



## Crowdfunding - Analýza participácie

Kancelárske priestory Duett II - Košice  
15.1.2023



V Prahe 15. januára 2023

# Obsah

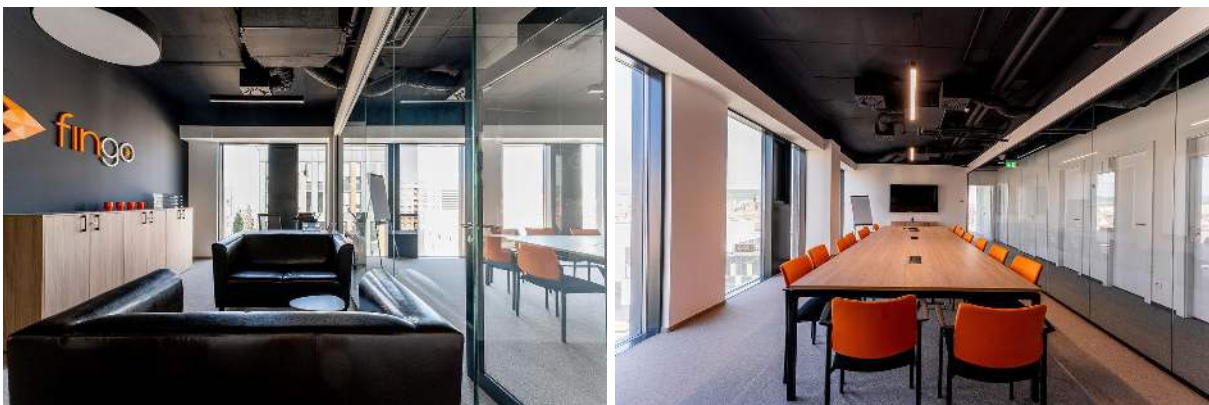
<b>Zhrnutie participácie Duett II</b>	<b>3</b>
<b>Crowdfunding v skratke</b>	<b>3</b>
Obdobie úpisu crowdfundingu	4
Štruktúra financovania projektov	5
Závázky Klienta	6
<b>Popis skupiny InTeFi</b>	<b>7</b>
<b>Dôležité parametre participácie</b>	<b>7</b>
Úročenie	9
<b>Popis Klienta</b>	<b>9</b>
Kľúčová aktiva	10
Lokalita a popis nehnuteľnosti	10
Dôležité zmluvy	11
Nájomná zmluva	11
Úverová zmluva	11
Finančné výkazy	12
<b>Popis vybraných rizík</b>	<b>14</b>
Podmienky bankového financovania	14
Refinancovanie	15
Nepriaznivý vývoj na nájomnom či kapitálovom trhu	15
Možnosť výpovede nájomnej zmluvy	15
Kreditné riziko nájomcu	16
Riziko nepredvídateľnej udalosti	16
<b>Dôležité upozornenie</b>	<b>17</b>
<b>Prílohy</b>	<b>18</b>
List vlastníctva	18
Plán 9. poschodia	20
Definície a skratky	21

## Zhrnutie participácie Duett II

Participácia Duett II je nájomná nehnuteľnosť a ide o poskytnutie crowdfundingového financovania moderných kancelárskych priestorov v centre Košíc s plochou 310 m<sup>2</sup>, ktorých majiteľom je skupina InTeFi a ktoré sú na základe dlhodobej nájomnej zmluvy prenajaté finančno-sprostredkovateľskej skupine FinGO, ktorá v nej má svoju regionálnu centrálu.

Kancelárske priestory sa nachádzajú na 9. poschodí novopostavenej administratívnej budovy Duett II, ktorá je umiestnená v centre Košíc.

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.

### DUETT II

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 odblokujú 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).

