladimír Poliak a skupina dalších více než 90 minoritních akcionářů.

Holding ZFP GROUP je jedna z největších vzdělávacích zprostředkovatelských a investičních společností na českém a slovenském trhu.

OBSAH

DEFINICE PRODUKTU	4
POPIS ZÁMĚRU SPOLEČNOSTI ZFP HK S.R.O.	6
POPIS LOKALITY	6
POPIS STAVBY A ZÁMĚRU	7
POPIS VÝSTAVBY	7
FINANČNÍ ANALÝZA	11
NÁKLADOVÉ VÝCHODISKO	11
VÝNOSOVÉ VÝCHODISKO	11
FINANCOVÁNÍ PROJEKTU	12
CITLIVOSTNÍ ANALÝZA PRODEJE	12
ZAJIŠTĚNÍ ZE STRANY Z F P S.R.O.	13
CONTROLLING	13
ANALÝZA RIZIK	14
PRÁVNÍ ANALÝZA.....	14
DISCLAIMER	15



DEFINICE PRODUKTU

Cílem projektu je koupě pozemku, následná výstavba a prodej 4 bytových domů, kdy každý má 9 bytových jednotek (dohromady 36 bytů) v Hradci Králové, v klidné zástavbě na ulici Meruňková.

Úvěr je poskytován společností **ZFP Finance I., s.r.o.** (IČO: 05139546), kdy úvěrová smlouva je uzavřena mezi ZFP Finance I., s.r.o. jako věřitelem a **ZFP HK s.r.o.** (IČO: 05088275) jako dlužníkem. Investor participuje na úvěrové smlouvě a má smluvní vztah pouze se ZFP Finance I., s.r.o.

Výše úvěru je sjednána na 13.500.000 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.

Ve prospěch ZFP Finance I., s.r.o. bude zřízeno ručení za celý úvěr ze strany **ZFP s.r.o.** (IČO: 60745347).

Splátky úroků jsou nastaveny ročně, k datu 9. 7. kalendářního roku, a do data splatnosti úvěru, která je stanovena na 3 roky (9. 7. 2024). První úrokový výnos bude vyplacen 9. 7. 2022.



POPIS ZÁMĚRU SPOLEČNOSTI ZFP HK s.r.o.

Společnost je účelově založené SPV ze 100 % vlastněné společností ZFP GROUP Real Estate s.r.o., která je následně vlastněna společností ZFP GROUP, a.s. s cílem výstavby čtyř bytových domů v Hradci Králové, část Plotíště nad Labem, ulice Meruňková.

