



Crowdfunding - Analýza participace

Praha Košíře - Rezidence Nad Turbovou

přestavba rodinné vily na luxusní byty



Obsah

| | |
|--|----|
| Shrnutí projektu | 3 |
| Crowdfunding v kostce | 4 |
| Období úpisu crowdfundingu | 4 |
| Struktura financování projektů | 5 |
| Závazky Klienta | 6 |
| Skupina InTeFi | 7 |
| Důležité parametry participace | 7 |
| Úročení | 9 |
| Popis projektu | 9 |
| Předpokládaný harmonogram stavby | 9 |
| Rozpočet projektu | 10 |
| Nemovitost | 11 |
| Lokalita | 11 |
| Dostupnost | 11 |
| Zajímavosti v okolí | 12 |
| Transakční struktura projektu | 12 |
| Klient (projektová společnost) | 12 |
| Dohoda mezi Klientem a majitelem Nemovitosti | 13 |
| Průběh transakce | 13 |
| Popis vybraných rizik | 14 |
| Riziko nepředvídatelné události | 14 |
| Pokles tržních cen | 15 |
| Navýšení investičních nákladů projektu | 15 |
| Prodloužení stavebních prací | 16 |
| Zajištění nemusí postačovat k pokrytí pohledávek Investorů | 16 |
| Riziko struktury transakce | 16 |
| Důležité upozornění | 17 |
| Přílohy | 19 |
| List vlastnictví | 19 |
| Definice a zkratky | 21 |

Shrnutí projektu

Projekt Praha Košíře - Rezidence Nad Turbovou představuje rekonstrukci 2-podlažní rodinné vily na luxusní bydlení v klidné rezidenční čtvrti. Vila je umístěna ve svahu přírodního parku Košíře-Motol s nádherným výhledem do centra Prahy, např. Žižkovskou věž, Národní divadlo, Petřín, Letnou a Strahov.

Projekt rekonstrukce pracuje s vytvořením 3 bytových jednotek o podlahové ploše cca 110 m² a 1 ateliéru o podlahové ploše cca 80 m². Rekonstrukce bude provedena v moderním velmi luxusním stylu. Součástí každé jednotky budou terasy. Vila bude mít společný výtah, bazén a parkování pro 6 aut.

Účelem crowdfundingového úvěru poskytnutého Klientovi je financování nákladů rekonstrukce, včetně všech souvisejících nákladů a poplatků, jako jsou např. projekční práce a poplatky realitní kanceláři, případně refinancování části již proinvestovaných prostředků.

**Výhled ze současné stavby,
směr Strahov**



**Vizualizace po rekonstrukci,
pohled z údolí**



Crowdfunding v kostce

Realitní crowdfunding je nová forma získávání finančních prostředků na projekt a je vztahem mezi následujícími subjekty:

- Investor – ten, kdo poskytuje finanční prostředky,
- Společnost – ten, kdo řídí smluvní vztah a proces,
- Klient – ten, kdo přijímá finanční prostředky, zhodnocuje je a má povinnost platit úroky a na konci stanoveného období prostředky vrátit.

Z finančního hlediska Investor participuje na výnosech a rizicích úvěrového vztahu mezi Společností a Klientem a tento vztah má formu výplaty úroků a splacení jistiny na konci dohodnutého období.

Z právního hlediska má Investor smluvní vztah pouze se Společností a s Poskytovatelem platebních služeb, kterého si najímá Společnost na zajištění převodu finančních prostředků. Smluvní vztah s Klientem řídí Společnost a v podstatě zastupuje zájmy všech Investorů.

Časově je možné crowdfunding rozdělit na dvě období:

- **období úpisu** – obvykle trvá 2 – 3 měsíce a je určené na ověření zájmu veřejnosti o projekt. Pokud je zájem dostatečný, projekt se realizuje. Jestliže je zájem nedostatečný, projekt se nerealizuje a prostředky určené na projekt se odblokují a Investor je může použít dle svých dispozic.
- **období plnění** – při realitním crowdfundingu obvykle trvá 2 – 4 roky. Po dobu tohoto období Klient dostává výnosy ze svojí participace a na konci dostane zpět vloženou sumu (jistinu).

Realitní projekty je možné dělit na dvě základní kategorie:

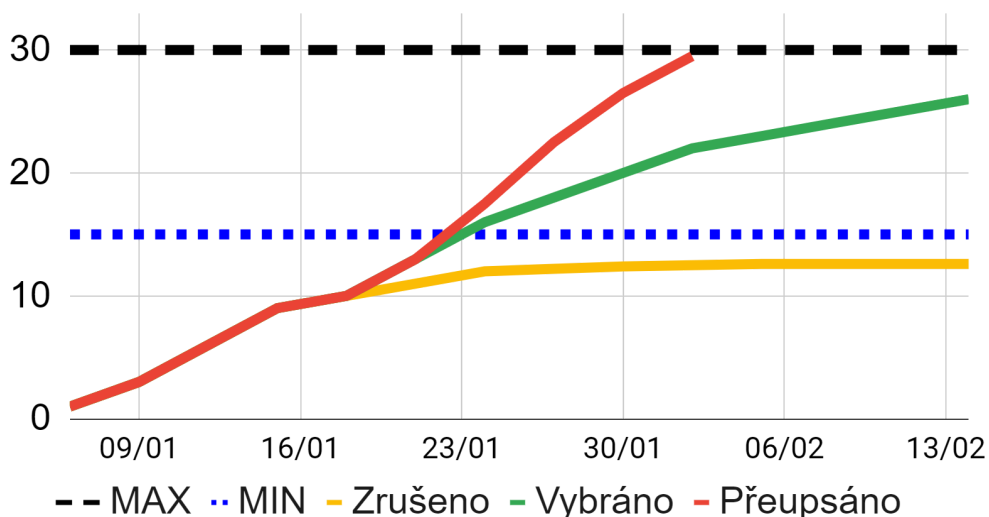
- **development** – formou investice do nákupu aktiv a stavebních prací se buduje nová stavba nebo realizuje rekonstrukce už existující nemovitosti. Cílem projektu je prodej.
- **výnosová nemovitost** – koupí se už existující nemovitost, která nevyžaduje velké stavební úpravy. Cílem projektu je výběr nájemného.

