

**ZFP
GROUP**
Financel.

**ZFP
GROUP**
Centrála



ANALÝZA POSKYTNUTÍ ÚVĚRU

Participace na úvěru společnosti ZFP GROUP Centrála, s.r.o.



ÚVOD

ZFP GROUP Centrála, s.r.o., je společnost s cílem výstavby nové centrály pro holding ZFP. Příjem bude generovat následným pronájmem spřízněným společností. 100% vlastníkem ZFP GROUP Centrála, s.r.o., je ZFP GROUP, a.s. Konečnými vlastníky ZFP GROUP, a.s., jsou paní Jarmila Poliaková, pan Vladimír Poliak, pan Petr Sedlák, pan Robert Slezák a skupina dalších cca 90 minoritních akcionářů. Holding ZFP GROUP je jedna z největších vzdělávacích a zprostředkovatelských společností v oblasti financí na českém a slovenském trhu.

OBSAH

ÚVOD	2
DEFINICE PRODUKTU	4
O ZFP GROUP CENTRÁLA, S.R.O.	5
PŘEDMĚT FINANCOVÁNÍ	5
MAKROEKONOMICKÁ ANALÝZA	6
PRÁVNÍ ANALÝZA	8
ANALÝZA RIZIK	8
CONTROLLING	10
DISCLAIMER	11

DEFINICE PRODUKTU

Úvěr je poskytován společností ZFP Finance I., s.r.o., úvěrová smlouva je uzavřena mezi ZFP GROUP Centrála, 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.

Výše úvěru je sjednána na 70 000 000 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. Čerpání úvěru je rozděleno do tranší, kdy velikost jedné tranše je minimálně 5 000 000 Kč, anebo v jakékoliv výši dostupné k poslednímu dni v měsíci, a to pouze v období čerpání.

Ve prospěch ZFP Finance I., s.r.o., bude zřízeno zajištění ve formě:

- Ručitelské prohlášení ZFP GROUP, a.s.

Splátky úroků jsou nastaveny 1x ročně, a to vždy k 15.1., první úrok bude vyplacen 15.1.2021.

Tabulka č. 1: Stručný popis produktu

Stručný popis produktu	
Forma	Participace
Účel	Financování výstavby centrály pro holding ZFP
Výše úvěru	70 000 000 Kč
Smluvní strany	Úvěrující: ZFP Finance I., s.r.o. Úvěrovaný: ZFP GROUP Centrála, s.r.o.
Období participace	Do 31. 12. 2020
Výnos pro participanta/začátek úročení	4,20 % p.a./od prvního dne (včetně) měsíce, ve kterém došlo k čerpání úvěru
Typ úročení	jednoduché
Splatnost	15. 1. 2026
Min. výše participace	10 000 Kč

