



## Crowdfunding - Analýza participácie

### Development Nitra Spišská



# Obsah

<b>Zhrnutie participácie Rezidencia Spišská, Nitra</b>	<b>3</b>
<b>Crowdfunding v skratke</b>	<b>4</b>
Obdobie úpisu crowdfundingu	4
Štruktúra financovania projektov	5
Záväzky Klienta	7
<b>Popis skupiny InTeFi</b>	<b>7</b>
<b>Dôležité parametre participácie</b>	<b>8</b>
Úročenie	10
<b>Popis Klienta</b>	<b>10</b>
Kľúčová aktiva	10
Dostupnosť	11
Popis projektu	13
Pôdorys projektu	14
Harmonogram výstavby	15
Financovanie projektu	17
Rozpočet projektu	18
Finančné výkazy	18
<b>Popis vybraných rizik</b>	<b>19</b>
Riziko nepredvídateľnej udalosti	19
Pokles trhových cien jednotiek projektu	20
Navýšenie investičných nákladov projektu	20
Predĺženie stavebných prác	20
Riziko generálneho dodávateľa stavby	21
Zaistenie nemusí postačovať na pokrytie pohľadávok Investorov	21
Riziko financovania	21
<b>Dôležité upozornenie</b>	<b>21</b>
<b>Prílohy</b>	<b>23</b>
List vlastníctva	23
Konkurenčné developerské projekty v Nitre	25
Definície a skratky	26

## Zhrnutie participácie Rezidencia Spišská, Nitra

Rezidenčný projekt Spišská je pripravovaný rezidenčný development v Nitre – časti Chrenová, v katastrálnom území Mikov dvor. Projekt bude pozostávať zo 109 bytových jednotiek, 123 apartmánov a 13 komerčných priestorov v šiestich samostatne stojacich objektoch.

Päť rezidenčných budov bude disponovať až piatimi nadzemnými podlažiami. Najvyššie podlažie každej z nich bude ponúkať veľkorozmerné byty s veľkorysými terasami. V parteri každej budovy sa bude nachádzať jeden komerčný priestor pre obchody, služby alebo občiansku vybavenosť s plochou 118 m<sup>2</sup> s priečelím smerujúcim do spoločných vonkajších priestorov. Šiesty prízemný objekt je určený na prenájom maloobchodnou prevádzkou.

Projekt sa stavia na zelenej lúke, na pozemku s plochou 20 356 m<sup>2</sup>. Celková podlahová plocha bytov a apartmánov v rátaně balkónov a terás predstavuje 16 406,8 m<sup>2</sup>. K dispozícii bude 172 vnútorných parkovacích miest.

Účelom crowdfundingového úveru poskytnutého Klientovi je refinancovanie časti vlastných zdrojov skupiny InTeFi, ktoré boli preinvestované v rámci projektu, a ich spätné vyplatenie akcionárovi. Klient má povinnosť využívať získané finančné prostriedky iba v súlade s účelom úveru.



## Crowdfunding v skratke

Realitný crowdfunding je nová forma získavania finančných prostriedkov na projekt a je vzťahom medzi nasledujúcimi subjektmi:

- Investor – ten, kto poskytuje finančné prostriedky,
- Spoločnosť – ten, kto riadi zmluvný vzťah a proces a
- Klient – ten, kto prijíma finančné prostriedky, zhodnocuje ich a má povinnosť platiť úroky a na konci stanoveného obdobia prostriedky vrátiť.

Z finančného hľadiska Investor participuje na výnosoch a rizikách úverového vzťahu medzi Spoločnosťou a Klientom a tento vzťah má formu výplaty úrokov a splatenia istiny na konci dohodnutého obdobia.

Z právneho hľadiska má Investor zmluvný vzťah iba so Spoločnosťou a s Poskytovateľom platobných služieb, ktorého si najíma Spoločnosť na zaistenie prevodu finančných prostriedkov. Zmluvný vzťah s Klientom riadi Spoločnosť a v podstate zastupuje záujmy všetkých Investorov.

Časovo je možné crowdfunding rozdeliť na dve obdobia:

- **obdobie úpisu** – obvykle trvá 2 – 3 mesiace a je určené na overenie záujmu verejnosti o projekt. Pokiaľ je záujem dostatočný, projekt sa realizuje. Ak je záujem nedostatočný, projekt sa nerealizuje a prostriedky určené na projekt sa odblokovujú a Investor ich môže použiť podľa svojich dispozícií.
- **obdobie plnenia** – pri realitnom crowdfundingu obvykle trvá 2 – 4 roky. Počas tohto obdobia Klient dostáva výnosy zo svojej participácie a na konci spätne dostane vloženú sumu (istinu).

Realitné projekty je možné deliť na dve základné kategórie:

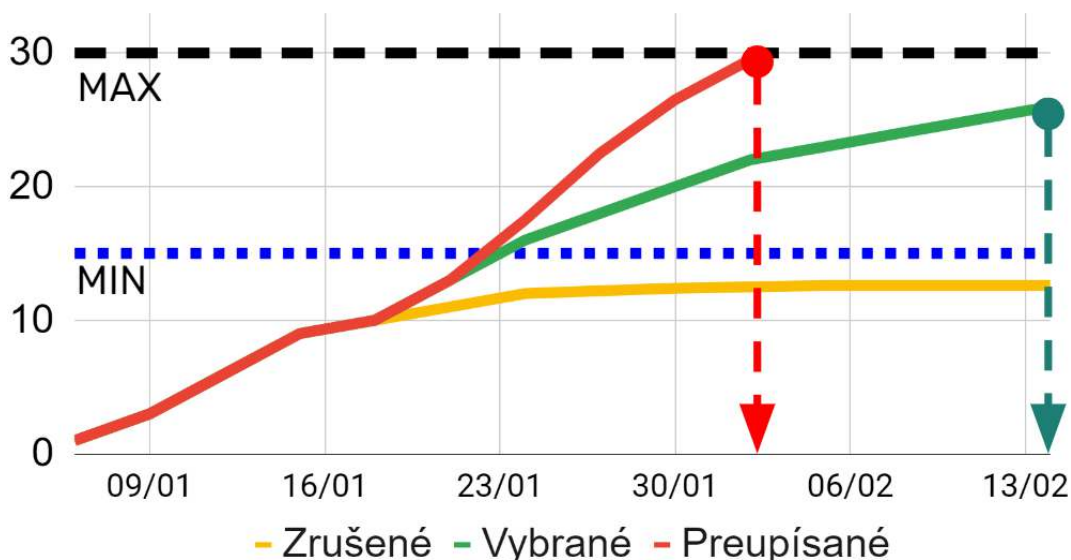
- **development** – formou investície do kúpy aktív a stavebných prác sa buduje nová stavba alebo prebieha rekonštrukcia už existujúcej nehnuteľnosti. Cieľom projektu je predaj.
- **nájomná nehnuteľnosť** – kupuje sa už existujúca nehnuteľnosť, ktorá nevyžaduje veľké stavebné úpravy. Cieľom projektu je inkaso nájomného.