Období úpisu crowdfundingu

Během období úpisu crowdfundingu Investoři objednávají tzv. podmíněné participace, které se realizují v případě dostatečného zájmu o projekt. Každý projekt má nastavený minimální a maximální limit, který se na denní bázi porovnává s objemem podmíněných participací.

Rekonstrukce vily Praha Košíře - Rezidence Nad Turbovou

Schéma dále graficky znázorňuje typický průběh období úpisu crowdfundingu a ukazuje všechny možné varianty, které mohou nastat.



- Přeupsáno (červená linka) – maximální požadované množství bylo vybráno před koncem crowdfundingu. Přijímání objednávek končí 3. února, vybraná suma se převede na účet Klienta a začíná se úročit.
- Vybráno (zelená linka) – na konci období crowdfundingu se vybrala vyšší suma, než je minimum pro realizaci crowdfundingu. Přijímání objednávek končí 14. února, vybraná suma se převede na účet Klienta a začíná se úročit.
- Zrušeno (žlutá linka) – nevybralo se minimální požadované množství, proto se crowdfunding neuskutečnil a Investoři dostávají svoje peníze zpět, respektive jejich prostředky jsou odblokované na další použití.

Konkrétní parametry každé participace najdete v tzv. letáku, kde jsou uvedeny termíny týkající se období crowdfundingu, údaje o úročení a další důležité parametry participace.

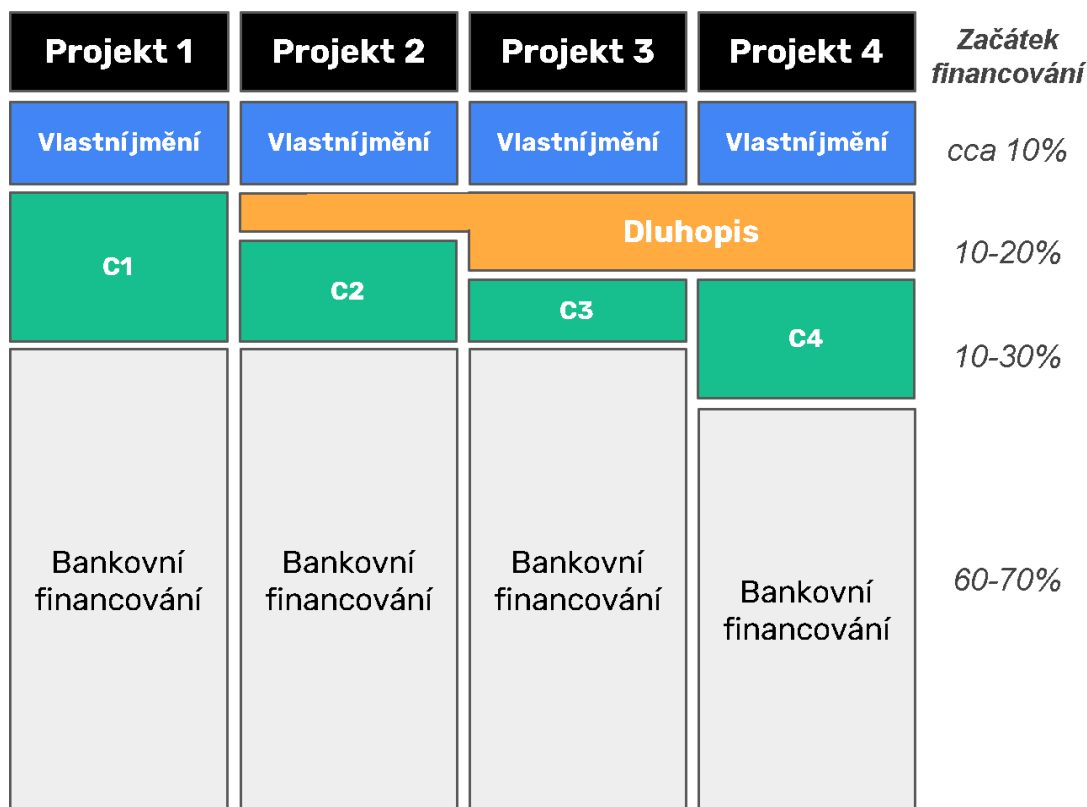
Struktura financování projektů

V rámci skupiny INTEFI jsou v současné době realitní projekty financované z vlastních zdrojů a bankovního financování, pokud to projekt umožňuje. Záměr crowdfundingu je podělit se s Investory o část výnosů z projektu a v rámci transakce část vlastního už investovaného jmění refinancovat crowdfundingem. Alternativně je možné na stejné účely použít dluhopis, který paralelně vydává sesterská společnost v České republice.