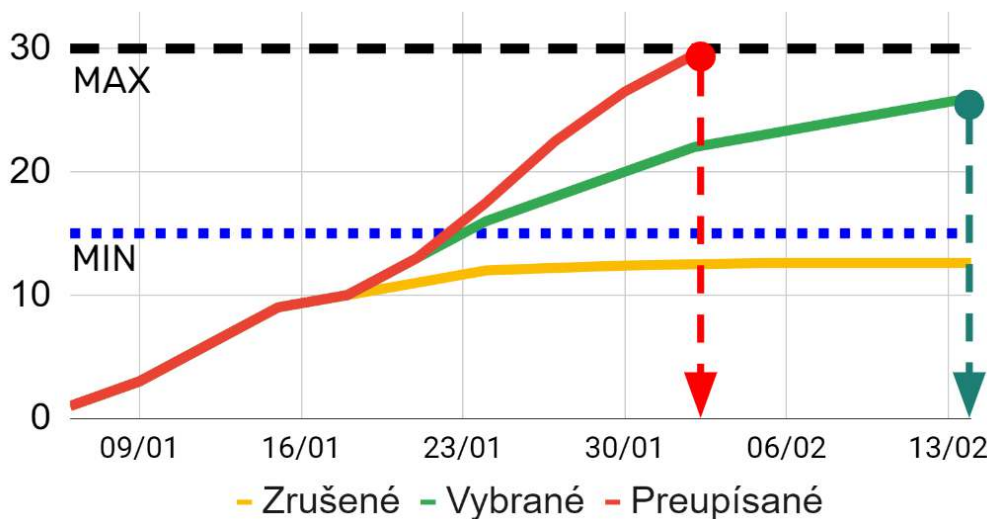
Realitné projekty je možné deliť na dve základné kategórie:

- **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 ukazuje všetky možné varianty, ktoré môžu nastať.



- Predupísané (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 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 je to vhodné.

### DUETT II

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%
C1	Dlhopis			10-20%
	C2	C3	C4	10-30%
Bankové financovanie	Bankové financovanie	Bankové financovanie	Bankové financovanie	60-70%

### Legenda

Dlhopis InTeFi Financing

Crowdfunding InTeFi Invest

### Záväzky Klienta

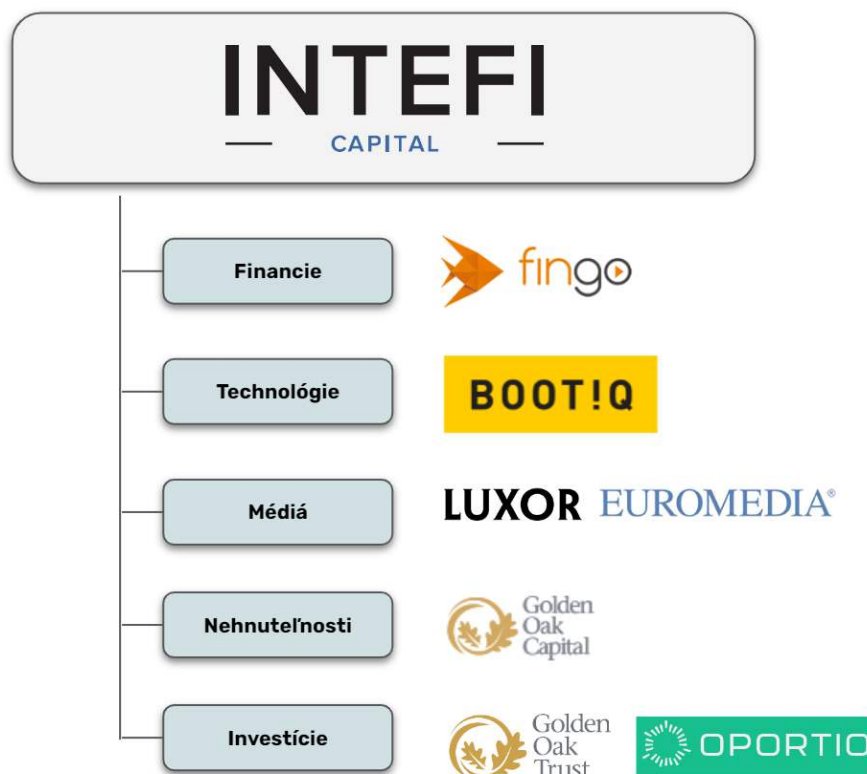
Bez ohľadu na to, ako bude projekt financovaný, sa skupina InTeFi zaväzuje mať v každom projekte minimálne 10 % vlastných zdrojov. Tento pomer sa bude vyhodnocovať vzhľadom na trhovú hodnotu nehnuteľnosti (v prípade nájomnej nehnuteľnosti) alebo vzhľadom na nákladovú hodnotu projektu (v prípade developmentu). 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>6,30 % p. a.</b>
Spôsob splácania	<b>úroky</b> – priebežne, raz za polrok <b>istina</b> – jednorazovo k dátumu konečnej splatnosti
Dátum konečnej splatnosti	31. 3. 2028 s možnosťou opcie Klienta <sup>2</sup>
Minimálna výška participácie	400 EUR
Forma participácie	jednorazová
Poplatky	bez poplatkov
Obdobie crowdfundingu	15. 1. 2023 – 15. 3. 2023