## Obdobie úpisu crowdfundingu

Počas obdobia úpisu crowdfundingu Investori objednávajú tzv. podmienené participácie, ktoré sa realizujú v prípade dostatočného záujmu o projekt. Každý projekt má nastavený minimálny a maximálny limit, ktorý sa na dennej báze porovnáva s objemom podmienených participácií.



Schéma nižšie graficky znázorňuje typický priebeh obdobia úpisu crowdfundingu a ukazujú všetky možné varianty, ktoré môžu nastať.



- Preupísané (červená linka) – maximálne požadované množstvo bolo vybrané pred koncom crowdfundingu. Prijímanie objednávok sa ukončuje 3. februára, vybraná suma sa prevedie na účet Klienta a začína sa úročiť.
- Vybrané (zelená linka) – na konci obdobia crowdfundingu sa vybrala vyššia suma, než je minimum pre realizáciu crowdfundingu. Prijímanie objednávok sa ukončuje k 14. februáru, vybraná suma sa prevedie na účet Klienta a začína sa úročiť.
- Zrušené (žltá linka) – nevybralo sa minimálne požadované množstvo, preto sa crowdfunding neuskutočnil a Investori dostávajú svoje peniaze späť, respektíve ich prostriedky sú odblokované na ďalšie použitie.

Konkrétne parametre každej participácie nájdete v tzv. letáku, kde sú uvedené dátumy obdobia crowdfundingu, úročenie a ďalšie dôležité parametre participácie.

## Štruktúra financovania projektov

V rámci skupiny InTeFi sú v súčasnej dobe realitné projekty financované z vlastných zdrojov a bankového financovania, pokiaľ to projekt umožňuje. Zámer crowdfundingu je podeliť sa s Investormi o časť výnosu z projektu a v rámci transakcie časť vlastného už investovaného imania refinancovať crowdfundingom. Alternatívne je možné na rovnaké účely použiť dlhopis, ktorý paralelne vydáva sesterská spoločnosť v Českej republike.

Rozdiel medzi crowdfundingom a dlhopisom je v tom, že zatiaľ čo crowdfunding je naviazaný na daný projekt, dlhopis je vydávaný v rámci skupiny InTeFi bez väzby na konkrétny projekt. Vďaka tejto flexibilitě môžu byť prostriedky z dlhopisov určené na nové realitné investície, prípadne na doplnenie crowdfundingu v prípade, že sa nevyberie požadovaná suma.

Nižšie uvedená schéma zobrazuje príklad, ako by mohla štruktúra financovania vyzerať pre niekoľko rôznych projektov.

Projekt 1	Projekt 2	Projekt 3	Projekt 4	Počiatok financovania
Vlastné imanie	Vlastné imanie	Vlastné imanie	Vlastné imanie	≥ 10%
Dlhopis				10-20%
C1	C2	C3	C4	10-30%
Bankové financovanie	Bankové financovanie	Bankové financovanie	Bankové financovanie	60-70%

#### Legenda

Dlhopis InTeFi Financing

Crowdfunding InTeFi Invest

## Záväzky Klienta

Bez ohľadu na to, ako bude projekt financovaný, sa skupina InTeFi zaväzuje mať v každom projekte minimálne 10 % vlastných zdrojov. Tento pomer sa bude vyhodnocovať vzhľadom na trhovú hodnotu nehnuteľnosti (v prípade nájomnej nehu-

**Rezidencia Spišská, Nitra**

Analýza participácie

6/26

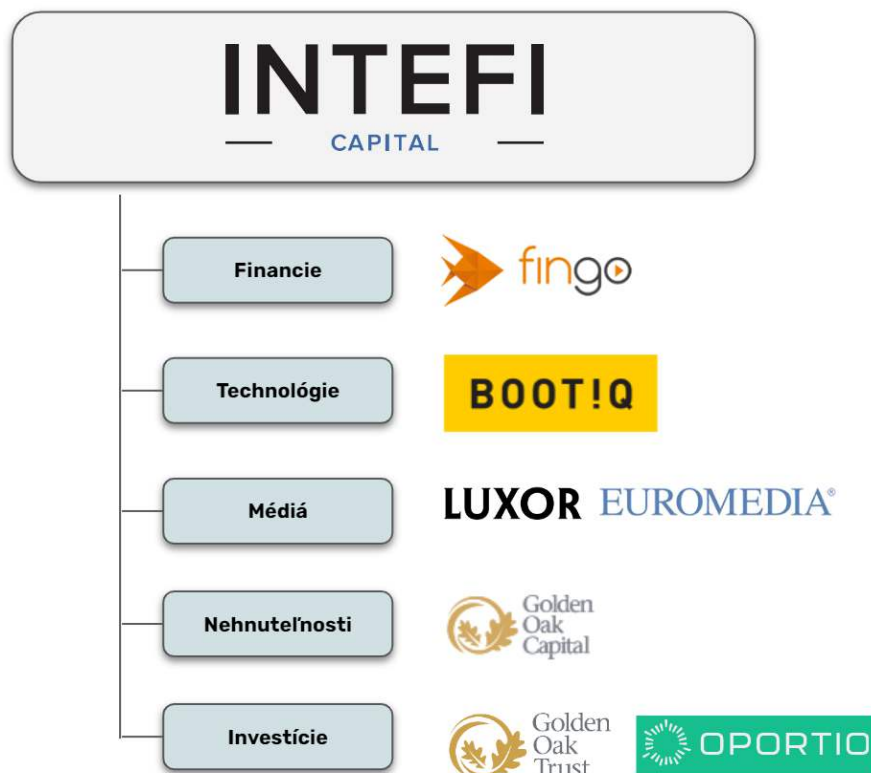
teľnosti) alebo vzhľadom na nákladovú hodnotu projektu (v prípade developmentu). Ďalej sa skupina InTeFi zaväzuje informovať o významných udalostiach v projekte na kvartálnej báze.

## Popis skupiny InTeFi

InTeFi je česká investičná skupina s globálnym presahom, ktorá vlastní české a slovenské spoločnosti z oblasti informačných technológií a vývoja softvéru, financií, investícií a nehnuteľností:

- technologická skupina BOOTIQ,
- finančno-sprostredkovateľská spoločnosť FinGO,
- realitná časť Golden Oak Capital (GOC),
- minoritný podiel v mediálnej skupine Knižní Holding, vlastniacej knižné nakladateľstvo s veľkoobchodom Euromedia a sieť kníhkupectiev Luxor.

Za rok 2021 vytvorili spoločnosti skupiny obrat viac ako 40 mil. EUR. Ku koncu roka 2021 pre skupinu pracovalo viac než 1 400 ľudí, z toho viac ako 700 v spoločnosti FinGO na Slovensku.