Rekonstrukce vily Praha Košíře - Rezidence Nad Turbovou

Rozdíl mezi crowdfundingovým a dluhopisovým financováním spočívá ve skutečnosti, že crowdfunding je navázaný na jeden konkrétní projekt, dluhopis je vydávaný v rámci skupiny INTEFI k financování reálných projektů ale bez vazby na konkrétní projekt. Díky této flexibilitě mohou být prostředky z dluhopisů určené na nové reálné investice, případně na doplnění crowdfundingu v případě, že se nevybere požadovaná suma.

Níže uvedené schéma zobrazuje příklad, jak by mohla struktura financování vypadat pro několik různých projektů.



Legenda

Dluhopis InTeFi Financing

Crowdfunding InTeFi Invest

Závazky Klienta

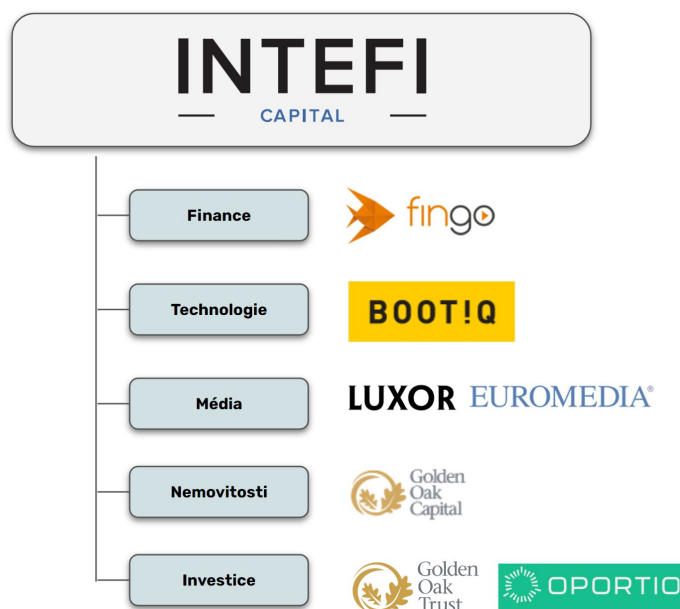
Bez ohledu na to, jak bude projekt financován, se skupina InTeFi zavazuje mít v každém projektu cca 10% vlastních zdrojů. Tento poměr se bude vyhodnocovat vzhledem k tržní hodnotě nemovitosti (v případě nájemné nemovitosti) nebo vzhledem k nákladové hodnotě projektu (v případě developmentu). Dále se skupina InTeFi zavazuje informovat o významných událostech v projektu na čtvrtletní bázi.

Rekonstrukce vily Praha Košíře - Rezidence Nad Turbovou

Skupina INTEFI

INTEFI je česká investiční skupina s globálním přesahem, která vlastní české a slovenské společnosti z oblasti informačních technologií a vývoje softwaru, financí, investic a nemovitostí:

- technologická skupina BOOTIQ,
- finančně-zprostředkovatelská Společnost FinGO,
- realitní část Golden Oak Capital (GOC),
- minoritní podíl v mediální skupině Knižní Holding, která vlastní knižní nakladatelství s velkoobchodem EUROMEDIA a síť knihkupectví Luxor.



Za rok 2021 vytvořily společnosti skupiny obrát více než 40 mil. EUR. Ke konci roku 2021 pro skupinu pracovalo více než 1 400 lidí, z toho více než 700 ve společnosti FinGO na Slovensku.

Důležité parametry participace

| | |
|-----------------------------------|--|
| Produkt | Participace na úvěru formou crowdfundingu (sdílení výnosů a ztrát na základě úvěrové smlouvy) |
| Úrokový výnos ¹ | 9,0 % p.a. (ročně) |
| Způsob splácení | Úroky - průběžně, jednou za 3 měsíce Jistina - jednorázově k datu konečné splatnosti |
| Datum konečné splatnosti | 28. 2. 2026 ² |
| Měna participace | CZK |
| Minimální výška participace | 10 000 CZK |
| Forma participace | Jednorázová |
| Poplatky | Bez poplatků |
| Období crowdfundingu | 1. 11. 2022 - 28. 2. 2023 |
| Financovaný projekt | Rekonstrukce rodinné vily v Praha Košíře |
| Projektová společnost | Asset Invest I, a.s. registrovaná v Praze |
| Účel financování | Financování nákladů na rekonstrukci a prodej bytových jednotek, včetně všech souvisejících nákladů a refinancování části vlastních zdrojů proinvestovaných v projektu a poskytnutých jediným akcionářem Klienta. |
| Maximální výška financování | 25 000 000 CZK |
| Minimum pro realizaci | 0 CZK |
| Čerpání úvěru po tranších | Neplánuje se |
| Hlavní podmínky čerpání | Splnění minimálního limitu pro realizaci |
| Přímý majitel nemovitosti | Lukáš Novák |
| Typ nemovitosti | Rodinná vila v Praze Košíře |
| Lokalita | Rezidenční oblast Praha Košíře, ulice Nad Turbovou. |
| Popis projektu | Rekonstrukce rodinné vily, kde vzniknou 4 samostatné bytové jednotky (3x 110m ²) a ateliér (1x 80 m ²) v luxusním provedení a jejich následný prodej. |
| Předpokládaný harmonogram | Stavební povolení do 12/2023, začátek výstavby Q1/2024, dokončení Q4/2024. |
| Další financování | Nemovitost je financována bankovním úvěrem se zástavou nemovitosti. |
| Stavební náklady | Očekáváme ve výši cca 25 mil. CZK |

¹ Úroková sazba před srážkovou daní.

