

## Informace o platformě skupinového financování

Společnost CREDITSHARE s.r.o. (dále jen „Společnost“), se sídlem Sokolovská 675/9, 186 00 Praha 8 – Karlín, IČ: 241 85 299, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném u Městského soudu v Praze, oddíl C, vložka 186636, je společností zprostředkovávající skupinové financování jako formu alternativního financování pro společnosti všech velikostí, s předmětem činnosti primárně v segmentu realitního developmentu. Činnost Společnosti je regulována nařízením Evropského parlamentu a Rady č. 2020/1503 a je provozována na základě licence ČNB pro poskytovatele skupinového financování (dále jen „Nařízení“).

Společnost provozuje digitální platformu otevřenou pro veřejnost s cílem propojovat potenciální investory s vlastníky projektů usilujícími o finanční prostředky. Financování projektů má podobu úvěrů, jejichž poskytnutí Společnost zprostředkovává mezi investory a vlastníky projektů.

Marketingově komunikovanou výhodou pro investory je vysoký potenciální výnos ve spojení s rizikovějším, ale dobře zajištěným poskytnutím úvěru vlastníkovi projektu. Pohodlí investora je zajištěno díky službám poskytovaným ze strany provozovatele platformy Společnosti a plně elektronické komunikaci s využitím online elektronického komunikačního kanálu. Výnosy investorů jsou předem dané a neměnné po dobu investice, přičemž poskytnutí služby není podmíněno úhradou dalších skrytých poplatků.

Poskytování služeb ze strany Společnosti zahrnuje kromě samotné Společnosti, která je zprostředkovatelem, další dva typy účastníků:

- vlastníka projektu, který navrhuje projekt k financování (dále jen „Vlastník projektu“),
- investory, kteří navrhovaný projekt financují (dále jen „Investoři“).

V rámci své role Společnost prostřednictvím on-line platformy propojuje Vlastníky projektů s jednotlivými Investory. Z pohledu právní konstrukce je mezi Společností a Vlastníkem projektu uzavřena smlouva o zajištění financování a mezi Vlastníkem projektu a Investorem (v zastoupení ze strany Společnosti) je dále uzavřena smlouva o úvěru. Jednotliví Investoři jsou zastoupeni Společností na základě komisionářské smlouvy, kterou každý Investor uzavře se Společností on-line během svého registračního procesu.

Společnost usnadňuje financování projektů prostřednictvím získávání kapitálu od velkého počtu osob, z nichž každá přispívá relativně malými investičními částkami prostřednictvím veřejně přístupného internetového informačního systému. Služba je otevřena neomezenému okruhu investorů, kteří dostávají předložené investiční příležitosti současně.

Produkt poskytovaný Společností spočívá ve financování založeném na zprostředkování úvěrování, přičemž se jedná o úvěry s nepodmíněnými závazky splacení sjednané částky Investorovi ze strany vlastníka projektu. Společnost tedy umožňuje Investorům a Vlastníkům projektů uzavírání úvěrových smluv, aniž by Společnost v kterémkoli okamžiku jednala jako věřitel Vlastníka projektu. Investor převádí své finanční prostředky ze svého ověřeného bankovního účtu na svůj investorský účet na platformě Společnosti. Prostředky uložené na investorském účtu jsou do okamžiku jejich investování a poskytnutí úvěru Vlastníkovi projektu uloženy a chráněny na účtu ve zvláštním režimu v Bance CREDITAS a.s. Tyto dosud neinvestované prostředky jsou rovněž zhodnocovány standardním úročením dohodnutou úrokovou sazbou ve prospěch Investora.

Obchodní model platformy Společnosti je postaven na získávání provizí z výnosů získaných Investory a na poplatcích od Vlastníků projektů, které jsou spojené s poskytnutím služby zprostředkování úvěrů a jejich správou. Veškeré poplatky a jejich nastavení je blíže popsáno níže.

Informační internetový systém, resp. digitální online aplikace (webová stránka) je veřejně přístupnou aplikací, která je provozována v českém a anglickém jazyce za účelem poskytování služeb Společnosti a zobrazuje poptávku úvěrování (resp. nabídku investičních příležitostí) ze strany Vlastníků projektů spolu s informacemi potřebnými pro rozhodování Investorů ohledně vložení jejich finančních prostředků do jednotlivých projektů. Za účelem poskytnutí služby zprostředkování vztahu mezi Vlastníkem projektu a Investorem (tj. za účelem investování) je vždy striktně vyžadována registrace uživatelů (Investorů). Pro úspěšné dokončení registrace musí mít každý Investor zřízenou bankovní identitu v některé z českých bank, které tuto službu poskytují.