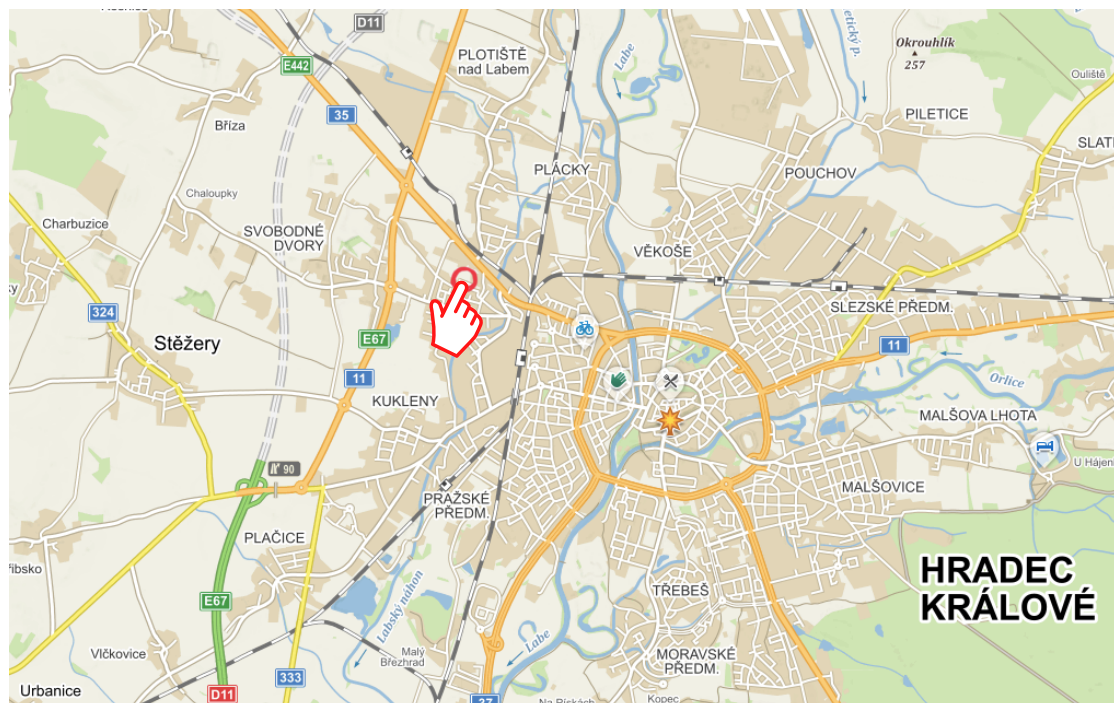
POPIS LOKALITY

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 93 tisíc obyvatel (sčítání lidu 2021). Díky umístění v Polabské nížině patří Hradec Králové do teplé klimatické oblasti s nadmořskou výškou nepřesahující 240 m. n. m. Reliéf je rovinný, 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.

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 ale měla ke konci roku 2013 celkem 335 118 obyvatel. Do vlastního města dojíždí přes 20 tisíc lidí za prací i za studií. 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 (zdrojem údajů o mzdách jsou hlášení shromažďovaná ze strany ČSÚ).

Obr. č. 1: Situační pohled na Hradec Králové s označením ulice Meruňková



Zdroj: vlastní zpracování dat z www.mapy.cz

Tabulka č. 1: Stručný popis produktu

Stručný popis produktu	
Forma:	Participace
Účel:	Financování developerského projektu společnosti ZFP HK s.r.o., případně dalších developerských projektů po schválení ZFP Finance I., s.r.o.
Výše úvěru:	13.500.000 Kč
Smluvní strany:	Úvěřující: ZFP Finance I., s.r.o. Úvěřovaný: ZFP HK s.r.o.
Možnost více tranší úvěru:	ne
Minimální tranše úvěru:	13.500.000 Kč
Období participace:	do 31. 7. 2021
Výnos pro účastníka / začátek úročení:	4,55 % p.a. / od 1. 8. 2021
Typ úročení:	Jednoduché
Možnost předčasného splacení úvěru:	Ano, nejdříve 9. 7. 2023
Splatnost:	9. 7. 2024
Minimální výše participace:	50 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dat

POPIS STAVBY A ZÁMĚRU

Projekt „Bytové domy Meruňková“ se nachází v Hradci Králové v klidné zástavbě řadovými domy na ulici Meruňková. Ulice Meruňková je v blízkosti supermarketu Lidl (5 minut pěšky), v blízkosti mateřské školky a základní školy (10 minut pěšky), s dětským hřištěm v přilehlém okolí.

Developerským záměrem je v první fázi nákup pozemku 4.093 metrů čtverečních za cenu 10.000.000 Kč (2.443 Kč/metr čtvereční) a následná výstavba 4 bytových domů. V každém domě bude 9 bytových jednotek (dohromady 36 bytů). Jedná se o bytové jednotky 2+kk o velikosti 53,39 - 66,41 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. EU s.r.o. (IČ: 10943200), která již v této ulici jeden projekt stavebně realizovala, úspěšně dokončila a prodala (viz www.deed.cz/vystavba-rodinnych-domu-hradci-kralove).

Obr. č. 2: Pohled na zmíněný stavební pozemek na ulici Meruňková (2019)



Zdroj: vlastní zpracování dat z www.mapy.cz

POPIS VÝSTAVBY

Výstavba čtyř bytových domů nabídne v každém domě 9 bytů o velikosti 2+kk o ploše od 53,39 m² do 66,41 m². Každá budova má svoji kolárnu, sklepy, společnou chodbu, terasy, zahrádku a venkovní parkovací stání.