² Možnost předčasného splacení ze strany Klienta nejdříve po 2. výročí čerpání

Rekonstrukce vily Praha Košíře - Residence Nad Turbovou

Úročení

Participace bude úročena úrokovou sazbou podle výše uvedené tabulky. Úroky budou vypláceny na čtvrtletní bázi, vždy do 15 kalendářních dnů po skončení období. V případě, že by období splatnosti nebylo pracovním dnem, výplata úroků nastane následující pracovní den. Pro výpočet úroků bude použita konvence Standard BCK 30E/360. První úrokové období končí k 31. 5. 2023 a první úroky budou vyplacené nejpozději k 15. 6. 2023.

Popis projektu

Projekt rekonstrukce plánuje 3 bytové jednotky o podlahové ploše cca 110 m² a 1 ateliéru o podlahové ploše cca 80m². Rekonstrukce bude provedena v moderním velmi luxusním stylu. Součástí každé jednotky budou terasy. Vila bude mít společný výtah, bazén a parkování pro 6 aut.

Koupě nemovitosti v současné podobě byla financována vlastními prostředky a bankovním úvěrem. Projekt rekonstrukce bude financován z crowdfundingu, případně z vlastních prostředků skupiny nebo ze záloh získaných od budoucích majitelů. Tržby budou plynout z prodeje bytových jednotek.

Předpokládaný harmonogram stavby

Tento harmonogram byl sestavený v říjnu 2022 a odráží situaci na trhu a předpoklady z tohoto období. Podrobná revize harmonogramu se předpokládá až po vydání stavebního povolení a výběru generálního dodavatele stavby.

Jednotlivé fáze a jejich klíčové body jsou shrnuty níže, včetně předpokládaného časového rámce. Prosím vezměte na vědomí, že významnou část harmonogramu, zejména tu, která předchází vydání stavebního povolení nemůže majitel projektu ovlivnit.

Povolení

- Odsouhlasená studie IPR¹ listopad 2022.
- V květnu 2023 bude podaná žádost o sloučené řízení územní rozhodnutí a stavební povolení na stavební úřad.
- V listopadu-prosinci 2023 předpokládáme vydání stavebního povolení, pokud účastníci řízení nepodají odvolání.

¹ Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy

Dokumentace

- V současné době je pracováno na dokumentaci pro sloučené řízení územního rozhodnutí.
- Po vydání stavebního povolení se bude zaměření jednotek vkládat na katastr nemovitostí, a to formou rozestavěné jednotky na základě prohlášení vlastníka.
- Dokončení realizačního projektu, včetně stavebních prací se předpokládá v listopadu 2024.

Stavba

- Výběr dodavatele stavby - přelom roku 2023/24.
- Začátek stavby se plánuje na Q1/2024.
- Předem započítím stavby je plánováno provádět některé udržovací práce, které nevyžadují stavební povolení.

Dokončení

- Stavebních prací Q4/2024.
- Předání kupujícím Q1/2025.

Rozpočet projektu

Tento rozpočet byl sestaven v říjnu 2022 a odráží situaci na trhu a předpoklady z té doby. Podrobná revize rozpočtu (náklady i výnosy) se předpokládá po výběru generálního dodavatele stavby.

| Předpokládaná rozvaha po ukončené rekonstrukci | | | |
|--|---------------|-----------------|---------------|
| Aktiva v prodejní ceně | tis. Kč | Pasiva | tis. Kč |
| byty | 57 476 | vlastní jmění | 8 219 |
| terasy | 8 910 | bankovní úvěr | 26 000 |
| ostatní | 3 600 | crowdfunding | 25 000 |
| | | ostatní závazky | 10 766 |
| Celkem | 69 986 | Celkem | 69 986 |

Zdroj: Společnost

Rozpočet předpokládá prodejní cenu bytových prostor ve výši cca 140 tis. Kč za m². Ostatní závazky představují náklady financování, daně a další související náklady.

Nemovitost

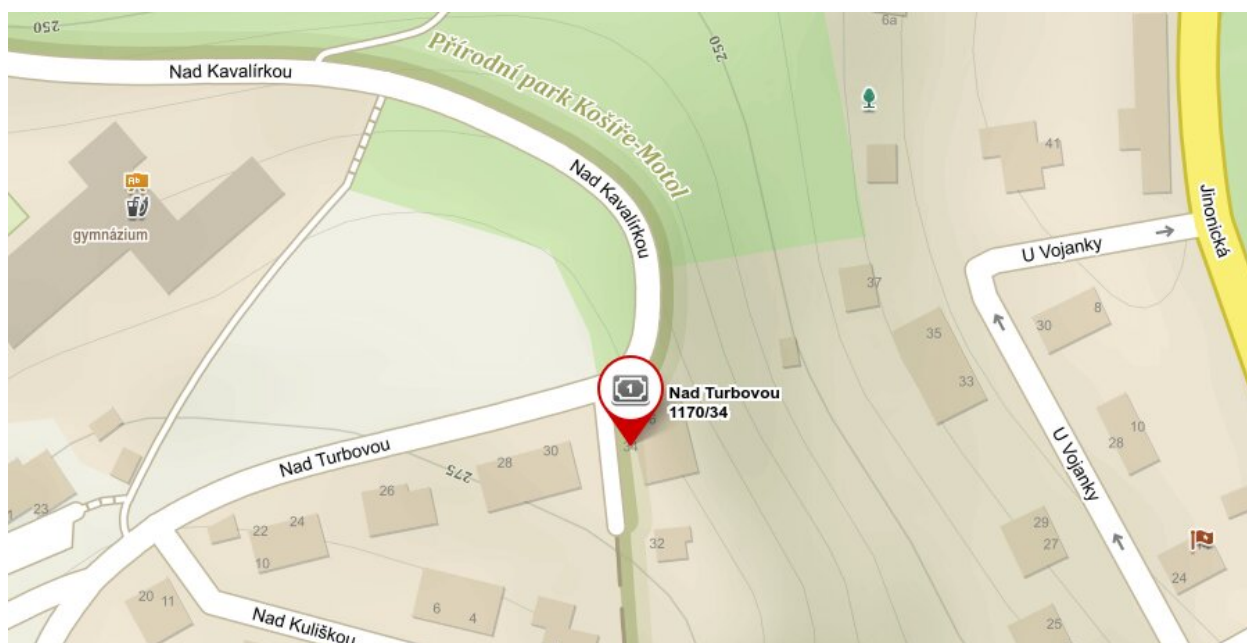
Rodinná vila na adrese Nad Turbovou 1170/34, Praha Košíře, s přílehlým pozemkem, LV 560, viz přílohy (dále také "Nemovitost").