## Dôležité parametre participácie

Produkt	Participácia na úvere formou crowdfundingu (zdieľanie výnosov a strát na základe úverovej zmluvy)
<b>Úrokový výnos</b> <sup>1</sup>	<b>6,70 % p.a.</b>
Spôsob splácania	<b>Úroky</b> - priebežne, raz za polrok <b>Istina</b> - jednorazovo k dátumu konečnej splatnosti
Dátum konečnej splatnosti	30. 9. 2025 <sup>2</sup>
Minimálna výška participácie	1 000 EUR
Forma participácie	Jednorazová
Poplatky	Bez poplatkov
Obdobie crowdfundingu	6. 6. 2022 – 30. 11. 2022

Financovaný projekt	Rezidenčný developerský projekt v Nitre
Projektová spoločnosť	GOC Nitra Development s.r.o. so sídlom v Bratislave
Účel financovania	Financovanie príprav pre stavbu 1. fázy projektu a refinancovanie časti vlastných zdrojov preinvestovaných v projekte a poskytnutých jediným akcionárom Klienta
Maximálna výška 1. tranže	500 000 EUR
Minimum pro realizácii 1. tranže	0 EUR
Čerpanie úveru po tranžiach	Ďalšiu tranžu budeme plánovať podľa aktuálneho vývoja projektu
Hlavné podmienky čerpania	Splnenie minimálneho limitu pre realizáciu 1. tranže participácie

Priamy majiteľ nehnuteľnosti	GOC Nitra Development s.r.o. so sídlom v Bratislave
Typ nehnuteľnosti	Pozemok s rozlohou viac ako 20 tis. m <sup>2</sup> , s územným rozhodnutím
Lokalita	Nitra – Chrenová, katastrálne územie Mikov dvor
Popis projektu	Rezidenčný developerský projekt – 5 objektov (109 bytov a 123 apartmánov) a 8-15 obchodných jednotiek
Predpokladaný harmonogram	Stavebné povolenie do konca septembra 2022, začiatok výstavby Q1/2023, dokončenie 1. fázy Q3/2024
Ďalšie financovanie	Predpokladáme, že od začiatku výstavby bude projekt financovaný tiež klasickým bankovým úverom.
Rozpočítané stavebné náklady 1. fázy	16,4 mil. EUR (vrátane hodnoty Pozemku)
Preinvestované (k 6. 6. 2022)	2,5 mil. EUR (vrátane Pozemku)

<sup>1</sup> Úroková sadzba pred zrážkovou daňou

<sup>2</sup> Možnosť predčasného splatenia zo strany Klienta najskôr po 2. roku od čerpania



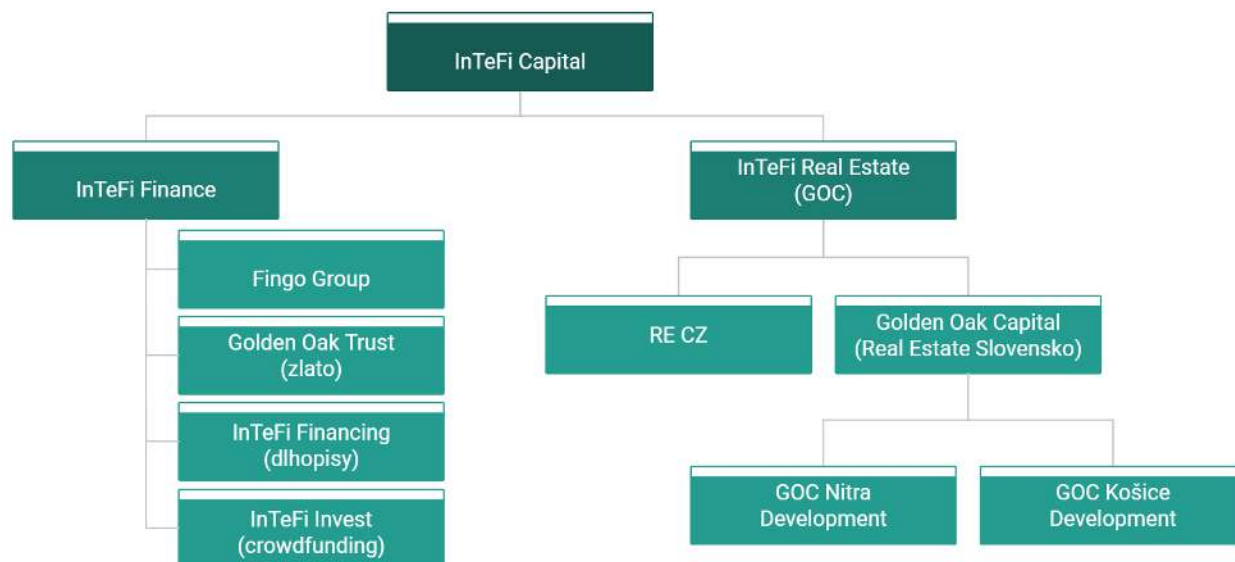
## Úročenie

Participácia bude úročená úrokovou sadzbou podľa vyššie uvedenej tabuľky. Úroky budú vyplácané na polročnej báze, vždy do 15 kalendárnych dní po skončení obdobia. V prípade, že v období splatnosti nebudú otvorené banky, výplata úrokov nastane nasledujúci pracovný deň. Pre výpočet úrokov bude použitá konvencia BCK Standard 30E/360. Prvé úrokové obdobie skončí k 31. 3. 2023 a úroky budú vyplatené najneskôr 17. 4. 2023.

## Popis Klienta

GOC Nitra Development s.r.o. (ďalej taktiež "Klient") je jednoúčelová právna entita so sídlom v Bratislave, ktorá v roku 2022 kúpila pozemok v Nitre - Mikov Dvor, na ktorom plánuje rezidenčný development. Pozemok získal územné rozhodnutie v máji 2022.

Klient je súčasťou skupiny InTeFi, nižšie je zjednodušená schéma Skupiny InTeFi, ktorá zobrazuje iba relevantné entity.



## Kľúčové aktíva

Klient v máji 2022 uzavrel kúpnu zmluvu na pozemky uvedené vo výpise z LV číslo: 7641, Okres: Nitra, Obec: Nitra, Katastrálne územie: Mikov dvor, Parcela číslo 62/1, vid' príloha (ďalej taktiež "Pozemok"). Táto zmena ešte nebola zapísaná v katastri nehnuteľností, preto je na výpise vyznačená tzv. plomba, ktorá znamená, že zmeny majiteľa pozemku sú zablokované, pokiaľ nebude táto transakcia zapísaná.

V máji 2022 prebehla taktiež zmena územného plánu Nitry, ktorá umožnila developerské využitie Pozemku. Pre vylúčenie pochybností, Klient nadobudol Pozemok až po zmene územného plánu.