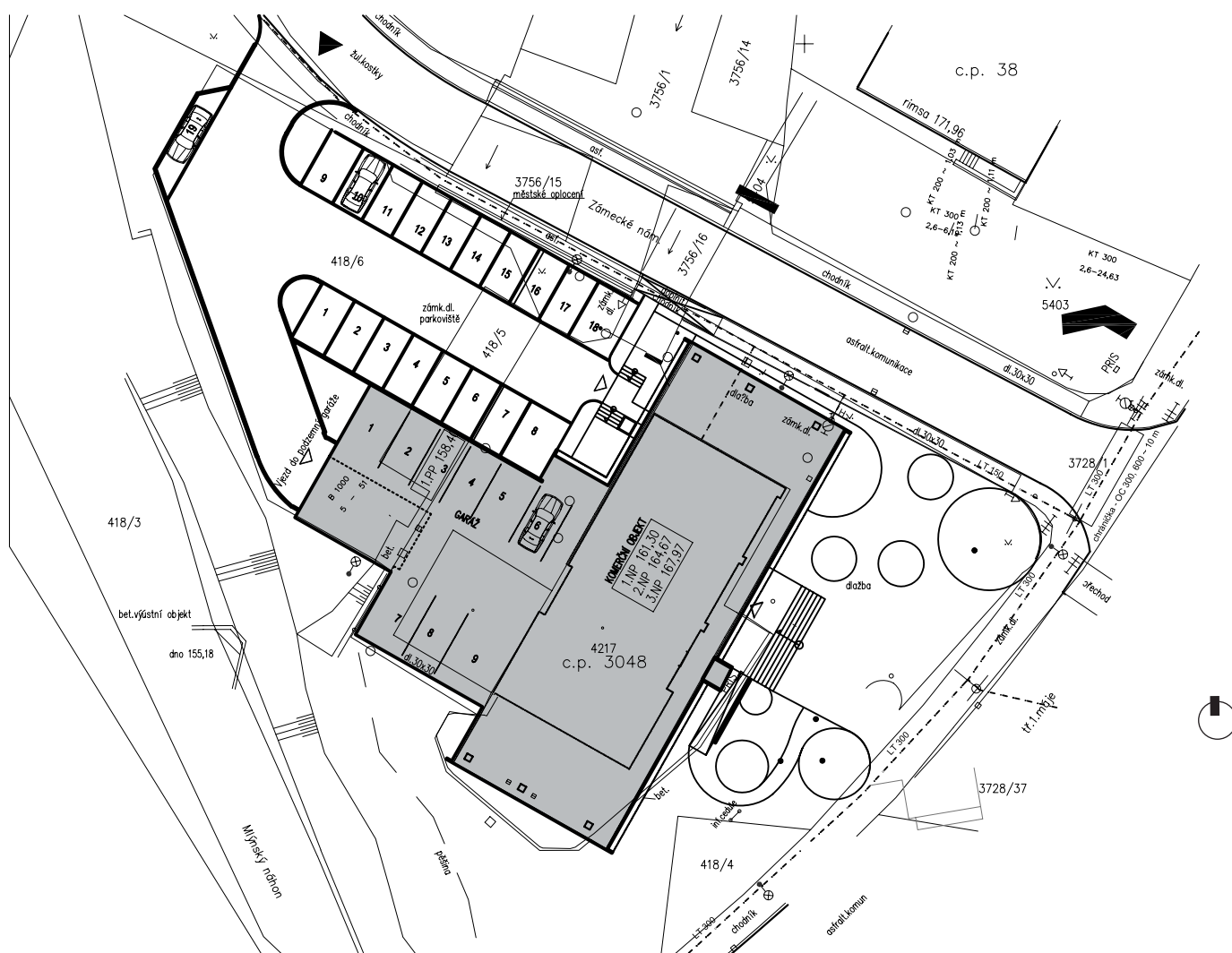
O ZFP GROUP CENTRÁLA, S.R.O.