Přímým majitelem Nemovitosti je Lukáš Novák, majitel skupiny INTEFI. Koupě Nemovitosti byla z části financována bankovním úvěrem, proto je zastavena ve prospěch banky.

Lokalita

Pozemek se nachází nedaleko od centra na odbočce z ulice Nad Turbovou, v části Praha 5 - Košíře, na hranici přírodního parku Košíře-Motol, s nádherným výhledem do centra Prahy, např. Žižkovskou věž, Národní divadlo, Petřín, Letnou a Strahov.

V blízkém okolí je dostatečná občanská vybavenost, včetně gymnázia, základní školy, mateřské školy, potraviny, lékárna, kavárny a restaurace.



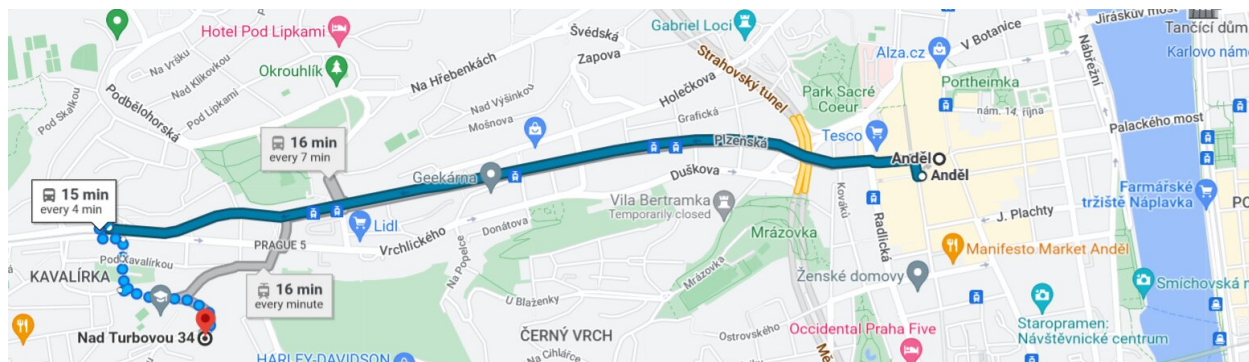
Zdroj: www.mapy.cz

Dostupnost

Objekt je dostupný po veřejné komunikaci z ulice Nad Turbovou, ze které je možné dojet autem do obchodního centra Nový Smíchov během cca 15 min. Obslužnost MHD je zajištěna z autobusové zastávky Kavalírka nebo z tramvajové zastávky

Rekonstrukce vily Praha Košíře - Residence Nad Turbovou

Kavalírka, které jsou vzdáleny cca 8-10 min chůze, s tím, že celá cesta na zastávku Anděl trvá cca 15-16 min.



Zdroj: maps.google.com

Zajímavosti v okolí

- Nemovitost Turbová, kde kdysi bydlel Jiří Trnka
- Ambasády okolo ulice U vojanky
- Přírodní park Košíře Motol, včetně usedlosti a lesoparku Cibulka

Transakční struktura projektu

Vzhledem k tomu, že vlastník Nemovitosti a projektová společnost jsou jiné osoby, transakční struktura projektu se skládá ze tří elementů:

- a) současné nemovitosti, kterou vlastní fyzická osoba (Lukáš Novák),
- b) projektové společnosti Asset Invest I, a.s. (dále také Klient), kterou vlastní skupina INTEFI, jejímž jediným vlastníkem je Lukáš Novák ,
- c) uzavřená smluvní dohoda mezi Lukášem Novákem a Klientem, která zajišťuje, že je jednáno ve shodě a projekt se chová jako jeden celek.

Smluvní zakotvení zajišťuje, že se celý projekt vůči třetí stranám chová, jako by byl vlastněn jednou entitou.

Klient (projektová společnost)

Asset Invest I, a.s. (dále také "Klient") je právní entita se sídlem Světova 523/1, Libeň, 180 00 Praha 8, IČ: 08282749, která byla založena za účelem realizace rekonstrukce Nemovitosti. Přímým vlastníkem Klienta je česká entita INTEFI Real Estate a.s.,² se sídlem Křížová 2598/4, Smíchov, 150 00 Praha 5, IČ: 17234492.

Dohoda mezi Klientem a majitelem Nemovitosti

Aby byla zajištěna ucelenost projektu, byla uzavřena mezi Klientem a majitelem Nemovitosti dohoda, že Klient má předkupní právo na Nemovitost a majitel Nemovitosti nesmí prodat Nemovitost nikomu jinému než Klientovi.