Mesto Nitra je kultúrnym a administratívnym centrom Nitrianskeho kraja, ktorý je lídrom v poľnohospodárstve na Slovensku. Dominantnými priemyselnými odvetviami sú chemický a potravinársky priemysel, do popredia sa dostáva aj strojárská výroba. Priamo v meste Nitra je umiestnená rastúca automobilka Jaguar Land Rover, dve univerzity a najväčšie výstavisko v krajine.

### ***Dostupnosť***

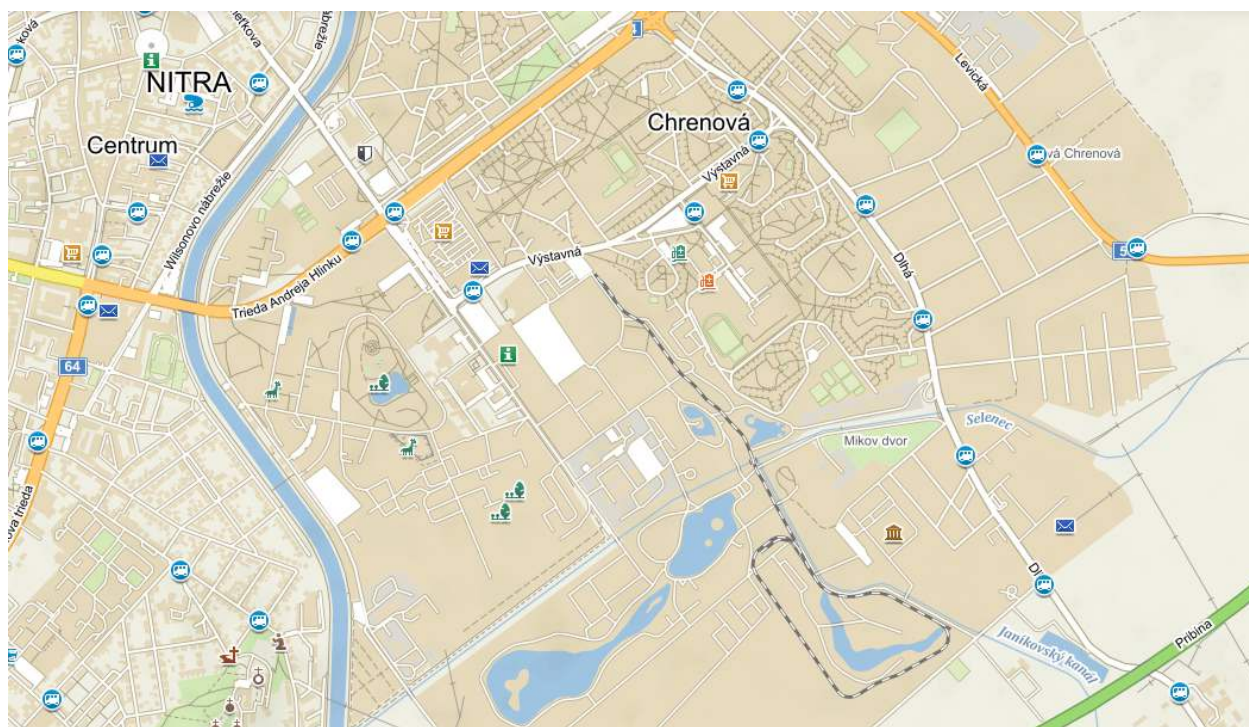
Mesto Nitra sa nachádza 90 km na severovýchod od Bratislavy, 170 km od Viedne, 160 km od Budapešti a 220 km od Brna. Nitra je vynikajúco dostupná z európskej cestnej siete prostredníctvom rýchlostnej cesty R1. Z tej je Pozemok prístupný cez Levickú, Výstavnú a Dlhú ulicu.

Pozemok sa nachádza juhovýchodne od centra mesta na Spišskej ulici v časti Chrenová. Dostupný je aj z Dlhej ulice, ktorá je jednou z hlavných cestných radiál vedúcich cez časť Chrenová. V bezprostrednej blízkosti pozemku sa nachádzajú prevažne málopodlažné rezidencie, Slovenské Poľnohospodárske múzeum, maloobchodné budovy, tenisové kurty, Výstavisko Agrokomplex a ďalšie.

Pripravovaný projekt je priamo obsluhovaný autobusovou linkou č. 19, do piatich až siedmich minút sú dostupné linky 6, 8, 12, 14, 15, 16, 30 a 32. Hlavná autobusová a vlaková stanica a centrum mesta sú vzdialené cca 10 minút jazdy automobilom.



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)



Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)