Financovaný projekt	prenajatá kancelárska plocha v Košiciach
Projektová spoločnosť	GOC Košice Development s.r.o., IČO 52576248
Účel financovania	refinancovanie časti vlastných zdrojov jediného akcionára Klienta
Maximálna výška úveru	100 000 EUR
Minimum pre realizáciu participácie	0 EUR
Čerpanie úveru po tranžiach	nie
Hlavné podmienky čerpania	splnenie minimálneho limitu pre realizáciu participácie

Priamy majiteľ nehnuteľnosti	GOC Košice Development s.r.o., IČO 52576248
Typ nehnuteľnosti	administratívna nehnuteľnosť
Popis nehnuteľnosti	kancelárske priestory na 9. poschodí komplexu Duett II v centre Košíc, ku ktorým patria 3 parkovacie miesta
Lokalita	Košice, Jantárová ul./Nám. osloboditeľov
Prenajímateľná plocha	310 m <sup>2</sup> (k tomu 3 parkovacie miesta)
Odhad trhovej hodnoty	730 000 EUR <sup>3</sup>
Nájomná zmluva	nájomná zmluva s FinGO.sk do 11/2025 s možnosťou predĺženia na ďalších 5 rokov

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

<sup>2</sup> Možnosť skrátiť alebo predĺžiť Dátum konečnej splatnosti až o 2 roky.

<sup>3</sup> Odhad trhovej hodnoty nehnuteľnosti na základe interného odhadu k 30. 4. 2022.

### DUETT II



## Úročenie

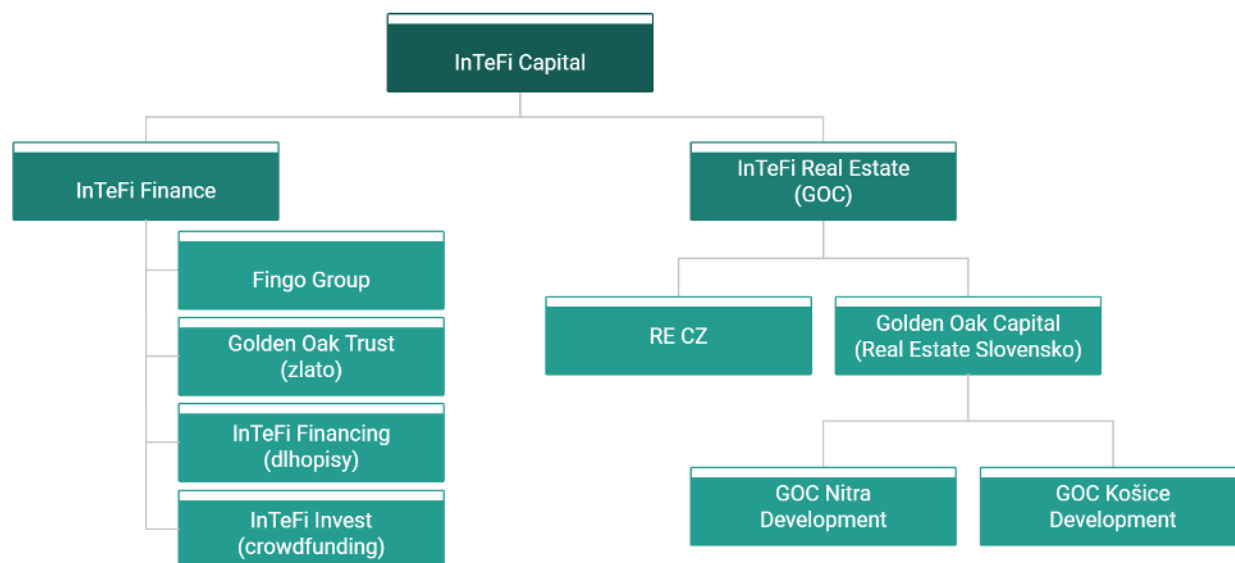
Participácia bude úročená úrokovou sadzbou podľa vyššie uvedenej tabuľky. Úroky budú vyplácané na polročnej báze vždy do 15 kalendárnych dní po skončení obdobia. V prípade, že v období splatnosti nebudú otvorené banky, výplata úrokov nastane nasledujúci pracovný deň. Pre výpočet úrokov bude použitá konvencia BCK Standard 30E/360. Prvé úrokové obdobie sa skončí k 30. 9. 2023 a úroky budú vyplatené najneskôr 15. 10. 2023.