Budoucí kupní cena mezi Klientem a aktuálním majitelem nemovitosti za Nemovitost je stanovena tak, že k ceně, za kterou majitel nemovitost nabyt, budou přičteny majitelem provedené úhrady nákladů na financování a dalších přímých nákladů souvisejících Nemovitostí. Zároveň majitel souhlasí, že úhradou kupní ceny bude vyplacen bankovní úvěr a zajištěno uvolnění zástavy.

Průběh transakce

Transakce bude probíhat tak, že Klient načerpá peníze z crowdfundingu, z těchto zdrojů realizuje rekonstrukční práce a prodejem nově vzniklých jednotek pověří realitní kancelář. Placení za nové jednotky bude probíhat dle tržního standardu v tranších, t.j. záloha, platba, doplatek.

Peníze získané za prodej nových jednotek bude inkasovat Klient, který je použije na:

- zaplacení kupní ceny za Nemovitost,
- úhradu nákladů související s realizací rekonstrukce, které nebyly pokryty crowdfundingem,
- splácení úroků a jistiny crowdfundingu,
- a v případě ziskovosti projektu, na vyplacení podílů majiteli Klienta.

² V době přípravy dokumentu probíhá převod entity od zakladatele do skupiny Intefi.

Popis vybraných rizik

Níže uvedené odstavce popisují rizika, které jsou z hlediska konkrétní participace na základě našeho názoru vnímané jako nejvýznamnější. Prosím vezměte na vědomí, že není možné popsat všechna hypoteticky možná rizika, která mohou nastat a stanovení jejich závažnosti či pravděpodobnosti lze dopředu pouze s omezenou platností. Detailnější popis rizik najdete na webové stránce www.oportio.cz v sekci F.A.Q. - často kladené otázky.

Tržnímu riziku je vystavený příjem participace z hlediska změny nabídky a poptávky na trhu nemovitostí, růstu úrokových sazeb a změn vyplývajících z hospodářského cyklu. Ty mohou způsobit jak pokles nebo výpadek příjmů z prodeje bytových i nebytových prostor v případě developmentu (nebo příjmů z pronájmu v případě výnosové nemovitosti), tak i růst stavebních nákladů (nebo růst nákladů na provoz budovy a obsluhu dluhu).

Participace může být ohrožená právními a regulatorními riziky konkrétní participace, změnou právního prostředí nebo sociálního prostředí - ESG (environmental, social and governance) neboli koncept ohleduplného udržitelného podnikání. Česká republika je součástí EU, což zvyšuje právní jistotu, ale riziko změny právního prostředí nelze zcela vyloučit. Právní riziko se týká i vzniku možných sporů při vymáhání pohledávek.

Participace v jurisdikci České republiky může být ovlivněná i daňovými riziky konkrétní participace nebo změnami daňového prostředí, zejména daněmi z nemovitostí, sektorovými daněmi, daní z příjmu, lokálním zdaněním nebo jiným zdaněním, které má vliv na podnikatelské prostředí v zemi a městě.

Společnost nedoporučuje na participace použít všechny finanční prostředky, které slouží k zajištění běžných životních potřeb (jídlo, bydlení, daně, výživné, rezerva na případ nemoci nebo ztráty zaměstnání - nad rámec pojištění - apod.) Zejména nedoporučujeme vynakládání většího množství finančních prostředků do jedné participace nebo sjednávání půjček s cílem nákupu participací.

Riziko nepředvídatelné události

Po dobu platnosti investice do Crowdfundingu mohou nastat nepředvídatelné události (např. přírodní katastrofa, teroristický útok), které mohou způsobit poruchy na finančních trzích, trhu nemovitostí a ostatních oblastech ekonomického a sociálního prostředí, kterého je projekt součástí. Negativní vliv takových událostí by mohl způsobit snížení návratnosti peněžních prostředků a ohrozit tak schopnost

společnosti splatit veškeré závazky. Dále může být hodnota investice do Crowdfundingu a jakékoliv příjmy z nich ovlivněny globální událostí (politické, ekonomické či jiné povahy), která se stane i v jiné zemi, než ve které jsou projekty Crowdfundingu realizovány a obchodovány.

Pokles tržních cen

Index cen bytových nemovitostí pro nákupy nových obydlí v Praze dlouhodobě roste, zejména z důvodu trendu urbanizace, rostoucí poptávky po kvalitních nemovitostech s vyšším standardem, která není s ohledem na problémy s povolováním výstavby dostatečně uspokojována. Dále například i z důvodů politiky nízkých úrokových sazby a dostupnosti úvěrového financování. Dlouhodobě je míra růstu cen nemovitostí vyšší než míra inflace spotřebitelských cen. I přes dlouhodobé prorůstové faktory ovlivňující ceny nemovitostí není vyloučeno, že existuje relevantní riziko, že některé z těchto trendů přestanou působit nebo se zpomalí a v budoucnu mohou vést ke stagnaci nebo poklesu cen realit nebo zhoršení prodejnosti jednotek projektu.

Projekt je koncipován jako vysoce kvalitní, pro bonitní zájemce, které v minulosti netrpěly cenovou volatilitu nebo poklesem, ale přesto z podstaty záměru (realitní crowdfunding) může být projekt vystaven specifickým rizikům realitního trhu, jakými jsou zejména cykličnost, výkyvy v makroekonomickém prostředí, dynamika poptávky nájemců v jednotlivých segmentech (rezidenční, kancelářské, průmyslové, logistické, atp.) nebo geografických lokalitách realitního trhu, pohyby cen nájemného a aktivita konkurenčních developerů.