- **červenec 2021** - nákup pozemku p. č. 646/5, k.ú. Plotiště nad Labem o výměře 4093 m² za částku 10.000.000 Kč (cena 2443,19 Kč/m²). Tato část je financována ze strany ZFP HK s.r.o.
- **do 31. 12. 2021** - pořízení projektové dokumentace pro územní rozhodnutí a stavební povolení včetně inženýrské činnosti. Do 30.04.2022 získání územního rozhodnutí a stavebního povolení. 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. EU s.r.o. rovněž z 50 %. **Zahájení stavby od 01.05.2022.** Zde z pohledu úvěvujícího vnímáme riziko neudělení / zpoždění vydání stavebního povolení. Toto riziko by měl investor vnímat jako významné, 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 výstavby** se předpokládá **na jaře 2022 s kolaudací do 30.06. 2024**. Bytové jednotky se budou nabízet k rezervaci od prosince 2021/2022, podpis smlouvy o budoucí smlouvě ihned po udělení stavebního povolení. Zde se vytváří i prostor v případě splnění harmonogramu, možnost splatit úvěr ze strany úvěrovaného předčasně. Financování výstavby předpokládáme částečně z rezervací a záloh od klientů a částečně od banky.

Obr. č. 3: Situační pohled na ulici Meruňková a stávající okolí pozemku



Zdroj: vlastní zpracování dat z katastrálního úřadu

Obr. č. 4: Pohled na zmíněný stavební pozemek na ulici Meruňková (2020)



Zdroj: Google Maps

Obr. č. 5: vizualizace jednoho z bytových domů



Obr. č. 6: vizualizace jednoho z bytových domů



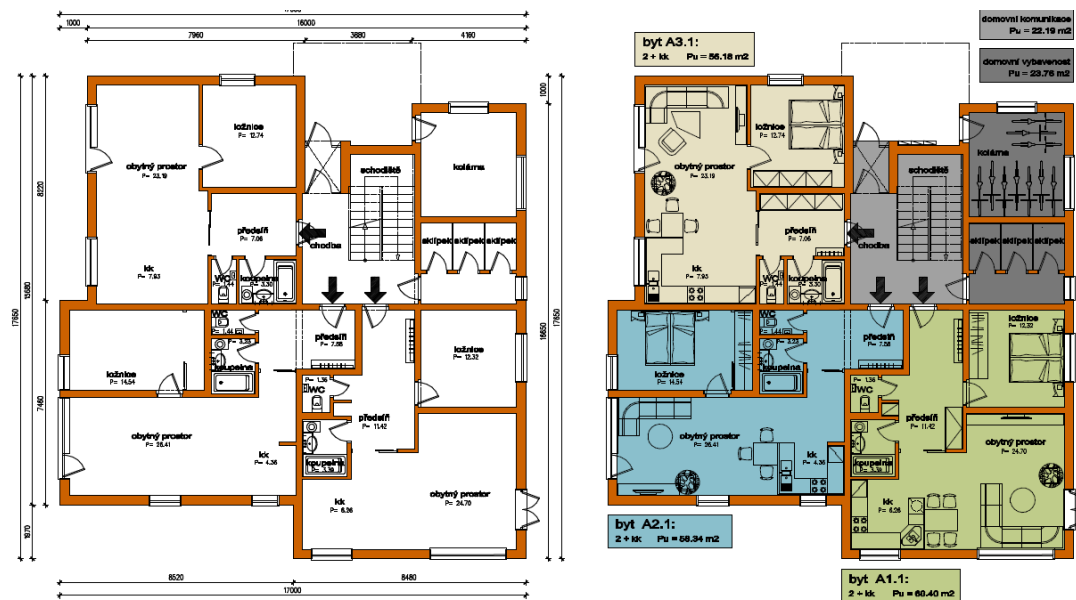
Zdroj: vlastní zpracování dat z vizualizace ZFP HK s.r.o. (Obr. 5 i 6)

