

INFORMACE PRO INVESTORY O RIZICÍCH SOUVISEJÍCÍCH S POSKYTOVÁNÍM SLUŽEB SKUPINOVÉHO FINANCOVÁNÍ

ROIER Invest, s.r.o., se sídlem Jeseniova 2769/208, Žižkov, 130 00 Praha 3, IČO: 177 80 977, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 376579 (dále jen „**Společnost ROIER**“), má povolení České národní banky k činnosti poskytovatele služeb skupinového financování podle Nařízení CDF¹ (dále jen „**crowdfunding**“), kterou uskutečňuje prostřednictvím on-line Platformy ROIER (dále jen „**Platforma ROIER**“). Společnost ROIER v tomto dokumentu shrnuje pro své klienty či potenciální klienty z řad veřejnosti (dále jen „**investory**“) informace o rizicích souvisejících s investováním v rámci crowdfundingu a také základní informace o Společnosti ROIER a Platformě ROIER.

1. POSKYTOVANÉ SLUŽBY CROWDFUNDINGU

Společnost ROIER na základě rámcové smlouvy s investorem prostřednictvím Platformy ROIER provozované na www.roier.cz poskytuje následující služby crowdfundingu:

- a) služby, které spočívají v párování zájmů investorů, kteří mají zájem o investování do projektů nabízených na Platformě ROIER a vlastníků projektů, kteří mají zájem o získání financování na realizaci svých nemovitostních projektů prostřednictvím úvěru z crowdfundingu;² a
- b) provozování vývěsky, která investorům umožňuje inzerovat zájem prodat investice (podíly na úvěrech)³ (nebo jejich část) jiným potenciálním investorům, kteří naopak mají zájem tyto investice (podíly na úvěrech) (nebo jejich část) od původních investorů koupit.

2. POSOUZENÍ VHODNOSTI INVESTOVÁNÍ V RÁMCI CROWDFUNDINGU PRO INVESTORA

Společnost ROIER za účelem obezřetného poskytování služeb prověřuje investory odborné znalosti a zkušenosti, jeho finanční zázemí a investiční cíle. Výsledkem prověření je určení, zda jsou investice v rámci crowdfundingu pro konkrétního investora vhodné, případně v jakém objemu. V případě, že finanční zázemí neodpovídá investičním cílům či investiční strategii investora, je Společnost ROIER povinna na toto příslušného investora výslovně upozornit.

¹ Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) 2020/1503 ze dne 7. října 2020 o evropských poskytovatelích služeb skupinového financování pro podniky (dále jen „**Nařízení CDF**“).

² Investice představuje podíl na úvěru z crowdfundingu poskytnutého danému vlastníku projektu prostřednictvím platformy ROIER. Investor je tak spolu s dalšími investory věřitelem vlastníka projektu. Ve všech jednáních týkajících se úvěru z crowdfundingu za investora jedná Společnost ROIER.

³ Z právního pohledu prodej investice (tj. podílu na úvěru z crowdfundingu) představuje postoupení pohledávky z úvěrové smlouvy na nového věřitele podle § 1879 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník ve znění pozdějších předpisů.

3. UPOZORNĚNÍ NA RIZIKA SPOJENÁ SE SLUŽBAMI CROWDFUNDINGU

Upozornění na rizika spojená s investicí do úvěru z crowdfundingu:

Na investice realizované v rámci služeb crowdfundingu se nevztahuje systém pojištění vkladů zřízený podle směrnice 2014/49/EU⁴ ani systémy odškodnění zřízené v souladu se směrnicí 97/9/ES.⁵ Návratnost investice není zaručena a investice je spojena s určitými riziky.

Investování prostřednictvím služeb crowdfundingu je spojeno s riziky, která mohou ovlivnit výnosnost nebo ztrátovost příslušné investice. **U každé investice v rámci crowdfundingu existuje riziko, že investor nedosáhne očekávaného výnosu nebo ztratí část či dokonce celou investovanou částku.** Investor je s tímto rizikem srozuměn a bere na vědomí, že Společnost ROIER neodpovídá za jeho investiční rozhodnutí o investici v rámci crowdfundingu a za případnou úplnou ztrátu investovaných peněz.

Investor bere na vědomí, že s vyšším potenciálním výnosem investice (podílu na úvěru z crowdfundingu) se obvykle pojí vyšší investiční riziko. Výnosy z minulých investic dosažené v minulém období či historie vlastníků projektů nejsou zárukou výnosů budoucích. Investiční rizika mohou být zároveň částečně omezena prostřednictvím zajištění úvěru z crowdfundingu zástavním právem, jeho realizace ovšem může být zdlouhavá a nemusí zajistit návratnost investovaných peněz.