Aktuální situace na trhu rezidenčních nemovitostí je negativně ovlivňována makroekonomickým vývojem, především s ohledem na horší dostupnost hypoték, vysokou inflaci a stoupající ceny energií, jež snižují kupní sílu domácností anebo jejich ochotu utrácet. Toto se projevuje na obecném zpomalení tempa prodeje bytů a po několika letech silného cenového růstu se začínají objevovat první tržní signály o stagnaci cen nemovitostí.

Jako další aspekt související s prodejním rizikem lze vnímat i riziko vytracení likvidity na trhu rezidenčních nemovitostí (bytů). Toto riziko spočívá ve významném poklesu transakcí na trhu novostaveb, které se nemusí nutně projevit i poklesem prodejních cen. Situaci lze dále charakterizovat jako moment, kdy při dané ceně nemovitosti není vůle prodávajícího a kupujícího transakci (prodej bytové jednotky) uskutečnit.

Navýšení investičních nákladů projektu

Projekt má stanovenou maximální výši nákladů, aby byla zajištěna jeho návratnost a přiměřená ziskovost pro všechny zúčastněné strany. V případě překročení rozpočtu

musí být dodatečné náklady hrazeny z vlastních zdrojů developera. Navýšení investičních nákladů v tomto projektu je primárně spojeno s prodražením díla nad rámec smlouvy o dílo, či zvýšením nákladů na projektové řízení. Není vyloučeno, že v prostředí rostoucích cen stavebních materiálů a stavebních prací bude dodavatel stavebních prací vystaven cenovým tlakům nebo jiným okolnostem (např. soudní spor s jiným objednatelem), které způsobí, že nebude schopen dostát svým závazkům vůči Klientovi. Za takové situace bude Klient nucen zasmluvnit jiného generálního dodavatele, což zhorší finanční situaci Klienta a prodlouží dokončení stavby.

Prodloužení stavebních prací

Předpokládáme, že realizaci stavebních prací bude zadán profesionálnímu ověřenému dodavateli. Ten se v rámci smlouvy o dílo zaváže realizovat stavbu, dílo dokončit a předat objednateli dle dohodnutého harmonogramu. Tato skutečnost však nevylučuje možné prodloužení stavebních prací z různých důvodů, z nichž některé objektivně dodavatel nemůže ovlivnit, např. získání stavebního povolení se všemi příslušnými řízeními.

Zajištění nemusí postačovat k pokrytí pohledávek Investorů

Existuje riziko, že v případě realizace zástavního práva k nemovitostem Klienta nebudou finanční prostředky určené k distribuci Investorům plně postačovat k pokrytí jejich splatných pohledávek za Klientem.

Riziko struktury transakce

Projekt má kombinovanou strukturu transakce, která může vykazovat některé neefektivity nebo nedostatky (finanční, daňové, právní), které mohou projekt zkomplikovat nebo mohou vést ke zhoršeným podmínám ze strany financující banky.

Důležité upozornění

Společnost InTeFi Invest a.s. so sídlem Křížová 2598/4, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika, zapsaná v OR ČR na Městském soudu v Praze, spisová značka B26359, IČO 108 81 115 (dále jen "Společnost") upozorňuje Investory na možná rizika projektu a další okolnosti, vyhrazuje si ale při tom právo na zřeknutí se odpovědnosti Společnosti vůči Investorům a dalším subjektům za jejich úplnost, bezchybnost.

Společnosti poskytuje informace zejména ve formě odborných názorů, odhadů, stanovisek, prognóz, textů a grafů. Informace jsou předkládané 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 nijak závazné. Informují pouze o předpokládaném vývoji. Dále upozorňujeme, že z historických nebo aktuálních hodnot není možné predikovat budoucí stav nebo vývoj. Parametry projektu se mohou měnit dle okolností, které dnes neumíme předvídat. Všechny vizualizace mají ilustrativní charakter.

Zveřejněné informace v popisu úvěru za účelem participace jsou poskytované pouze pro informativní účely a jako doplňkový zdroj. Informace není možné považovat za formu nabídky, doporučení k prodeji nebo koupi aktiv nebo učinění jakéhokoli právního jednání.

Při poskytování informací vycházíme z informací poskytnutých Klientem, které jsou do určité míry ověřované a zkontrolované. Společnost ale nedělala nezávislou účetní, daňovou nebo právní prověrku (due diligence) Klienta ani projektu (v případě developmentu). Společnost neodpovídá a negarantuje úplnost, pravdivost, přesnost a správnou interpretaci takto získaných informací. Informace získané tímto způsobem nemohou být jedinným podkladem pro investiční rozhodnutí.

Informace jsou připravované primárně pro zájemce o participaci na úvěru, od kterých očekáváme, že budou vykonávat vlastní investiční rozhodnutí a budou posuzovat výhodnost možné participace na úvěru samostatně s dostatečnými informacemi o ceně, rizicích a správně vyhodnotí svoji právní, finanční a daňovou situaci. Uvedené údaje mají pouze omezenou informační hodnotu.

Společnosti si vyhrazuje, že všechny informace, které jsou poskytnuté, odráží názory Společnosti v čase jejich zveřejnění a mohou být změněny, případně doplněny bez předcházejícího upozornění. Zveřejněné rizika rozhodně nejsou popsány všechny, uvedené jsou pouze ty nejpodstatnější. Společnost upozorňuje, že s investováním jsou spojena rizika, nepřebírá jakoukoli odpovědnost za ztráty nebo škody způsobené použitím informací poskytnutých Společností ani za možné důsledky konání v návaznosti na takto poskytnuté informace.