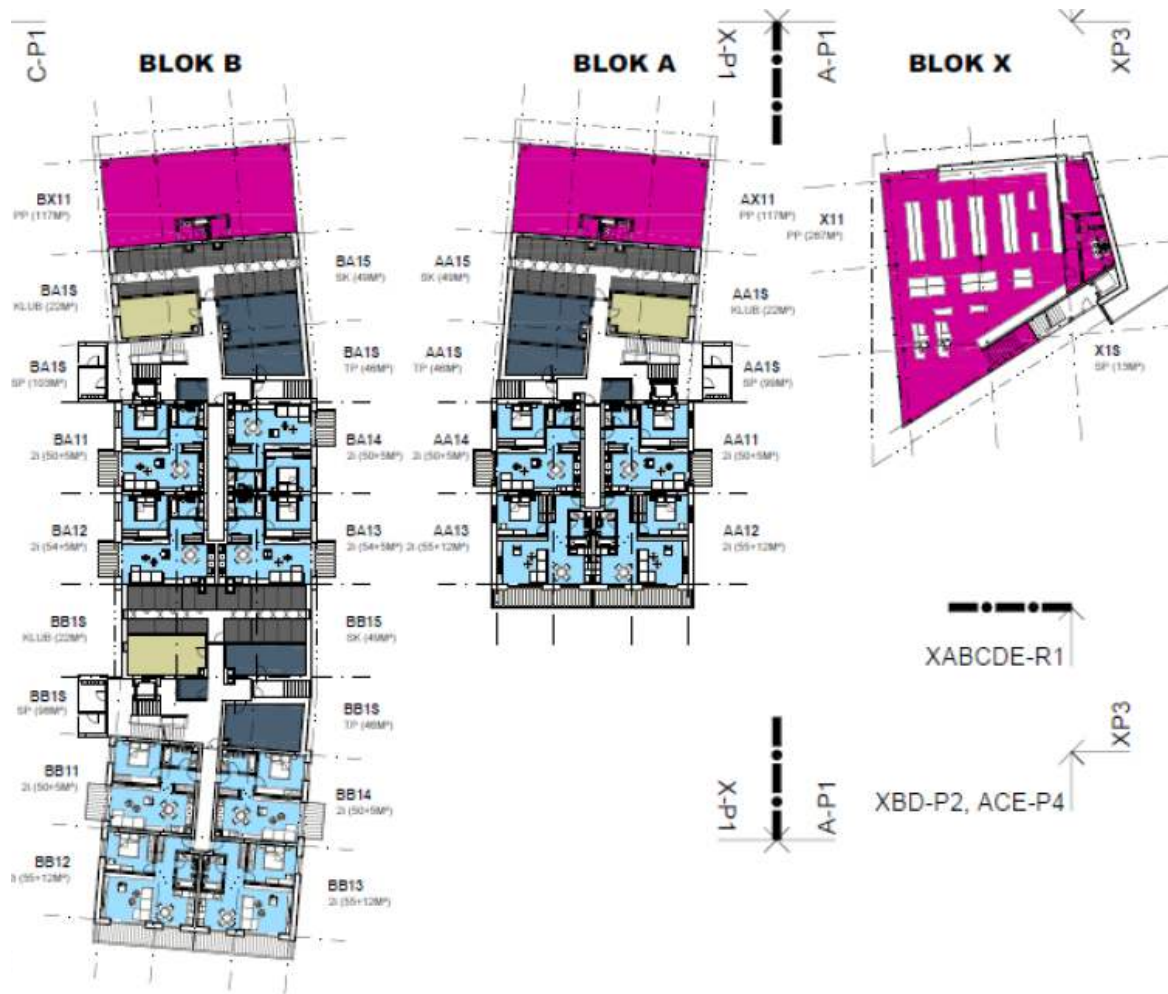
## Popis projektu

Projekt bude pozostávať zo 109 bytových jednotiek, 123 apartmánov a 8 komerčných priestorov v šiestich samostatne stojacich objektoch A, B, C, D, E a X. Projekt sa stavia na zelenej lúke, na pozemku s plochou 20 356 m<sup>2</sup>. Celková podlahová plocha bytov a apartmánov v rátaně balkónov a terás predstavuje 16 407 m<sup>2</sup>. K dispozícii bude 172 vnútorných parkovacích miest.

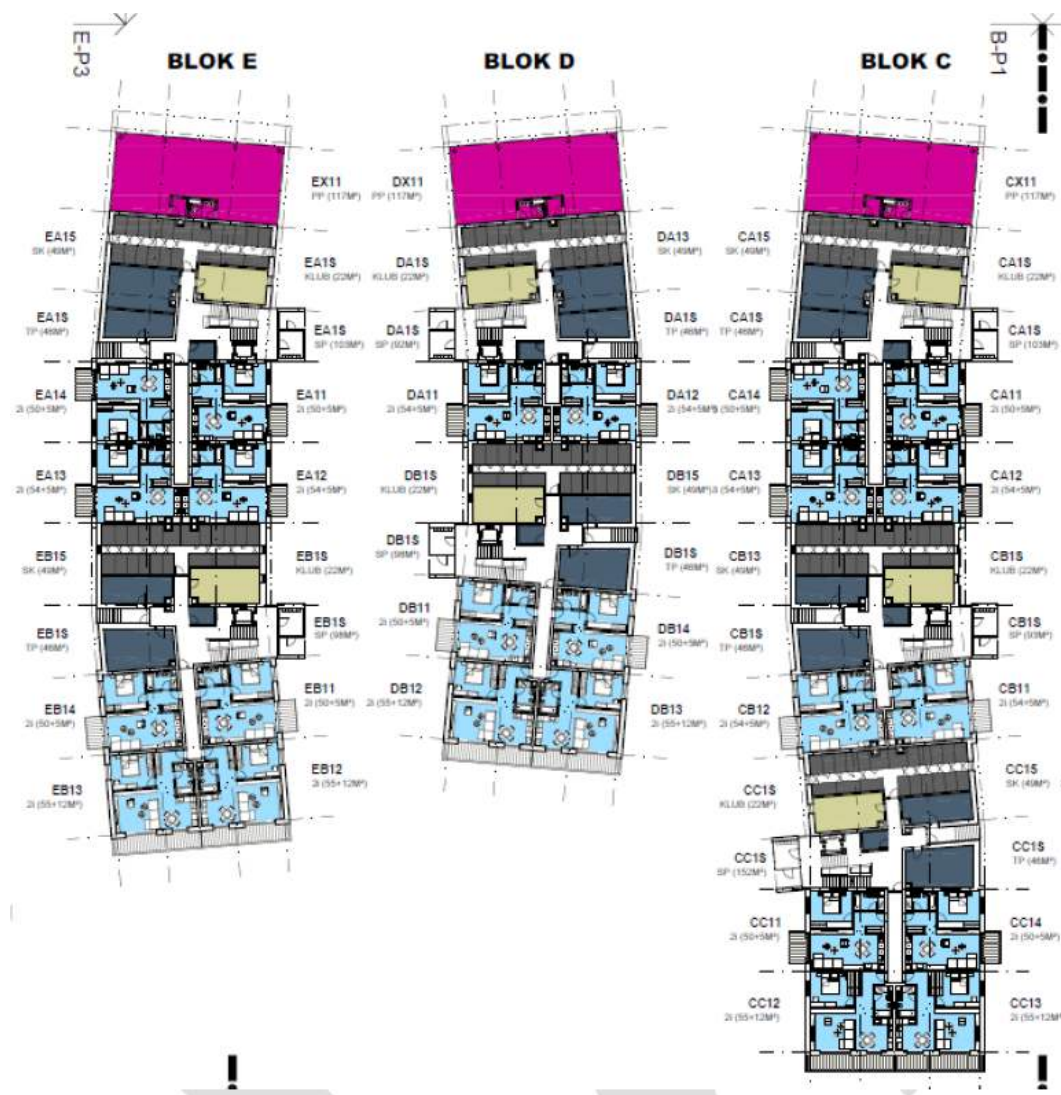


Rezidenčné budovy A – E disponujú až piatimi nadzemnými podlažiami. Najvyššie podlažie každej budovy ponúka veľkorozmerné byty s veľkorysými terasami. V parteri každej budovy sa nachádza jeden komerčný priestor pre obchody, služby alebo občiansku vybavenosť s plochou 118 m<sup>2</sup> s priečelím smerujúcim do spoločných vonkajších priestorov. Objekt X je plno určený na maloobchodnú prevádzku.

## Pôdorys projektu







## Harmonogram stavby

Tento harmonogram bol zostavený na začiatku roku 2022 a odráža situáciu na trhu a predpoklady z tohto obdobia. Harmonogram bol čiastočne aktualizovaný o nové udalosti, ktoré sa udiali do dátumu zostavenia tohto dokumentu, avšak detailná revízia harmonogramu neprebehla. S podrobnou revíziou harmonogramu sa ráta po výbere generálneho dodávateľa stavby.