Rizika související z investování do crowdfundingu mohou dále plynout z:

- a) osoby vlastníka projektu, resp. z možnosti jeho insolvence či jiného selhání;
- b) zhoršení makroekonomických ukazatelů či negativního vývoje nemovitostního trhu, což může snížit hodnotu zástavy;
- c) opožděných výnosů investic (např. z důvodu nízké likvidity zástavy);
- d) neschopnosti nebo nemožnosti Společnosti ROIER poskytovat své služby či nedostupnosti Platformy ROIER;
- e) nemožnosti převést svou investici na třetí osobu mimo Platformu ROIER;
- f) nízké likvidity při snaze prodat investici prostřednictvím Vývěsky na Platformě ROIER, a
- g) střetu zájmů mezi Společností ROIER a/nebo investory a/nebo vlastníky projektů.

Upozornění na rizika spojená se střety zájmů:

Společnost ROIER při poskytování crowdfundingu zjišťuje, řídí a zamezuje střetům zájmů v souladu s principy stanovenými právními předpisy. K těm může dojít mezi Společností ROIER a/nebo investory (střet zájmu mezi investory může nastat např. při prodeji investice prostřednictvím Vývěsky a uplatňováním práv z tohoto prodeje) a/nebo vlastníky projektů. Za tímto účelem Společnost ROIER nastavila organizační

⁴ Směrnice Evropského parlamentu a Rady 2014/49/EU ze dne 16. dubna 2014 o systémech pojištění vkladů ve znění pozdějších předpisů.

⁵ Směrnice Evropského parlamentu a Rady 97/9/ES ze dne 3. března 1997 o systémech pro odškodnění investorů.

strukturou personálně oddělující jednotlivé organizační útvary a informační toky a zajišťující vzájemnou nezávislost. Se střety zájmů souvisí i pravidla odměňování, která jsou nastavena tak, aby vedoucí osoby a pracovníci Společnosti ROIER nebyli motivováni upřednostňovat zájmy Společnosti ROIER či některých investorů před zájmy jiných investorů nebo vlastníka projektu.

Mezi základní opatření k zamezení střetu zájmů patří, že pracovníci Společnosti ROIER nejsou oprávněni nabývat účast na vlastních projektech a nemohou vystupovat ani jako samotní vlastníci projektů nabízených prostřednictvím Platformy ROIER. Pokud by jakýkoliv pracovník Společnosti ROIER investoval do projektů nabízených prostřednictvím Platformy ROIER, Společnost ROIER tuto skutečnost u konkrétního projektu uvede a příslušnému pracovníkovi zamezí přístup k interním informacím o příslušném projektu. Dále odměňování pracovníků Společnosti ROIER je nastaveno tak, aby tito pracovníci nebyli motivováni upřednostnit zájmy Společnosti ROIER před zájem vlastníků projektů a/nebo investorů.

Pokud Společnost ROIER zjistí hrozící či existující střet zájmů, upozorní na to dotčené vlastníky projektů či investory, přistoupí k úpravě poskytovaných služeb crowdfundingu, pozastaví některou část služeb a/nebo přijme jiná opatření, která budou sledovat zájem investorů a vlastníků projektů. Vnitřní předpisy upravující střety zájmů, stejně jako ostatní povinnosti Společnosti ROIER vyplývající z příslušných právních předpisů, jsou Společností ROIER průběžně aktualizovány. Rizika plynoucí ze střetu zájmů jsou ve Společnosti ROIER nejméně jednou ročně přezkoumávány. Aktualizované informace o svých povinnostech Společnost ROIER bez zbytečného odkladu zveřejňuje na svých webových stránkách nebo je zpřístupňuje investorům jiným způsobem.

Upozornění na rizika podvodů:

Za účelem předcházení podvodům a posílení ochrany investorů Společnost ROIER upozorňuje investora na jeho povinnosti pro předcházení podvodům (zejm. ochrana bezpečnostních údajů, pohybů na investorském účtu, kontrola oznámení o přihlášení se do Platformy ROIER, neprodlené oznamování podezření na zneužití údajů, podvod či jiné nestandardní skutečnosti). Společnost ROIER investora **upozorňuje zejména na možnost zneužití zabezpečovacích a citlivých údajů investora ze strany třetích neoprávněných osob.**

Společnost ROIER upozorňuje, že investor se může v souvislosti s peněžními transakcemi na/z investorského účtu i přes veškerá opatření podniknutá ze strany Společnosti ROIER a jejích dodavatelů stát obětí podvodu, a to jak ze strany třetích stran, tak hypoteticky i ze strany pracovníků Společnosti ROIER. V posledních letech se často jedná zejména o tzv. „phishing“, „vishing“ či „spoofing“.