Společnost před rozhodnutím o participaci na úvěru doporučuje Investorům vyhledat nezávislou odbornou pomoc nebo poradenství, obzvláště v případě, že na

straně Investora vznikají jakékoli pochybnosti v souvislosti s riziky. Prosím vezměte na vědomí, že z podstaty projektu nelze popsat všechny potenciální rizika ani dopředu stanovit jejich závažnost nebo pravděpodobnost.

Tento dokument doplňuje Rámcovou smlouvu a VOP k Rámcové smlouvě. Společnost v souvislosti s poskytnutím úvěru Klientovi nebo v souvislosti se zprostředkováním neposkytuje žádné platební služby.

Přílohy

List vlastnictví

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.11.2022 16:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728764 Košíře List vlastnictví: 560

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

| A Vlastník, jiný oprávněný | Identifikátor | Podíl |
|---|---------------|-------|
| Vlastnické právo | | |
| Novák Lukáš, Úvoz 173/18, 58601 Jihlava | 800603/4355 | |

B Nemovitosti

| Pozemky Parcela | Výměra[m2] | Druh pozemku | Způsob využití | Způsob ochrany |
|--|------------|-------------------------------|----------------|--|
| 1037/1 | 575 | ostatní plocha | jiná plocha | ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zó ny,rezervace,nem.nár .kult.pam |
| 1037/3 | 138 | zastavěná plocha a nádvoří | | ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zó ny,rezervace,nem.nár .kult.pam, památkově chráněné území |
| Součástí je stavba: Košíře, č.p. 1170, rod.dům Stavba stojí na pozemku p.č.: 1037/3 | | | | |
| 1037/8 | 17 | ostatní plocha | jiná plocha | ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zó ny,rezervace,nem.nár .kult.pam |
| 1037/10 | 8 | ostatní plocha | jiná plocha | ochr.pásmo nem.kult.pam.,pam.zó ny,rezervace,nem.nár .kult.pam |

B1 Věcná práva sloužící ve prospěch nemovitostí v části B - Bez zápisu

C Věcná práva zatěžující nemovitosti v části B včetně souvisejících údajů

Typ vztahu

o **Zástavní právo smluvní**

- (A) pohledávky ve výši 26 296 000 Kč a příslušenství, vzniklé do 20.12.2073
- (B) budoucí pohledávky do výše 31 555 200 Kč, vzniklé do 20.12.2073

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: 1037/1, Parcela: 1037/10, Parcela: 1037/3, Parcela: 1037/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/548546-05/21/01-002/00/R ze dne 13.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2022 09:30:42. Zápis proveden dne 17.05.2022; uloženo na prac. Praha

V-25492/2022-101

Pořadí k 22.04.2022 09:30

Související zápisy

Závazek nezajistit zást. pr. ve výhodnějším pořadí nový dluh

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/548546-05/21/01-002/00/R ze dne 13.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2022 09:30:42. Zápis proveden dne 17.05.2022; uloženo na prac. Praha

V-25492/2022-101

Související zápisy

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 1

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ
prokazující stav evidovaný k datu 30.11.2022 16:35:02

Okres: Obec: 554782 Praha
Kat.území: 728764 Košíře List vlastnictví: 560
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

Typ vztahu

Závazek neumožnit zápis nového zást. práva namísto starého

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/548546-05/21/01-002/00/R ze dne 13.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2022 09:30:42. Zápis proveden dne 17.05.2022; uloženo na prac. Praha V-25492/2022-101

o Zákaz zřízení a zatížení

po dobu trvání zástavního práva V-25492/2022-101

Oprávnění pro

Hypoteční banka, a.s., Radlická 333/150, Radlice, 15000
Praha 5, RČ/IČO: 13584324

Povinnost k

Parcela: 1037/1, Parcela: 1037/10, Parcela: 1037/3, Parcela: 1037/8

Listina Smlouva o zřízení zástavního práva podle obč.z. č. 5500/548546-05/21/01-002/00/R ze dne 13.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 22.04.2022 09:30:42. Zápis proveden dne 17.05.2022; uloženo na prac. Praha V-25492/2022-101

Pořadí k 22.04.2022 09:30

D Poznámky a další obdobné údaje - Bez zápisu

Plomby a upozornění - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Smlouva kupní ze dne 12.04.2022. Právní účinky zápisu k okamžiku 03.05.2022 10:58:50. Zápis proveden dne 26.05.2022.

Pro: Novák Lukáš, Úvoz 173/18, 58601 Jihlava

V-27749/2022-101
RČ/IČO: 800603/4355

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám - Bez zápisu

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR:
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.

Vyhotovil:
Český úřad zeměměřický a katastrální - SCD
Vyhotoveno dálkovým přístupem

Vyhotoveno: 30.11.2022 16:40:33

Podpis, razítko:

Řízení PÚ:

Poučení: Údaje katastru lze užit pouze k účelům uvedeným v § 1 odst. 2 katastrálního zákona. Osobní údaje získané z katastru lze zpracovávat pouze při splnění podmínek obecného nařízení o ochraně osobních údajů. Podrobnosti viz <http://www.cuzk.cz/>.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR
Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, kód: 101.
strana 2

Definice a zkratky

| Definice / Zkratka | Text |
|--------------------|--|
| Společnost | InTeFi Invest a.s. se sídlem Křížová 2598/4, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika, IČO: 10 881 115 |
| Klient | Asset Invest I, a.s. |
| Investor | Osoba, která uzavřela Rámcovou smlouvu se Společností |
| Rámcová smlouva | Rámcová smlouva uzavřená mezi Investorem a Společností |
| Nemovitost | Viz definice v kapitole Popis projektu |
| CZK | Česká koruna |