### Povolenie

- Územné rozhodnutie bolo vydané v máji 2022
- V júli 2022 bude podaná žiadosť o stavebné povolenie na stavebný úrad

- V septembri 2022 predpokladáme vydanie stavebného povolenia, pokiaľ nepríde k odvolaniu účastníkov konania
- V súčasnosti prebieha archeologický prieskum

### **Preložky**

Preložky inžinierskych sietí (plyn a elektrina) majú samostatné čiastkové stavebné konania, projektový engineering rieši subdodávateľ developera, stavebné práce zaisťuje vlastník inžinierskych sietí.

- dokončenie projektových prác predpokladáme do konca Q3/2022
- začiatok fyzických prác na preložkách - Q4/2022 spolu s terénnymi úpravami pre jednotlivé stavby bytového komplexu

### **Dokumentácia**

- pracujeme na dokumentácii o prevedení stavby, ktorá bude slúžiť okrem iného ako podklad pre výber zhotoviteľa stavby
- táto dokumentácia sa bude vkladať na kataster ako rozostavaná stavba
- dokončenie realizačného projektu sa predpokladá v novembri 2022

### **Stavba**

- začiatok stavby fázy 1 sa plánuje na Q1/ 2023
- koniec hrubej stavby na jeseň 2023

### **Stavebné fázy**

V rámci realizačného projektu sa vyhodnotí fázovanie projektu. Projekt počíta na základe aktuálnych informácií s nasledujúcimi fázami:

- V rámci stavebnej fázy 1 budú postavené bloky A, X, D a E.
- V rámci stavebnej fázy 2 budú postavené bloky B a C.

### **Dokončenie**

- Stavebná fáza 1 - Q4 2024
- Stavebná fáza 2 v priebehu Q2-Q3 2025

Obdobie	Q2/22	Q3/22	Q4/22	Q1/23	Q2/23	Q3/23	Q4/23	Q1/24	Q2/24	Q3/24	Q4/24	Q1/25	Q2/25	Q3/25	Q4/25
<b>Administratíva</b>	Územné rozhodnutie	Stavebné povolenie	Výber dodávateľa	Revízia budgetu											
<b>Infraštruktúra</b>			Stavba infraštruktúry		Dokončenie infraštruktúry										
<b>Predaj</b>				Zahájenie predpredajov						Predaj					Dokončenie predajov
<b>Stavebná fáza 1</b>				Začiatok stavby							Dokončenie stavby				
<b>Stavebná fáza 2</b>								Začiatok stavby						Dokončenie stavby	

## Financovanie projektu

K 6.6.2022 je nákladová hodnota projektu vyššia než 2,5 mil. EUR, väčšinu tejto čiastky tvorí kúpna cena za pozemok, zvyšok tvoria rôzne náklady spojené s prípravou projektu a rôzne administratívne náklady a poplatky.

Väčšina prípravných prác bude financovaná z vlastných zdrojov, ktoré sú poskytnuté skupinou InTeFi alebo z výnosov crowdfundingu, prípadne dlhopisov, nakoľko v tejto prípravnej fáze nie je bankové financovanie obvyklé.

Predpokladáme, že keď to bude možné, t.j. keď začnú stavebné práce, bude s bankou dojednaný úver, prostredníctvom ktorého bude stavba financovaná. Je obvyklé, že takýto bankový úver je zaistený založením všetkých nehnuteľností vo vlastníctve Klienta, t.j. vrátane pozemku a rozostaveného projektu.

Vzhľadom na to, že sa jedná o developerský projekt a väčšina nákladov bude preinvestovaná až v čase stavby, predpokladáme, že sa tomuto priebehu prispôsobí aj objem a štruktúra financovania. Preto je možné, že nad rámec tejto prvej fázy financovania vo výške 500 tis. EUR (Tranža 1) bude projekt podporený ďalším financovaním formou crowdfundingu. Presnú výšku celkového crowdfundingového financovania momentálne nie je možné určiť.

## Rozpočet projektu

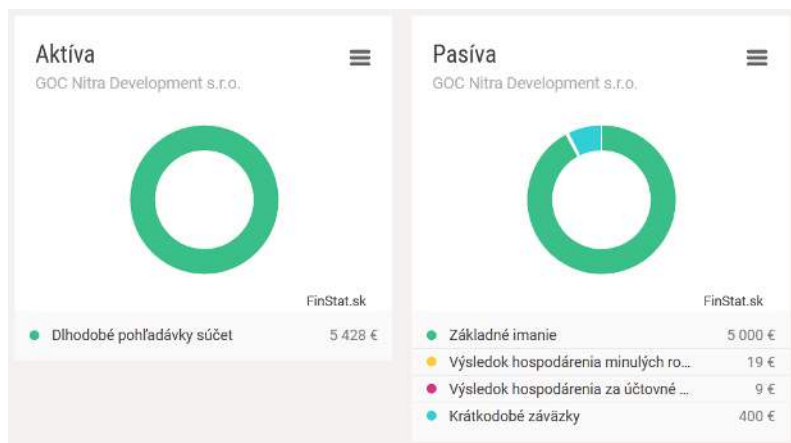
Tento rozpočet bol zostavený na začiatku roku 2022 a odráža situáciu na trhu a predpoklady z tohto obdobia. S podrobnou revíziou rozpočtu (náklady aj výnosy) sa ráta po výbere generálneho dodávateľa stavby.

Rozpočet	mil. EUR
Stavebná fáza 1	16.4
Stavebná fáza 2	14.2
<b>Celkom</b>	<b>30.6</b>

Zdroj: Spoločnosť

## Finančné výkazy

Nižšie uvádzame finančné výkazy Klienta za rok 2020, v čase prípravy dokumentu neboli novšie finančné výkazy k dispozícii. Prosím vezmite na vedomie, že v súčasnosti je súvaha Klienta oveľa robustnejšia. Súčasná nákladová hodnota projektu je rádovo 2,5 mil. EUR.



Zdroj: FinStat.sk

## Popis vybraných rizik

Nižšie uvedené odseky popisujú riziká, ktoré sú z hľadiska konkrétnej participácie na základe nášho názoru vnímané ako najvýznamnejšie. Prosím vezmite na vedomie, že z podstaty veci nie je možné popísať všetky potenciálne riziká, ani vopred stanoviť ich závažnosť či pravdepodobnosť. Detailnejší popis rizik nájdete na webovej stránke [www.oportio.sk](http://www.oportio.sk) v sekci F.A.Q. - často kladené otázky.

Trhovému riziku je vystavený príjem participácie z hľadiska zmeny dopytu a ponuky na trhu nehnuteľností, rastu úrokových sadzieb a zmien vyplývajúcich z hospodárskeho cyklu. Tie môžu spôsobiť ako pokles alebo výpadok príjmov z predaja (alebo príjmov z prenájmu), tak aj rast nákladov na prevádzku budovy (alebo rast stavebných nákladov v prípade developmentu).