- a) **Phishing** představuje situaci, kdy dochází k vylákání bezpečnostních prvků či jiných citlivých údajů z oběti útoku. K tomu dochází nejčastěji zasíláním podvodných zpráv, na které oběť v dobré víře odpovídá a sdělí tak bezpečnostní či jiné citlivé údaje.
- b) **Vishing** představuje uskutečňování zdánlivě důvěryhodných, avšak podvodných telefonátů, které mají oběť přimět ke sdělení důležitých

bezpečnostních prvků, které jsou okamžitě zneužity např. k načerpání úvěrů a okamžitému odeslání či vybrání peněz k útočníkovi nebo jeho spolupracovníkům.

- c) **Spoofing** představuje situaci, kdy se u příchozího hovoru vidíte známé telefonní číslo, ve skutečnosti však volá někdo cizí a pouze se vydává za někoho jiného s cílem vylákat bezpečnostní prvky či jiné citlivé údaje z oběti útoku. Útočníci dokáží napodobit jakékoliv telefonní číslo a z něj vám zavolat, tedy třeba i číslo Společnosti ROIER. Společnost ROIER nikdy v rámci telefonických rozhovorů nepožaduje převody peněz na další účty.

4. INFORMACE K HODNOCENÍ RIZIKOVOSTI PROJEKTŮ (SCORING)

Pro výběr projektů, které mají být nabídnuty na Platformě ROIER, Společnost ROIER zavedla strukturovaný proces získávání a posuzování detailních informací o projektech a jejich vlastnících. Získání a zpracování příslušných podkladů zajišťuje tým Oddělení investic a finální posouzení a stanovení kategorie rizikovosti daného projektu zajišťuje Investiční výbor Společnosti ROIER.

Při posuzování projektů a jejich vlastníků Společnost ROIER vychází z informací a dokumentů od vlastníka projektu, z veřejně dostupných zdrojů (např. katastr nemovitostí, obchodní rejstřík, insolvenční rejstřík, rejstřík exekucí), z komerčních databází (např. CRIBIS) a z dalších zdrojů. Společnost ROIER v současnosti nepoužívá statistické metody ani modely, vychází z analýzy jednotlivého obchodního případu za použití vlastní metodologie hodnocení rizikovosti projektu (Scorecard).

Účelem tohoto postupu je zejména selekce vhodných projektů pro zařazení na Platformu ROIER a identifikace podstatných skutečností ovlivňujících riziko projektu a jeho vlastníka. Takto je zajištěn dostatek informací pro investory, aby se mohli informovaně rozhodnout o investici do příslušného projektu.

Hodnocené oblasti:

V rámci posuzování projektu a vlastníka projektu Společnost ROIER vyhodnocuje zejména následující oblasti:

- a) **Vyhodnocení K.O. kritérií a varovných signálů** – K.O. kritéria jsou taková kritéria, na jejichž základě může dojít k okamžitému zamítnutí financování projektu (např. úpadek vlastníka projektu nebo výskyt neslučitelného střetu zájmů). Varovné signály jsou skutečnosti, které jsou v rámci hodnocení zaznamenány a později dále posuzovány (např. nedostatečný kapitál vlastníka projektu nebo daňové závazky po splatnosti).
- b) **Hodnocení finančních a nefinančních faktorů vlastníka projektu** – Posouzení doby fungování vlastníka projektu na trhu, nabízených služeb, lidských zdrojů, tržní pozice nebo dobré pověsti. Vyhodnocení výnosnosti podnikatelské činnosti vlastníka projektu, struktury aktiv a pasiv nebo míry zadlužení.

- c) **Hodnocení vlastního projektu** – Vyhodnocení podnikatelského záměru projektu, jeho souladu s podnikatelskou činností vlastníka projektu a finančních a personálních kapacit vlastníka projektu k jeho úspěšné realizaci.
- d) **Hodnocení nástrojů ke snížení rizika** – Posouzení metod, nástrojů a osob, které byly použity při oceňování zajištění a případné prověření ocenění (např. revizní znalecký posudek nebo ověření stavu na místě).

Na základě výše uvedeného dochází k zařazení projektu do příslušné kategorie rizikovosti.