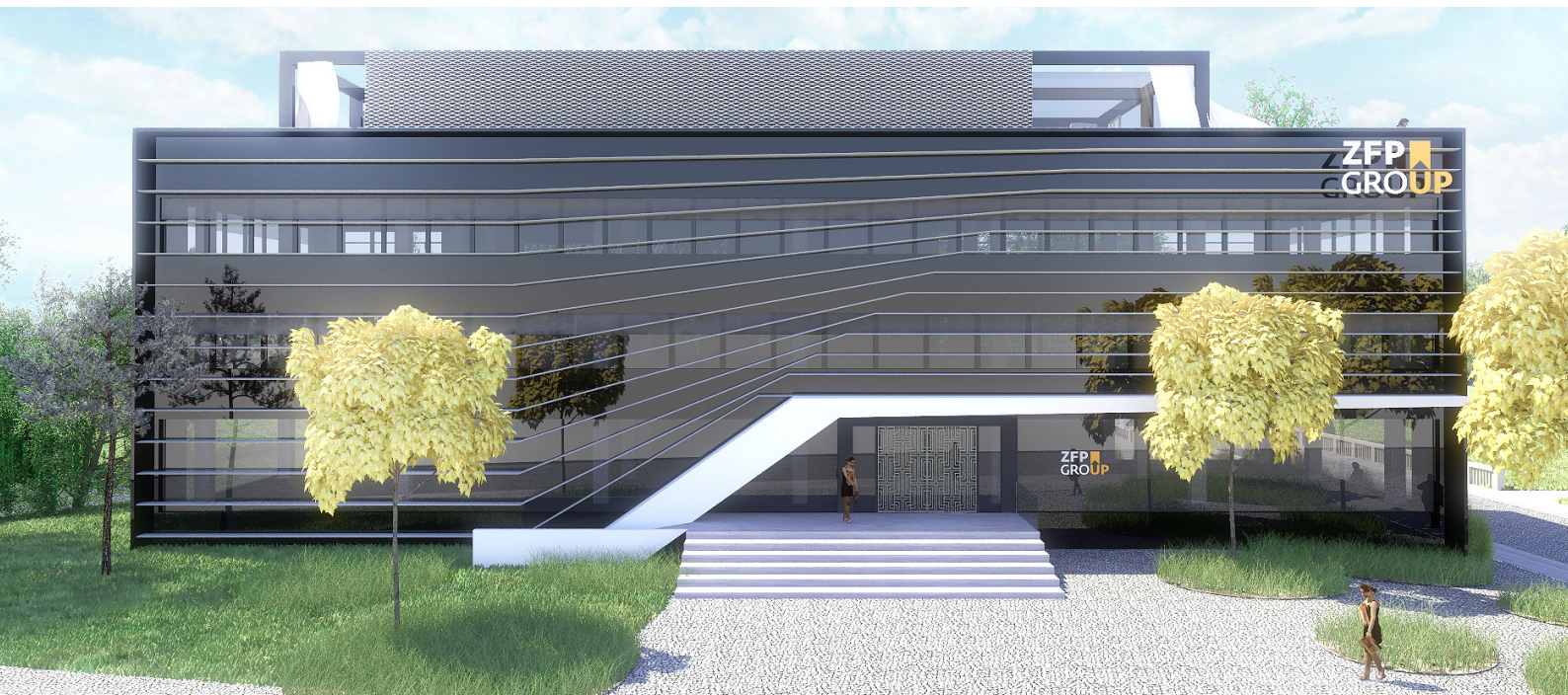
ZFP GROUP Centrála, s.r.o., je společnost 100% vlastněná ZFP GROUP, a.s. Jednateli společnosti jsou pan Ing. Vladimír Poliak, Mgr. Dita Kaňová a Ing. Zdeněk Nezval, MBA. Společnost byla založena 9. 4. 2019, a to pouze a jenom za účelem výstavby nového sídla pro ZFP GROUP, a.s., a jejího následného pronájmu holdingu ZFP.

Hlavním nájemcem bude ZFP akademie, a.s., která následně bude podnájemat společností z holdingu ZFP, například ZFP Gold, a.s., ZFP Reality, s.r.o., ZFP s.r.o., ZFP Maklér a další.

PŘEDMĚT FINANCOVÁNÍ

Výstavba centrály pro holding ZFP v Břeclavi na pozemku parc. č. st. 4217 v katastrálním území Břeclav.