V rámci frontoffice části internetového informačního systému je také k dispozici sada nejčastějších otázek a odpovědí, vysvětlujících Investorům a Vlastníkům projektů principy fungování platformy, s tím spojené pojmy a názvosloví a také související procesy zpracování investic a poskytování produktu a služeb. Nastavení produktů a služeb, pravidla a podmínky, jsou obsaženy ve Všeobecných obchodních podmínkách, dostupných rovněž online.

Platforma a celá Společnost reprezentuje bankovní skupinu CREDITAS a je současně řízena vedoucími osobami, které se těší dobré pověsti a mají v oboru úvěrového financování vynikající znalosti, odborné dovednosti a zkušenosti, což přispívá k vysoké úrovni zajištění ochrany Investorů. Současně má Společnost vypracovaný plán kontinuity činnosti, který řeší rizika spojená s případným selháním. Tento plán obsahuje ustanovení pro řešení zásadních funkcí v souvislosti s požadavkem na nepřetržitou obsluhu nesplacených úvěrů a informování investorů.

Stejně tak s cílem zachovat potřebnou úroveň ochrany Investorů, snížit rizika spojená se skupinovým financováním a zajistit spravedlivé zacházení se všemi klienty, má Společnost zavedeny procesy a postupy zajišťující, že Vlastníci projektů a projekty samotné jsou vybírány odborně, spravedlivě a transparentně. Toto se odráží ve formě existence řídicího a kontrolního systému Společnosti a s tím souvisejících procesů a mechanismů implementovaných v interním informačním systému Společnosti a rovněž ve formě rutinních postupů posuzování projektů a získávání informací od jejich vlastníků. Výsledné informace jsou pak dále transparentně a bezplatně sdíleny bez rozdílu se všemi Investory.

Posouzení každého projektu spočívá v získání detailních podkladů od Vlastníka, jejich posouzení a ověření uvnitř Společnosti a následně vyhodnocení prostřednictvím analýzy rizik. Zveřejnění každého projektu podléhá schválení rady jednatelů Společnosti, přičemž toto schvalování probíhá na základě podkladů získaných v předchozích fázích. Součástí dokumentace projektu je vždy minimálně finanční analýza, dále právní a technické due diligence a znalecký posudek provedený nezávislým znalcem uznávaným Společností.

Platforma nevytváří úvěrový rating pro jednotlivé investiční příležitosti. Rizikové ukazatele jsou sdíleny ve formě klíčových ukazatelů na stránce detailu investiční příležitosti a rovněž v rámci klíčového dokumentu pro Investory, který je dostupný v českém jazyce vždy pro každou jednotlivou investiční příležitost s cílem umožnit Investorům informované investiční rozhodnutí. Především jde o ukazatele očekávané výše výnosů (% p.a.), dále délka splatnosti a LTV. Automatizovaný proces investování a filtrování nabídky investičních příležitostí na základě jejich rizikovosti a preferencí Investorů není implementován z důvodu zajištění rovnosti mezi investory a za účelem vynucení vyhodnocování každé příležitosti ze strany Investorů jednotlivě.

V průběhu registračního procesu každého Investora dochází k odlišování kvalifikovaných Investorů od nekvalifikovaných, resp. rozlišení, zda se jedná o profesionálního či neprofesionálního Investora. Způsob určení je blíže popsán v dotazníku investora. V souvislosti s dělením na kvalifikované a nekvalifikované Investory platforma pro jednotlivé kategorie zavádí různé úrovně ochrany Investorů. Každý nekvalifikovaný Investor absolvuje v rámci registračního procesu povinný test znalostí s cílem určit míru porozumění investování. Každý nekvalifikovaný Investor rovněž obdrží během registračního procesu a následně během procesu investování varování, že služby poskytované platformou pro něj nemusí být vhodné a hrozí mu riziko ztráty investovaných finančních prostředků. Varování předložené nekvalifikovaným investorům musí být z jejich strany výslovně převzato a musí být také potvrzeno, že mu porozuměli, což se děje elektronickou cestou.