Obr. č. 7: vizualizace jednoho z bytových domů



DŮM B - jihozápadní průčelí

Obr. č. 8: půdorys přízemí bytového domu s 3 jednotkami o dispozici 2+kk



Zdroj: vlastní zpracování dat z vizualizace ZFP HK s.r.o. (Obr. 7 i 8)

FINANČNÍ ANALÝZA

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

NÁKLADOVÉ VÝCHODISKO

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

Tabulka č. 2: Přehled nákladů projektu

Popis nákladu	Cena za metr čtvereční bez DPH
Nákupní cena pozemku na metr čtvereční obytné plochy	5.733 Kč
Výstavba na metr čtvereční obytné plochy	38.222 Kč
Ostatní finanční náklady na metr čtvereční obytné plochy	5.408 Kč
CELKEM na obytnou plochu	49.363 Kč

Zdroj: vlastní zpracování dat z výpočtu ZFP HK s.r.o.

Z výše uvedených tabulek č. 2 vnímáme, že náklady na nákup pozemku a výstavbu čtyř obytných domů jsou v kontextu českých cen standardní a zcela odpovídají tržním cenám. Pro finální rozhodnutí jsou podstatné reálné prodejní ceny v této lokalitě, respektive síla poptávky ze strany klientů. Je nutné podotknout, že celkové získané plochy v tomto projektu jsou vyšší o sklepy, společné prostory, terasy, zahrádky a venkovní stání. Ceny za tyto plochy se pak promítají do tržeb projektu.

VÝNOSOVÉ VÝCHODISKO

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

Nabídkové ceny bytů v Hradci Králové jsou k datu 5/2021 následující:

- 1. Byt 2+kk o velikosti 70 m2, lokalita: Hradec Králové - Pražské Předměstí, cena 3.796.000 Kč, cena za m2: 54.228 Kč.
- 2. Byt 2+kk o velikosti 54 m2, lokalita: Hradec Králové - Nový Hradec Králové, cena 3.300.000 Kč, cena za m2: 61.111 Kč.
- 3. Byt 2+kk o velikosti 45 m2, lokalita: Hradec Králové - Nový Hradec Králové, cena 3.799.000 Kč, cena za m2: 84.422 Kč.
- 4. Byt 2+kk o velikosti 74 m2, lokalita: Hradec Králové - Třebeš, cena 5.590.000 Kč, cena za m2: 75.540 Kč.
- 5. Byt 3+1 o velikosti 98 m2, lokalita: Hradec Králové - Nový Hradec Králové, cena 5.250.000 Kč, cena za m2: 53.571 Kč.
- 6. Byt 2+1 o velikosti 56 m2, lokalita: Hradec Králové - Labská kotlina, cena 3.490.000 Kč, cena za m2: 62.321 Kč.
- 7. Byt 2+kk o velikosti 35m2, lokalita: Hradec Králové - Pražské Předměstí, cena 2.072.000 Kč, cena za m2: 59.200 Kč.
- 8. Byt 2+kk o velikosti 42m2, lokalita: Hradec Králové - Nový Hradec Králové, cena 2.850.000 Kč, cena za m2: 67.857 Kč.

Na základě naší analýzy jsou prodejní ceny bytů 2+kk včetně DPH v Hradci Králové:

od 53.571 Kč/metr čtvereční do 84.422 Kč/metr čtvereční včetně DPH.

Cena je závislá od stáří bytu, polohy, vzdálenosti od centra Hradce Králové. Dále je samozřejmě cena závislá na vybavenosti bytu a jeho ploše (větší byt by měl mít nižší cenu za m2). Developerský projekt společnosti ZFP HK s.r.o. je z našeho pohledu poptávkově podpořen poměrně krátkou vzdáleností do centra a zároveň jeho umístěním v klidné severozápadní části města kousek od MHD a v blízkosti supermarketu Proto se domníváme, že ceny se mohou pohybovat v cenové relaci **od 49.000 Kč/m2 bez DPH**. Podklady jsme získali analýzou reálních nabídek na serverech www.sreality.cz a www.reality.cz.