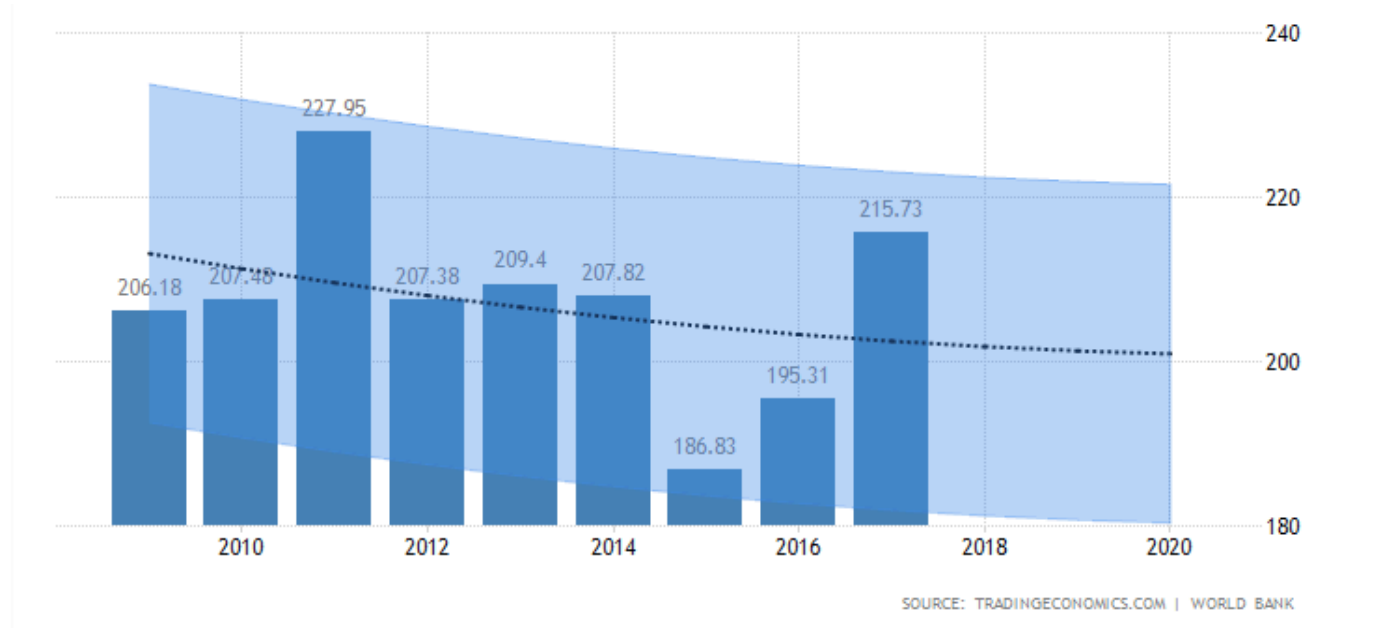


MAKROEKONOMICKÁ ANALÝZA

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.

Česká republika

Graf č. 1: Vývoj HDP České republiky v letech 2009 – 2017 v USD



HDP České republiky denominované v USD vykazuje stabilní výsledky. Rok 2015 byl ve znamení deflace a oslabení domácí měny, proto pokles HDP denominovaného v USD. Rozhodnutí místní centrální banky se ukazuje jako správné a Světová banka očekává, že do roku 2020 dosáhne HDP České republiky 220 mld. USD. Z tohoto pohledu se jedná o pozitivní očekávání pro nemovitostní trh.

Graf č. 2: Vývoj nezaměstnanosti České republiky v letech 2018 – 2019



Míra nezaměstnanosti v posledních měsících dosahuje nejnižších hodnot za poslední dekádu, a to okolo 3 %. Ekonomika dosahuje přirozené míry nezaměstnanosti.

Graf č. 3: Vývoj průměrné mzdy v České republice v letech 2014 – 2018



Vývoj průměrné mzdy, dle grafu č. 3, ukazuje, že v uplynulých 5 letech dochází k jejímu růstu a dynamika v posledních letech zrychluje. Zrychlování tempa růstu přisuzujeme dosažení přirozené míry nezaměstnanosti (graf č. 2).

Shrnutí makroekonomického pohledu na Českou republiku: Česká republika vykazuje solidní ekonomické výsledky, které podporují pozitivní očekávání ohledně nemovitostního trhu. Rok 2015 ukazuje chování centrální banky, která oslabila a uměle držela svoji měnu několik let podhodnocenou. To představuje proto riziko i do budoucna. Otevřenost české ekonomiky je dalším rizikovým faktorem, který je podpořen provázaností na Německou ekonomiku a automobilový sektor.