## Popis Klienta

GOC Košice Development s. r. o. (ďalej taktiež "Klient") je jednoúčelová právna entita so sídlom v Bratislave, ktorá v roku 2020 kúpila Nehnutelnosti (pozri nižšie) a uzatvorila dlhodobú nájomnú zmluvu s finančno-sprostredkovateľskou skupinou FinGO.

Klient nemá žiadnych zamestnancov. Služby týkajúce sa nehnuteľností zaisťuje správca nehnuteľnostného projektu Duett. Administratíva (účtovníctvo, dane atď.) sa zaisťuje dodávateľským spôsobom zo skupiny pri štandardných trhových podmienkach.

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



## Kľúčová aktiva

Klient vlastní:

- kancelárske plochy s výmerou 310 m<sup>2</sup> na 9. poschodí projektu Duett II druhej budovy projektu Duett Business Residence,
- 3 parkovacie miesta (2 podzemné, 1 vonkajšie státie),

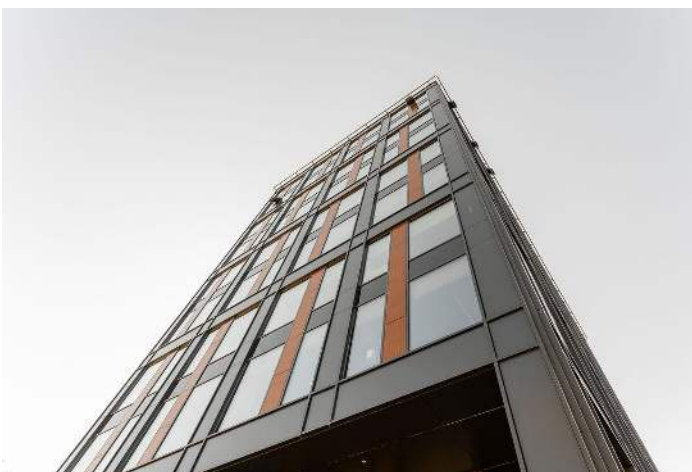
Vyššie uvedené ďalej taktiež "Nehnutelnosti".

Nákup Nehnutelností bol financovaný vlastnými prostriedkami skupiny InTeFi a prostredníctvom bankového úveru poskytnutého Oberbank SK. Nehnutelnosti sú založené v prospech banky.

Vybavenie kancelárií, tzv. fit-outy a nábytok vlastní nájomník.

### ***Lokalita a popis nehnuteľnosti***

Duett Business Residence je komplex dvoch 10-poschodových budov postavených v rokoch 2018/19 v najlukratívnejšej časti Košíc – na križovatke Námestia osloboditeľov a Jantárovej ulice. Duett Business Residence ponúka kombináciu moderných kancelárskych, rezidenčných a retailových priestorov.



V okolí budovy sa nachádza kancelársko-obchodný komplex AUPARK, budova pobočky ČSOB a športový areál. Historické centrum s Katedrálou sv. Alžbety aj autobusová a vlaková stanica sú v pešej vzdialenosti cca 10 minút chôdze.

Budova Duett II je riadne skolaudovaná na základe kolaudačného rozhodnutia číslo A/2012/22231-06/I/KRA z 19. decembra 2012.



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

## Dôležité zmluvy

### **Nájomná zmluva**

Jediným nájomcom Nehnutelnosti je spoločnosť FinGO.sk, ktorá má v kanceláriách svoju východoslovenskú základňu. FinGO.sk, člen skupiny InTeFi, je jeden z najrýchlejšie rastúcich finančných poradcov na Slovensku.

Nájomná zmluva bola uzatvorená dňa 30. 9. 2020 na 5 rokov s opciou predĺženia na ďalších 5 rokov. Zmluva má štandardnú trojmesačnú výpovednú lehotu. Nájom je každý rok zvyšovaný o rast indexu spotrebiteľských cien. Zálohy na energie platí nájomník zvlášť a zúčtovávajú sa raz ročne.