FINANCOVÁNÍ PROJEKTU

Nákup pozemku je naplánovaný na červenec roku 2021 a bude řešen vlastními prostředky ZFP HK s.r.o. ve výši 1 mil. Kč do kapitálového fondu a úvěrem od ZFP Finance I., s.r.o.

Od května 2022 předpokládáme uzavírání rezervačních smluv (100.000 Kč/byt), od léta 2022 až po kolaudaci předpokládáme uzavírání smluv o budoucí smlouvě ve výši 40 % ceny bytu. Výstavba tedy bude cca z 50 % financována od nových klientů. Zde vidíme možné riziko, a to v případě, že poptávka po nabízených bytech 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 zajištěn ručením ze strany ZFP s.r.o., proto riziko 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 metr čtvereční, při zachování nákladů. U nákladů nepředpokládáme změnu směrem nahoru, a to hlavně z důvodu, že cena výstavby bude zafixována ve smlouvě o dílo se stavebním dodavatelem. Opět z našeho pohledu, pokud dojde k navyšování nákladů nebo nižším prodejním cenám nebo kombinací 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 metr čtvereční/bez DPH	% hrubého zisku / ztráty z nákladů
56.000 Kč	+24,61 %
54.000 Kč	+20,56 %
52.000 Kč	+16,50 %
50.000 Kč	+12,45 %
48.000 Kč	+8,40 %
46.000 Kč	+4,35 %
44.000 Kč	+0,30 %
42.000 Kč	-3,75 %
40.000 Kč	-7,81 %
38.000 Kč	-11,86 %

Zdroj: vlastní zpracování dat z výpočtu ZFP HK s.r.o.

Z výše uvedených tabulek je podstatné, že tzv. ekonomický bod zlomu, tedy kdy je projekt na vyrovnaném hospodářském výsledku, je při prodejních cenách okolo 44.000 Kč/metr čtvereční/bez DPH. Vzhledem k aktuálním prodejním cenám vnímáme, že prodejní ceny v případě negativního vývoje budou okolo 44.000 Kč/metr čtvereční/bez DPH. Ale zároveň při optimistických očekáváních při prodejních cenách okolo 60.000 Kč/metr čtvereční/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 ZFP HK s.r.o., ručí 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.

Pro celkové naše vnímání, 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 Poliakiem.

Z F P s.r.o. je vlastníkem cca 67,56 % v ZFP GROUP, a.s.

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 investičního zlata a spoření do něj
- 50% vlastníkem ZFP Energy, a.s. – dodavatel elektrické energie a plynu, se 7000 OPM za 2,5 roku fungování
- 100% vlastníkem ZFP GROUP Centrála, s.r.o. – nově budované sídlo pro holding ZFP GROUP.
- 100% vlastníkem ZFP Property s.r.o. – která vlastní 90% podíl v ZFP Makléři, s.r.o. a 100% vlastníkem ZFP akademie, a.s. a 100% vlastníkem ZFP akademie s.r.o.

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. Z našeho pohledu, kdy celkový úvěr pro ZFP HK s.r.o. je ve výši 13,5 mil. Kč a ziskovost ZFP GROUP, a.s. za poslední dva roky dosahuje kladného hospodářského výsledku průměrně +47,9 mil. Kč se jeví jako dostatečný. Při případném rychlém prodeji pozemku v Hradci Králové by prodejní cena byla na úrovni cca 75 % - 100 % akviziční ceny.

Závěrem: z výše uvedených důvodů a především s ohledem na zajištění úvěru, poskytnutého ZFP HK s.r.o., ze strany Z F P s.r.o., vnímáme riziko jak nižší.

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 %.

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 povolovací 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, neboli nahodilá událost, kterou nelze predikovat a dopady jsou neznámé.

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

ZFP HK s.r.o. může být ohrožena právními riziky, a to změnou právního prostředí.

6. Daňové riziko

ZFP HK 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 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

PRÁVNÍ ANALÝZA

ZFP Finance I., s.r.o. uskutečnilo právní analýzu k ZFP HK 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.

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 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 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, 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, 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 ZFP HK s.r.o. neposkytuje žádné platební služby.