PRÁVNÍ ANALÝZA

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

1. Kontrola veřejných rejstříků
 - Bez závadného výsledku
2. Kontrola SPV ve smyslu oprávnění k podnikání a toho, 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:

1. DEVELOPERSKÉ RIZIKO

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

- časového zpoždění a tím zvýšeného konečného nákladu celého projektu,
- navýšení nákladu na výstavbu,
- rizika spojeného s povolovacím řízením.

2. RIZIKO DEFAULTU některého z významných nájemníků a s tím související riziko ukončení nájemní smlouvy

3. KURZOVÉ RIZIKO

ZFP GROUP Centrála, s.r.o., podstupuje kurzové riziko:

- Bankovní úvěr od ČSOB je v měně EUR, platby za nájem jsou inkasovány v měně EUR. Úvěrovaný tedy podstupuje kurzové riziko v případě směny z EUR na CZK.
- Platby od dodavatelů a stavebních firem jsou v měně CZK.

Pokud by na finančních trzích došlo k velkým výkyvům, a to na měnovém páru EUR/CZK, může tato změna mít negativní dopad na ZFP GROUP Centrálu, s.r.o. Riziko nebude zajišťováno.

4. TRŽNÍ RIZIKO

V rámci tržního rizika je společnost ohrožena změnou poptávky a nabídky na trhu komerčních budov. Lokalita Jihomoravského kraje nenabízí obdobné nemovitosti k prodeji, proto tržní cena v případě prodeje je těžko predikovatelná a představuje riziko. Pozorujeme v posledních měsících, že spousta zaměstnavatelů hledá kvalitní pracovníky, ale bez preference velkých měst, kde dochází k silnému růstu mezd a celková kvalita života se snižuje, tedy Břeclav nabízí zajímavou alternativu v nabídce. Kvalitní budovy v Břeclavi mají výbornou obsazenost. Růst tržních úrokových sazeb a celková změna související s hospodářskými cykly může mít negativní dopad na výši pronájmu. Vlivem výše popsaných faktorů může společnost vykazat pokles příjmů, růst nákladů. Ve výsledku může být ohrožena schopnost dostát svým závazkům.

5. PRÁVNÍ RIZIKO

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

6. DAŇOVÉ RIZIKO

ZFP GROUP Centrála, s.r.o., vykonává činnost a predikuje své ekonomické výsledky podle aktuálních daňových předpisů. Česká republika působí v Evropské Unii, je její součástí a může být ohrožena v důsledku daňových změn, například daní z nemovitosti, sektorovou daní a jinými daněmi, jež mají vliv na podnikatelské prostředí v zemi.