### **Úverová zmluva**

Klient podpísal 28. 10. 2020 úverovú zmluvu s Oberbank SK o úvere vo výške 378-tis. EUR, ktorý bol načerpaný do konca roka 2020. Konečná splatnosť bankového úveru je v roku 2035. Úroková sadzba je stanovená ako 3-mesačný EURIBOR

## **DUETT II**

plus prirážka. Úroková sadzba je aktualizovaná každé 3 mesiace na základe údajov z Európskej centrálnej banky.

Úver je splácaný 59 postupnými rovnomernými štvrťročnými splátkami istiny úveru vo výške 6,3 tis. EUR počínajúc dňom 20. 3. 2021, vždy k 20. dňu každého kalendárneho štvrťroka. Posledná 60. splátka ku dňu 20. 12. 2035 bude vo výške aktuálneho zostatku istiny úveru a s ňou súvisiacich úrokov.

Pohľadávky banky sú zabezpečené (a) záložným právom k nehnuteľnostiam zapísaným vo výpise z listu vlastníctva z katastra nehnuteľností, (b) záložným právom k všetkým existujúcim a budúcim pohľadávkam a účtom, (c) ručiteľským vyhlásením a (d) ďalšími štandardnými zaisťovacími inštrumentmi.

Klient má taktiež štandardné povinnosti, ktoré sú určené v bankovej zmluve, ako napríklad informačné povinnosti, zákaz poskytnutia záloh a pod. Banková zmluva vyžaduje plnenie kovenantu DSCR (pomer cash-flow voči dlhovej službe) vo výške minimálne 1,25.

## Finančné výkazy

Nižšie uvádzame finančné výkazy Klienta za rok 2021, finančné výkazy za obdobie 2022 neboli vzhľadom na dátum prípravy analýzy ešte k dispozícii. Podľa vyjadrenia manažmentu si Klient plní svoje záväzky voči banke a dodávateľom.

Spoločnosť GOC Košice Development s. r. o. sa v roku 2021 dostala do zisku z -7 857 € na 10 115 € a tržby jej narástli z 5 602 € na 71 472 €.

<b>IČO</b>	52576248	<b>SK NACE</b>	41209 Výstavba obytných a neobytných budov i. n.
<b>DIČ</b>	2121163913		podľa účtovnej závierky a Štatistického úradu SR
<b>IČ DPH</b>	SK2121163913, registrácia od 1.1.2021 ⓘ	<b>Počet zamestnancov</b>	2022: nezistený (Zdroj: Štatistický úrad)

### Sídlo

GOC Košice Development s. r. o.  
Vajnorská 100/B 831 04 Bratislava - mestská časť Nové Mesto

### Dátum vzniku

štvrtok, 19. septembra 2019

Rok	2021
<b>Celkové výnosy</b>	71 472 € ▲
<b>Zisk</b>	10 115 € ▲
<b>Aktíva</b>	548 012 € ▼
<b>Vlastný kapitál</b>	7 201 € ▲
<b>Celková zadlženosť</b>	🔗 98,69 % ▼
<b>Hrubá marža</b>	🔗 73,07 % ▲

 **Zobrazíť finančné ukazovatele a Credit Scoring**

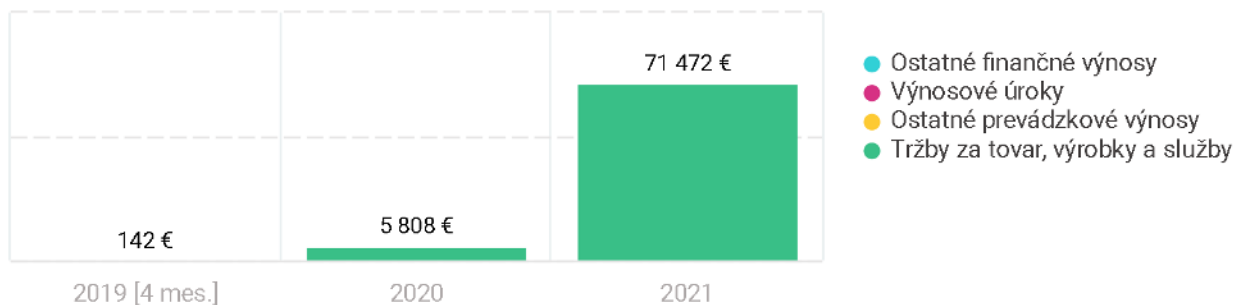
Zdroj: *FinStat.sk*

Obdobie roku 2020 zahŕňalo iba časť výnosov, ktoré Klient realizoval z nájomného, keďže nájomná zmluva bola uzatvorená koncom roka 2020. Zároveň výsledok hospodárenia za účtovné obdobie za rok 2020 bol ovplyvnený jednorazovým poplatkom za dojednanie bankového úveru a ďalšími súvisiacimi nákladmi.