Participácia môže byť ohrozená právnymi a regulátornými rizikami konkrétnej participácie, zmenou právneho prostredia alebo sociálneho prostredia - ESG (environmental, social and governance) čiže koncept ohľaduplného a udržateľného podnikania. Slovenská republika je súčasťou Európskej únie, čo zvyšuje právnu istotu, no úplne ho nevyklučuje. Právne sa týka aj vzniku možných sporov pri vymáhaní pohľadávok.

Participácia v jurisdikcii Slovenskej republiky môže byť ovplyvnená aj daňovými rizikami konkrétnej participácie alebo zmenami daňového prostredia, najmä daňami z nehnuteľností, sektorovými daňami, daňami z príjmu, miestnymi daňami alebo inými daňami, ktoré majú vplyv na podnikateľské prostredie v krajine a meste.

Spoločnosť neodporúča na participácie využitie finančných prostriedkov, ktoré slúžia na zaistenie bežných životných potrieb (jedlo, bývanie, dane, výživné, rezerva pre prípad choroby alebo straty zamestnania - nad rámec poistenia - a pod.). Najmä neodporúča vynakladanie väčšieho množstva finančných prostriedkov do jednej participácie alebo dohadovanie pôžičiek s cieľom nákupu participácií.

## Riziko nepredvídateľnej udalosti

Počas platnosti investície do crowdfundingu môžu nastať nepredvídateľné udalosti (prírodná katastrofa, teroristický útok), ktoré môžu spôsobiť poruchy na finančných trhoch, trhoch nehnuteľností a ostatných oblastiach ekonomického a sociálneho prostredia, ktorého je projekt súčasťou. Negatívny vplyv týchto udalostí by mohol spôsobiť zníženie návratnosti peňažných prostriedkov a ohroziť tak schopnosť spoločnosti splatiť všetky záväzky. Ďalej môže byť hodnota investície do crowdfundingu a akékoľvek príjmy z nej ovplyvnené globálnou udalosťou (politickej,



ekonomickej či inej povahy), ktorá sa stane aj v inej krajine, než v ktorej sú projekty crowdfundingu realizované a obchodované.

## Pokles trhových cien jednotiek projektu

Index cien bytových nehnuteľností na kúpu nového bývania na Slovensku dlhodobo rastie, napríklad aj na základe politiky kvantitatívneho uvoľňovania (alebo nízkych úrokových sadzieb stanovených centrálnou bankou) a s tým súvisiacich lacných hypoték, trendu urbanizácie či rastúcich životných nárokov mladej generácie. Dlhodobo je miera rastu cien nehnuteľností vyššia než miera inflácie spotrebiteľských cien. Na základe týchto skutočností nie je vylúčené, že existuje relevantné riziko, že niektoré z týchto trendov prestanú pôsobiť alebo sa spomalia a v budúcnosti môžu viesť k poklesu cien realít alebo k zhoršeniu predajnosti jednotiek projektu.

Z podstaty veci (realitný crowdfunding) je Klient vystavený špecifickým rizikám realitného trhu, akými sú najmä cyklickosť, výkyvy v makroekonomickom prostredí, dynamika dopytu nájomcov v jednotlivých segmentoch (rezidenčné, kancelárske, priemyselné, logistické, a pod.) alebo geografických lokalitách realitného trhu, pohyby cien nájomného a aktivita konkurenčných developerov.

## Navýšenie investičných nákladov projektu

Predpokladáme, že hlavná časť stavebných nákladov bude financovaná štandardným bankovým úverom. Bežnou súčasťou takejto úverovej zmluvy je podmienka, že developer má povinnosť dodržať maximálnu výšku investičných nákladov, ktorá nesmie byť prekročená. Navýšenie investičných nákladov v tomto projekte je primárne spojené s predražením diela nad rámec zmluvy o dielo či zvýšením nákladov na projektové riadenie.

## Predĺženie stavebných prác

Predpokladáme, že na realizáciu stavebných prác najmeme generálneho dodávateľa. Ten sa v rámci zmluvy o dielo zaviazal realizovať stavbu a dielo dokončiť a predať objednávateľovi podľa dohodnutého harmonogramu. Táto skutočnosť však nevyklučuje možné predĺženie stavebných prác z rôznych dôvodov, z ktorých niektoré objektívne nemôže generálny dodávateľ ovplyvniť.

Stavebné práce sa môžu oneskoriť napríklad aj z dôvodu nečakaného nálezu vzácnych archeologických pozostatkov, kedy má Klient zo zákona povinnosť takýto nález ohlásiť a strpieť archeologický prieskum na určitý čas, ktorého rozsah nemá

pod kontrolou. Takýto archeologický nález môže oneskoriť stavebné práce o niekoľko mesiacov či rokov.

## Riziko generálneho dodávateľa stavby

Nie je vylúčené, že v prostredí rastúcich cien stavebných materiálov a stavebných prác bude generálny dodávateľ vystavený cenovým tlakom alebo iným okolnostiam (napr. súdny spor s iným objednávateľom), ktoré spôsobia, že nebude schopný splniť svoje záväzky voči Klientovi. V tejto situácii bude Klient nútený zazmluvniť iného generálneho dodávateľa, čo zhorší finančnú situáciu Klienta a predĺži čas potrebný na dokončenie stavby.

## Zaistenie nemusí postačovať na pokrytie pohľadávok Investorov

Existuje riziko, že v prípade realizácie záložného práva k nehnuteľnostiam Klienta nebudú finančné prostriedky určené na distribúciu Investorom plne postačovať na pokrytie ich pohľadávok splatných Klientom.

## Riziko financovania

Klient z rôznych dôvodov, ktoré nemá pod kontrolou, nemusí získať bankové financovanie stavby. Objem financovania, ktoré je možné získať na projekt, závisí od (i) stavu ponuky a dopytu po financovaní nehnuteľnostných projektov a (ii) ďalších aspektov nefinančnej povahy, napr. môže prísť k zmene regulácie alebo interných pravidiel bánk (napr. pomeru objemu financovania k hodnote aktíva), k likviditným problémom investorov či financujúcich bánk.

Prijatie akéhokoľvek ďalšieho dlhového financovania môže v konečnom dôsledku znamenať, že v prípade insolvenčného riadenia budú pohľadávky z crowdfundingu uspokojené v menšej miere, než keby k prijatiu tohto dlhového financovania neprišlo.

## Dôležité upozornenie

Spoločnosť InTeFi Invest a.s. so sídlom Křížová 2598/4, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika, zapísaná v OR ČR na Mestskom súde v Prahe, spisová značka B26359, IČO 108 81 115 (ďalej jen "Spoločnosť") upozorňuje Investorov nielen na uvedené riziká a ďalšie okolnosti, ale vymedzuje si tiež právo na zrieknutie sa zodpovednosti zo strany Spoločnosti voči Investorom a ďalším subjektom, ako je uvedené ďalej.