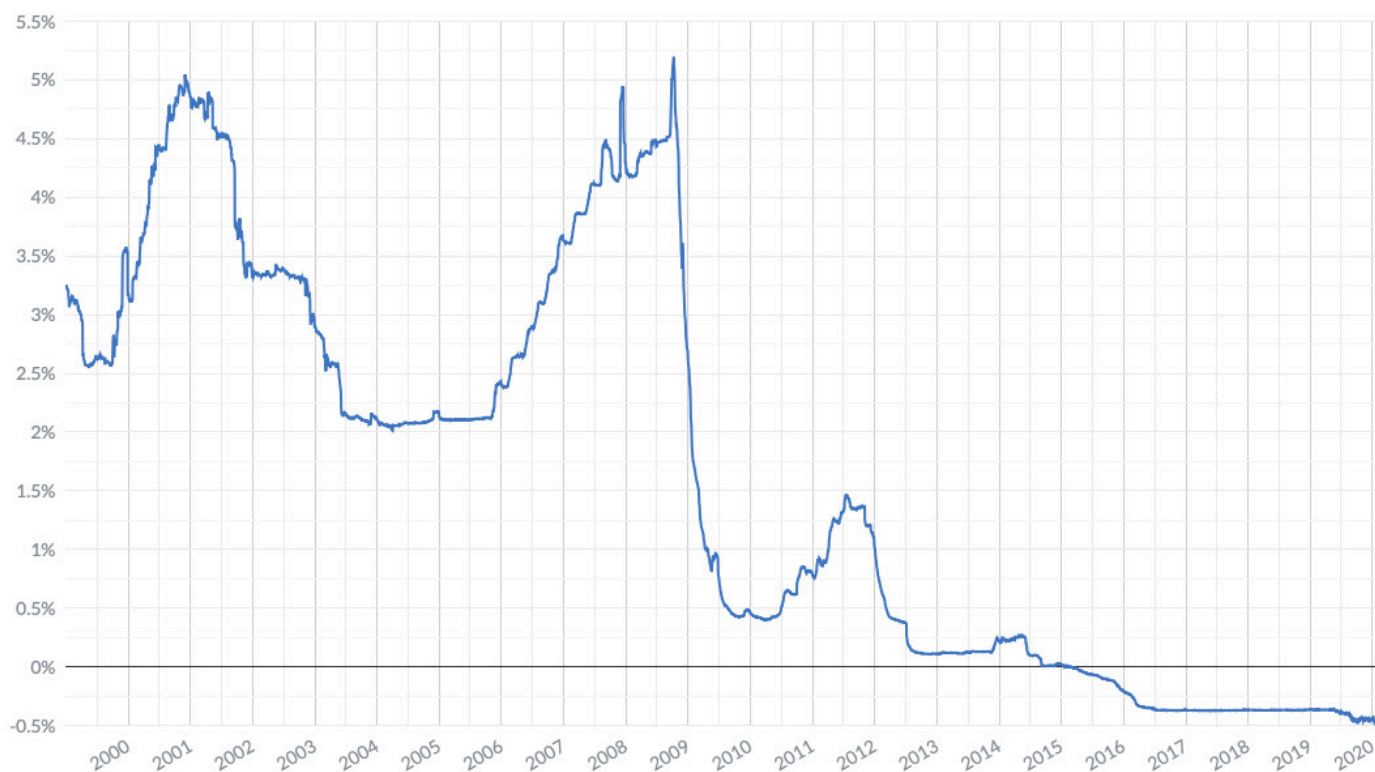
7. RIZIKO ZMĚNY ÚROKOVÉ SAZBY

Výše úroku u úvěru poskytnutého Československou obchodní bankou je navázána na 1měsíční EURIBOR, kdy tato sazba je v případě banky počítána jako nezáporná. Tedy pokud je aktuální úrok například -0,43 % p.a., je pro výpočet banky sazba 0,00 % + marže ČSOB.

Graf č. 4: Vývoj úrokové sazby 1měsíční EURIBOR

Chart

Euribor 1 month



Zdroj: <http://euribor-rates.eu>

Z grafu č. 4 je zřejmé, že od roku 2015 se sazba neustále drží na hranici záporu, a to těsně pod hranicí -0,5 % p.a. Domníváme se, že vzhledem k aktuální markoeconomické situaci se sazba bude držet i nadále v záporném teritoriu. Pro ZFP GROUP Centrála, s.r.o., by byl nákladový úrok vyšší, jestliže 1m EURIBOR by se začal pohybovat nad úrovní 0,01 % p.a. Toto riziko není zajištěno IRS ani dalším instrumentem.

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 kontrolou ZFP GROUP Centrála, s.r.o.

CONTROLLING

Účel úvěru

ZFP GROUP Centrála, s.r.o., je povinna využívat získané finanční prostředky pouze v souladu s účelem úvěru.

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 GROUP Centrála, 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, přičemž 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, 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 GROUP Centrála, s.r.o., neposkytuje žádné platební služby.