## DUETT II

## Celkové výnosy

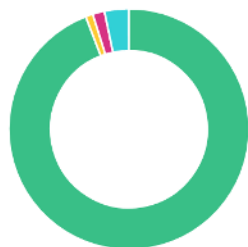
GOC Košice Development s. r. o.



FinStat.sk

### Aktíva

GOC Košice Development s. r. o.



FinStat.sk

● Dlhodobý hmotný majetok súčet	516 008 €
● Dlhodobé pohľadávky súčet	5 348 €
● Krátkodobé pohľadávky súčet	8 761 €
● Finančné účty súčet	17 895 €

### Pasíva

GOC Košice Development s. r. o.



FinStat.sk

● Základné imanie	5 000 €
● Výsledok hospodárenia minulých ro...	-7 914 €
● Výsledok hospodárenia za účtovné ...	10 115 €
● Krátkodobé záväzky	188 011 €
● Bankové úvery	352 800 €

Zdroj: FinStat.sk

## Popis vybraných rizík

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 rizík nájdete na webovej stránke [www.oportio.sk](http://www.oportio.sk) v sekcii 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 zmenami vyplývajúcimi z hospodárskeho cyklu. Tie môžu spôsobiť ako pokles alebo výpadok príjmov z prenájmu (alebo príjmov z predaja v prípade developmentu), tak 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 či straty zamestnania – nad rámec poistenia – a pod.). Najmä neodporúča vynakladanie väčšieho množstva finančných prostriedkov do jednej participácie alebo dohadovanie pôžičiek s cieľom nákupu participácií.

## Podmienky bankového financovania

Klient využíva bankové financovanie, ktoré je zaistené založením nehnuteľnosti. Každý úver má svoje podmienky, ktoré musí dlžník dodržiavať. V prípade, že dlžník dané podmienky nedodržiava, banka má právo vykonať právne kroky, ktoré Spoločnosť nemôže ovplyvniť, a v extrémnom prípade môže banka požadovať splatenie celého úveru.

## Refinancovanie

Počas životnosti projektu sa úroky aj istina bankového úveru priebežne spláca, a tým klesá pomer zadĺženia vzhľadom na hodnotu aktíva, tzv. LTV (loan to value). Je obvyklé, že po určitom čase (obvykle 3 – 5 rokov) dôjde k refinancovaniu aktíva a finančné prostriedky sa použijú na splatenie iných záväzkov alebo sú vyplatené majiteľovi.

V našom prípade predpokladáme, že crowdfunding sa splatí z kombinácie voľných hotovostných prostriedkov, ktoré bude mať spoločnosť na účte, a z výnosov získaných zvýšením úveru nehnuteľnosti, ďalším crowdfundingom alebo získaním dodatočných zdrojov zo skupiny vlastníka. Môže sa stať, že takéto refinancovanie nebude z rôznych dôvodov možné najmä vzhľadom na vývoj na nájomnom či kapitálovom trhu (pozri nižšie).

## Nepriaznivý vývoj na nájomnom či kapitálovom trhu

Hodnota aktíva je závislá od dvoch kľúčových faktorov: (i) výška zazmluvneného príjmu z nájmu, ktorá je závislá od podmienok na realitnom trhu kancelárskych nehnuteľností v mieste aktíva, a (ii) výšky miery kapitalizácie, ktorá implicitne značí, ako kapitálové trhy (investori, banky) ohodnocujú zazmluvnený príjem. Hodnota aktíva teda môže byť nepriaznivo poznamenaná negatívnym vývojom na realitnom trhu, napr. zvýšením všeobecnej neobsadenosti kancelárskych priestorov (okrem iného z dôvodu rozšírenia adopcie home office) či poklesom trhového nájomného (napr. z dôvodu prudkého zvýšenia ponuky), alebo k zvýšeniu kapitalizačnej miery, čo by znížilo hodnotu realitných aktív.