Platforma také zavádí v rámci ochrany nekvalifikovaných investorů výpočet maximální sumy finančních částek, které by měl každý Investor investovat. Současně, jako další prvek ochrany, je pro každou investici nekvalifikovaných Investorů stanovena lhůta na rozmyšlenou, během níž může Investor odvolat svou nabídku investice do konkrétního projektu, a to bez udání důvodu a jakéhokoliv sankčního postihu. Lhůta na rozmyšlenou je stanovena v délce 96 hodin a počíná běžet potvrzením pokynu k provedení investice ze strany Investora v rámci digitální online aplikace Společnosti (dále také „Platforma“).

Platforma umožňuje Investorům inzerovat prostřednictvím elektronické vývěsky svůj zájem na prodeji části nebo celého úvěru poskytnutého do konkrétního projektu. Současně má každý Investor možnost investovat formou elektronické vývěsky prostřednictvím nákupu takového úvěru od jiného Investora.

## **Informace o typech služeb skupinového financování**

Program činnosti, který hodlá Společnost poskytovat, je omezen pouze na základní crowdfunding, kterým je míněno zprostředkování investic investorů do projektů vlastníků projektu, jimž je poskytován úvěr. Společnost využívá pro uvádění nabídek na trh výše popsanou webovou aplikaci, kterou Společnost spravuje a vlastní. Jiné formy uvádění nabídek na trh Společností nejsou přípustné.

## **Investor a investice**

Investorem je:

- tuzemská právnická osoba – PO
- fyzická osoba – FO
- fyzická osoba podnikající – FOP

Podmínkou pro zahájení činnosti Investora je registrace na Platformě prostřednictvím Bank iD fyzické osoby. Každá fyzická osoba může vytvořit prostřednictvím svého Bank iD pouze jeden typ účtu (FO, PO nebo FOP). Pro přihlášení a registraci je možné použít Bank iD pouze jedné vybrané banky, z níž budou připsány prostředky na účet Investora. Na jedno Bank iD může mít registraci pouze jedna FO nebo PO, tzn. na stejné Bank iD není možno zaregistrovat samostatný účet pro FO, která je již osobou zastupující registrované PO.

Minimální investice investora do projektu je stanovena částkou 5.000 Kč. Horní hranice pro sumu investic jednoho investora do jednoho projektu je omezena částkou 50 % cílové částky daného projektu.

## **Měna**

Investice převodem a dobítí Investorské peněženky jsou možné pouze v CZK.

### **Délka trvání investice a možnosti jejího prodloužení**

Délka investice je dána individuálně dle délky splatnosti vybraného projektu. Doba splatnosti je definovaná konkrétním dnem.

### **Založení investice**

Investor zakládá jednorázovou investici prostřednictvím aplikace:

- Převodem z peněženky Investora vedené na platformě CREDITSHARE, tj. prostřednictvím technického účtu Investora s prostředky Investora vedeném na Platformě.
- Převodem z vlastního bankovního účtu Investora. Platforma ověřuje vlastnictví účtu, zejména zda se název účtu příchozí platby shoduje s názvem registrovaného subjektu a číslo účtu příchozí platby s číslem účtu zadaným při registraci (viz. vnitřní předpis Společnosti č. PP-06 Popis opatření k převodu peněžních prostředků).

Investor může do jednoho projektu provést více investic. Založení investice přes Backoffice nebo call centrum Společnosti není podporováno.

Pokud byl Investor v rámci investičního dotazníku vyhodnocen jako znalý nekvalifikovaný, má ochrannou lhůtu 4 kalendářní dny pro zrušení pokynu k provedení investice. Storno pokynu k provedení investice v rámci ochranné lhůty je možné prostřednictvím uživatelské sekce Platformy. Při zrušení tohoto pokynu k provedení investice dojde k odblokování prostředků v peněžence Investora.

### **Peněženka/účet Investora**

Součástí produktu je vedení účtu Investora (tzv. peněženky), kde jsou uloženy volné finanční prostředky Investora. Tyto prostředky lze investovat, odkoupit za ně investici prostřednictvím elektronické vývěsky nebo odeslat na bankovní účet Investora.