Spoločnosť poskytuje tieto informácie najmä vo forme odborných názorov, odhadov, stanovísk, prognóz textov a grafov. Informácie sú predkladané s odbornou starostlivosťou, pri využití know-how spoločnosti, a to na základe aktuálne dostupných podkladov a informácií. Upozorňujeme, že informácie majú iba informatívny charakter a nie sú nijako záväzné. Informujú iba o predpokladanom vývoji. Ďalej upozorňujeme, že z historických alebo aktuálnych hodnôt nie je možné predikovať budúci stav alebo vývoj.

Zverejnené informácie v popise úveru na účely participácie sú poskytované iba na informatívne účely a ako doplnkový zdroj. Informácie nie je možné považovať za formu ponuky, odporúčania na predaj alebo kúpu aktív alebo učinenie akéhokoľvek právneho konania.

Pri poskytovaní informácií vychádzame z informácií poskytnutých Klientom, pričom informácie boli do určitej miery skontrolované. Spoločnosť nerobila nezávislú účtovnú, daňovú alebo právnu previerku (due diligence) Klienta ani projektu (v prípade developmentu). Spoločnosť však nezodpovedá za úplnosť, pravdivosť, presnosť a správnu interpretáciu takto získaných informácií negarantuje. Informácie získané takýmto spôsobom nemôžu byť jediným podkladom na investičné rozhodnutie.

Informácie sú pripravované v prvom rade pre participantov na úvere, od ktorých očakávame, že budú vykonávať vlastné investičné rozhodnutia a budú posudzovať výhodnosť nožnej participácie na úvere úplne samostatne s dostatočnými informáciami o cene, rizikách a správne vyhodnotia svoju právnu, finančnú a daňovú situáciu. Uvedené údaje majú iba obmedzenú informačnú hodnotu.

Spoločnosť si vyhradzuje, že všetky informácie, ktoré sú poskytnuté, odrážajú názory Spoločnosti v čase ich zverejnenia a môžu byť zmenené, prípadne doplnené bez predchádzajúceho upozornenia. Zverejnené riziká rozhodne nie sú popísané všetky, uvádzané sú iba tie najpodstatnejšie. Spoločnosť upozorňuje, že s investovaním sú spojené riziká, nepreberá akúkoľvek zodpovednosť za straty alebo škody

spôsobené použitím informácií poskytnutých Spoločnosťou ani za možné dôsledky konania v nadväznosti na takto poskytnuté informácie.

Spoločnosť pred dohodnutím participácie na úvere investorom odporúča vyhľadať nezávislú odbornú pomoc alebo poradenstvo, obzvlášť v prípade, ak vznikajú na strane Investora akékoľvek pochybnosti v súvislosti rizikami. Prosím vezmite na vedomie, že z podstaty veci nie je možné popísať všetky potenciálne riziká ani vopred stanoviť ich závažnosť či pravdepodobnosť.

Tento dokument dopĺňa Rámcovú zmluvu a VOP k Rámcovej zmluve. Spoločnosť v súvislosti s poskytnutím úveru Klientovi alebo v súvislosti so sprostredkovaním participácie neposkytuje žiadne platobné služby.

## Prílohy

### List vlastníctva

V katastri nehnuteľností je k dátumu vyhotovenia dokumentu uvedený predchádzajúci vlastník a na LV je vyznačená tzv. plomba na základe V-6306/2022 (Kúpna zmluva), ktorá sa vzťahuje na prebiehajúcu transakciu, pri ktorej je pozemok prevádzaný do vlastníctva GOC Košice Development s.r.o., Vajnorská 100/B, Bratislava, PSČ 831 04, Slovensko, IČO: 52 576 248.

#### Identifikácia LV

LV číslo: 7641

Okres: Nitra

Obec: Nitra

Katastrálne územie: Mikov dvor

Parcela číslo: 62/1

#### Časť LV súvisiaca s majetkom

Vlastník: LDI SPV 1 a.s., Turčianska 1263/19, Bratislava - Ružinov, 821 09, Slovensko, IČO: 52 598 209

Výmera : 20 356 m<sup>2</sup>

Druh pozemku: Orná pôda

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 691/21 - 13/21 ("C" parc.č.62/1)

#### Ťarchy

- Vecné bremeno zo zákona č. 656/2004 Z.z. §10 ods. (5) v prospech Západoslovenskej energetiky, a.s., Bratislava spočívajúce v práve uloženia podzemného káblového vedenia 22kV, v práve prechodu a v trpení ochranného pásma vedenia podľa GP č.104/2007 na p.č.62/1, Z 2972/07 -41/07, - 13/21
- V zmysle znenia § 10 a § 36 Zákona č. 656/2004 Z. z. zákona o energetike v platnom znení sa k vyššie uvedeným pozemkom zriaďuje vecné bremeno zo zákona zodpovedajúce právu vstupu na uvedený pozemok "C" p.č. 62/1 v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti v súlade s priloženým GP č. 371/2011 z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkom vybudovaním elektroenergetických zariadení distribučnej sústavy, v prospech



- vlastníka tohto elektroenergetického zariadenia, spoločnosť ZSE Distribúcia, a.s., so sídlom Čulenova č.6, 816 47 Bratislava , podľa Z 337/12 -14/12, - 13/21
- Vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na p.č.62/1 v prospech vlastníka pozemku p.č.62/4 v rozsahu vyznačenom v GP č.162/2002, V 5689/02-45/02, -39/08, Z 981/11 - 26/11, - 13/21

## Konkurenčné developerské projekty v Nitre



Zdroj: CBRE (Q4/2021)

Názov	Typ	Lokalita	Stav	Dokončenie	Podlažia	Počet bytov/ domov
Green Avenue	Byty	Chrenová	Dokončené	2022	4	66
Green Avenue	Domy	Chrenová	Dokončené	2022	2	24
Tabáň Rezidencia	Byty	Centrum mesta	Dokončené	2021	5	258
Panorama	Byty	Klokočina	Dokončené	2021	5	124
Orbis Premium	Byty	Centrum mesta	Dokončené	2021	5	130
Zelené Dvory	Byty	Mlynárce	Vo výstavbe	2023	5	300
Nad vinicami	Domy	Hrnčiarovce	Dokončené	2021	2	44
Nový Cetín	Domy	Predmestie	Dokončené	2021	2	25

Zdroj: CBRE (Q4/2021)

## Definície a skratky

Definícia / Skratka	Text
Spoločnosť	InTeFi Invest a.s. so sídlom Křížová 2598/4, Smíchov, 150 00 Praha 5, Česká republika, IČO: 10 881 115
Klient	GOC Nitra Development s. r. o. so sídlom Vajnorská 100/B Bratislava - Nové Mesto 831 04, Slovensko, IČO: 52 576 396
Investor	Osoba, ktorá uzavrela Rámcovú zmluvu so Spoločnosťou
Rámcová zmluva	Rámcová zmluva uzatvorená medzi Investorom a Spoločnosťou
Pozemok	Vid' definícia v kapitole <a href="#">Kľúčové aktíva</a>
EUR	mena euro