Objem financovania, ktoré je možné získať na projekt, závisí od (i) stavu ponuky a dopytu po financovaní nehnuteľnostných projektov a (ii) od ďalších aspektov nefinančnej povahy, napr. môže prísť k zmene regulácie alebo interných pravidiel bánk (napr. pomer objemu financovania k hodnote aktíva), k likviditným problémom investorov či financujúcich bánk.

## Možnosť výpovede nájomnej zmluvy

Klient má jediný zdroj príjmov, a tým je nájomná zmluva s nájomcom FinGO.sk (člen skupiny InTeFi), ktorá je uzatvorená na 5 rokov s možnosťou predĺženia na ďalších 5 rokov, ale zmluva umožňuje výpoveď obom zmluvným stranám bez udania dôvodu s trojmesačnou výpovednou lehotou. Vzhľadom na atraktivitu projektu Duett II, ako aj lokality by v takomto prípade malo dôjsť k rýchlemu preobsadeniu priestorov novým nájomníkom. Môže však nastať situácia, že v období výmeny nájomcu bude trhové nájomné nižšie a hľadanie nového nájomcu spôsobí dodatočné náklady.

### DUETT II

Vzhľadom na to, že vnútorné vybavenie kancelárií, tzv. fit-outy sú majetkom nájomcu a nájomca má v prípade ukončenia nájmu povinnosť uviesť priestory do pôvodného stavu, vlastník nehnuteľnosti bude musieť pripraviť priestor pre nového nájomcu na svoje náklady. S výmenou nájomcu a prípravou priestorov pre nového nájomcu potom existuje riziko zmeny v oblasti právneho rámca a z neho plynúcich povinností pre prenajímateľa. Tieto zmeny sa môžu týkať ako technických požiadaviek, tak aj sprísňujúcich sa požiadaviek na minimalizáciu negatívnych vplyvov na životné prostredie. Tieto vplyvy môžu mať opäť negatívny dopad na celkovú finančnú situáciu vlastníka nehnuteľnosti.

## Kreditné riziko nájomcu

Napriek tomu, že sú výnosy zakotvené v nájomnej zmluve, môže dôjsť k výpadkom nájmu zo strany nájomcu. Nájomca sa môže dostať do problémov s úhradou nájmu a pre prenajímateľa takáto skutočnosť znamená výpadok tržieb, čo priamo ovplyvňuje jeho finančnú situáciu. Hľadanie nového nájomcu, prípadné náklady spojené s riešením neplatiaceho nájomcu prispievajú k zhoršeniu finančnej situácie prenajímateľa. Riziko neplatiaceho nájomcu môže mať podstatný vplyv na vývoj projektu a prípadne na splácanie crowdfundingového úveru. I keď si myslíme, že FinGO.sk je kvalitný nájomník, nedá sa vylúčiť, že spôsobí značný výpadok príjmu z nájmov pre prenajímateľa.

## 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 takýchto udalostí by mohol spôsobiť zníženie návratnosti peňažných prostriedkov investovaných Investorom a ohroziť tak schopnosť spoločnosti splatiť všetky záväzky. Ďalej môže byť hodnota investície do crowdfundingu a akékoľvek príjmy z nich ovplyvnené globálnou udalosťou (politickéj, ekonomickej či inej povahy), ktorá sa stane aj v inej krajine, než v ktorej sú projekty crowdfundingu realizované a obchodované.

## 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 popísané riziká a ďalšie



okolnosti, ale vymedzuje tiež 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 pre informačné účely a ako doplnkový zdroj. Informácie nie je možné považovať ako formu ponuky, odporúčanie 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 novej participácie na úvere úplne samostatne s dostatočnými informáciami vzhľadom na ceny, riziká 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. Uverejnené riziká rozhodne nie sú popísané všetky, sú uvádzané 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 vyhľadanie nezávislej odbornej pomoci alebo poradenstva, obzvlášť v prípade, keď vznikajú na strane Investora akékoľvek pochybnosti v súvislosti s 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

#### **Spoločná časť LV**

#### **DUETT II**

LV číslo: 11427

Okres: Košice IV

Obec: Košice-Juh

Katastrálne územie: Skladná

Kód katastrálneho územia: 881317

Súpisné číslo: 3784

Popis stavby: DUETT BUSINESS RESIDENCE 3A, 3B

### Časť LV súvisiaca s majetkom

Vlastník: GOC Košice Development s. r. o., Vajnorská 100/B, Bratislava, PSC 831 04, SR, IČO: 52 576 248