Prostředky, které jsou na účtu Investora (včetně pokynu k provedení investice – tedy do doby, než začne aktivní úvěr) jsou úročeny sazbou pro úročení volných prostředků v peněžence Investora.

Výběr peněz je možný pouze na registrovaný účet. V případě, že Investor chce začít využívat pro investice a výběr z peněženky jiný účet, změni registrovaný účet prostřednictvím Backoffice Společnosti, přičemž vlastnictví bankovního účtu je povinen Investor prokázat potvrzením banky, která jeho účet vede.

V případě, že klient přijde o své Bank ID nebo o svůj registrovaný účet, či v případě zrušení nebo smrti a dědictví, bude možné vzniklou situaci řešit individuálně prostřednictvím Backoffice Společnosti.

### **Vyplácení úroků a návrat investice**

Úroky jsou vypláceny v souladu s nastavením vybraného projektu. Vyplácení může být měsíční, čtvrtletní, pololetní, roční nebo ke dni splatnosti úvěru. V případě nesplácení bude Společnost komunikovat průběh vymáhání prostřednictvím Platformy.

### **Provoz elektronické vývěsky**

Elektronická vývěska představuje možnost pro Investora odprodat svoji investici před uplynutím plánované doby splatnosti. Investor nabídne investici prostřednictvím této vývěsky k odprodeji jiným Investorům za fixních podmínek. Za zprostředkování odprodeje hradí Investor poplatek dle platného ceníku. Platforma umožní Investorům odprodat část či celou svou investici, či odkoupit nabídnuté části či celé investice jiných Investorů. Investor, který chce odprodat investici, platí při úspěšném odprodeji

platformě poplatků za zprostředkování odprodeje. Odprodej je možný pouze za částku odpovídající nominální výši odprodávané investice. Investor nemůže ovlivnit hodnotu investice, za kterou ji prodá.

Odkoupení investice či její části je možné jen z Peněženky a nevztahuje se na něj ochranná lhůta (tzn. odkupující ani prodávající nemohou od transakce odstoupit). K odkupu dochází ihned po potvrzení nákupu v Platformě.

### Úrokové sazby a poplatky

Investor dostává úroky z investované částky a z neinvestovaných prostředků.

- Úroky z investované částky: fixní úročení dle podmínek daného projektu nebo úročení odvozené od sazeb vyhlášených ČNB.
- Úročení uložených prostředků: Prostředky v peněženke (volné či blokové) v případě pokynu k provedení investice) jsou úročeny úrokem odvozeným od sazeb ČNB.

### Ukončení investování

Investor může ukončit spolupráci s Platformou a zrušit svůj účet prostřednictvím zabezpečené uživatelské sekce Platformy. Investor před zrušením profilu nesmí mít na Platformě žádná aktiva, tj. především nesmí mít kladný zůstatek v peněženke investora ani zainvestováno do žádného aktivního projektu.

### Vlastník projektu a úvěrování

Úvěrovaným, tedy vlastníkem projektu, je tuzemská právnická osoba. Výhodou formy skupinového financování pro vlastníky projektů je dostupnost tohoto financování a flexibilní proces schválení.

Úvěrový rámec projektů: 10.000.000 Kč – 5.000.000 EUR. Požadovaná výše úvěru může být určena rozsahem, tzn. projekt je zafinancován tehdy, je-li dosaženo alespoň minimální požadované částky úvěru. V případě jejího nedosažení v době určené pro výběr prostředků, dojde k vrácení všech investovaných částek a úvěr nebude realizován. Minimální požadovaná částka vyplývá z hloubkové kontroly projektového záměru před zveřejněním projektu.

### Zajištění

Zajištění úvěru dle typů jednotlivých úvěrů bude následující:

- zástava nemovitosti;
- zajištění formou zajišťovací blankosměnky, včetně dohody o vyplňovacím právu směnečném;
- zástava pohledávek z obchodního styku;
- zástava pohledávek z účtů;
- vinkulace pohledávek z pojištění majetku/zástava pohledávek z pojištění;
- zastavení obchodního podílu;
- zajištění formou sepisu notářského zápisu s přímou vykonatelností;
- ručitelské prohlášení;
- dohoda o podřízenosti dluhu,

přičemž vždy bude záležet na konkrétním typu úvěru. Rozsah zajištění bude vždy vyplývat ze smlouvy o úvěru s Vlastníkem projektu.