Záložné právo: Oberbank AG, organizačná zložka so sídlom: Prievozská 4/A, 821 09 Bratislava, IČO: 36 861 146, DIČ: 4020139662, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č.6501012832/8370 zo dňa 28. 10. 2020. Rozhodnutie o povolení vkladu V-11913/2020 zo dňa 10. 12. 2020, č. z. 956/2020

### Nebytový priestor

Poradové číslo majiteľa	207	208	209
Číslo nebytového priestoru	B32	B33	B34
Spoluvlastnícky podiel na pozemku	0,75 %	0,75 %	0,86 %
Záložné právo	Oberbank SK	Oberbank SK	Oberbank SK

### Garážové státa

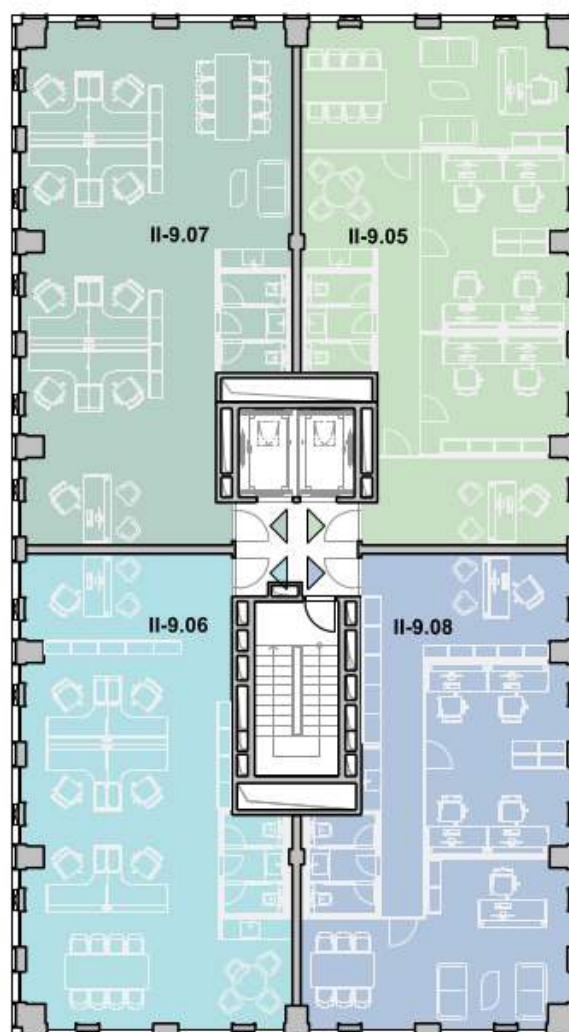
Poradové číslo majiteľa	43	61	
Číslo státa	86	104	

### DUETT II

Poschodie	2 p. p.	2 p. p.	vonkajšie
Spoluvlastnícky podiel na pozemku	1,2 %	1,2 %	
Záložné právo	Oberbank	Oberbank	n. a.

## Plán 9. poschodia

# DUETT II



Zdroj: vizualizácia - [www.duett.sk](http://www.duett.sk)

Klient vlastní iba kancelárske priestory označené ako II-9.06; II-9.07; II-9.08, ktoré sú umiestnené na 9. poschodí budovy Duett II.

### DUETT II

Analýza participácie 15.1.2023

Forma využitia	
Kancelárske priestory (II-9.06; II-9.07; II-9.08)	310 m <sup>2</sup>
Vnútorne parkovacie miesta (2 p. p.)	2
Vonkajšie parkovacie miesta	1

## 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 Košice Development s. r. o. so sídlom Vajnorská 100/B Bratislava - Nové Mesto 831 04, Slovensko, IČO: 52 576 248
Investor	Osoba, ktorá uzavrela Rámcovú zmluvu so Spoločnosťou
Oberbank SK	Oberbank AG, organizačná zložka so sídlom: Prievozská 4/A, 821 09 Bratislava, IČO: 36 861 146,
Rámcová zmluva	Rámcová zmluva uzatvorená medzi Investorom a Spoločnosťou
Nehnuteľnosti	Viz definícia v kapitole <a href="#">Kľúčová aktiva</a>
EUR	mena euro