Posuzované faktory v rámci hodnocení vlastníka projektu:

Při hodnocení vlastníků projektů z hlediska vhodnosti jejich projektů pro financování prostřednictvím Platformy ROIER jsou posuzovány zejména následující finanční a nefinanční faktory:

Faktor	Popis
Finanční výkazy vlastníka projektu	Je hodnoceno, za jaké období jsou k dispozici účetní výkazy vlastníka projektu.
Velikost společnosti	Je hodnocen čistý obrat vlastníka projektu v milionech Kč.
EBITDA/Čistý obrat za účetní období	Je hodnocen výsledek hospodaření před započtením úroků, daní a odpisů.
Podíl cizích zdrojů	Je hodnocen podíl cizích zdrojů k celkovým aktivům vlastníka projektu.
Negativní trend v rozvaze nebo výkazu zisků a ztrát	Jsou hodnoceny případné negativní trendy ve finančních výkazech vlastníka projektu.
Doba fungování vlastníka projektu	Je hodnocena doba, po kterou vlastník projektu a jeho management působí v daném podnikatelském odvětví, a dosavadní zkušenosti Společnosti ROIER s vlastníkem projektu.
Dobrá pověst vlastníka projektu	Dochází k hodnocení odbornosti, pověsti a zkušeností vlastníka projektu a jeho managementu. Jsou vyhledávány případné negativní zprávy o vlastníkově projektu.
Corporate governance	Je hodnoceno, zda organizace a řízení vlastníka projektu odpovídá povaze daného projektu.
Konkurenční prostředí	Dochází k hodnocení konkurenčního prostředí, míry koncentrace a tržního podílu vlastníka projektu.

Posuzované faktory v rámci hodnocení projektu:

V rámci hodnocení projektu jsou posuzovány zejména následující faktory týkající se daného projektu a zajištění požadovaného úvěru:

Faktor	Popis
Soulad projektu se stávající činností vlastníka projektu	Hodnocení, zda projekt odpovídá činnostem zapsaným obchodním rejstříku a vlastník projektu působí v odvětví, do kterého projekt spadá, nejméně dva roky.
Podíl cizích zdrojů na financování	Hodnocení poměru výše financování a výše ostatních cizích zdrojů k nákladům projektu.
Úrokové krytí	Hodnocení podílu nákladových úroků na požadované financování a další cizí zdroje financování projektu.
Krytí celkové dluhové služby	Hodnocení krytí dluhové služby (včetně splátky úroků a jistiny) v dalším roce.
LTV (loan to value)	Hodnocení poměru požadované výše úvěru k budoucí hodnotě financované nemovitosti.
Složení hotovosti	Hodnocení případného počtu měsíčních splátek, které vlastník projektu složil na účet Společnosti ROIER.
Blankosměnka vlastníka projektu, ručení třetí osoby, sepsání notářského zápisu o přímé vykonatelnosti nebo zástava obchodního podílu	V případě, že vlastník projektu poskytne některé z uvedených způsobů zajištění financování, odráží se tato skutečnost v rizikovém hodnocení projektu.

Hodnocení rizikovosti projektu (Scoring):

Hodnocení rizikovosti každého projektu, který má být financován prostřednictvím Platformy ROIER je realizováno formalizovaným procesem posouzení jednotlivých faktorů (Scorecard). Okolnosti podstatné pro vyhodnocení rizika projektu jsou posuzovány ve vzájemné souvislosti a s ohledem na specifika každého projektu a jeho vlastníka. Pro stanovení rizikového stupně investice (tj. kombinované rizikovosti projektu a jeho vlastníka) se nebere v potaz bonita a likvidita zajištění požadovaného úvěru.

Pokud Společnost ROIER zjistí další významné skutečnosti, které nejsou standardně hodnoceny, uvede takovou skutečnost a její hodnocení do příslušné části Scorecardu.

Po vyhodnocení všech relevantních faktorů u daného projektu a jeho vlastníka v rámci Scorecard dochází k jeho zařazení do některé z následujících kategorií:

Kategorie rizikovosti	hodnocení	Bodové skóre	Pravděpodobnost selhání (horizont 12 měsíců)
Kategorie A – vysoká kvalita		(24–26 bodů)	0,001
Kategorie B – dobrá kvalita		(18–23 bodů)	0,002
Kategorie C – průměrná kvalita		(10–17 bodů)	0,004
Kategorie D – dostatečná kvalita		(5–9 bodů)	0,004
Kategorie E – riziko defaultu		(0–4 body)	0,04

V případě, že je u vlastníka projektu zjištěno K.O. kritérium (jak je popsáno výše), je daný projekt vždy zařazen do kategorie rizikovosti E. Takové projekty nebudou nabízeny na Platformě ROIER.

Na základě zařazení projektu do kategorie rizikovosti je Společností ROIER dále stanovena výše rizikové přírážky:

Kategorie rizikovosti	Riziková přírážka
A – vysoká kvalita	1 %
B – dobrá kvalita	2 %
C – průměrná kvalita	4 %
D – dostatečná kvalita	8 %
E – riziko defaultu	Není nabízena na Platformě ROIER

Následně dochází ke stanovení úrokové sazby úvěru a poplatků placených vlastníkem projektu, přičemž v rámci individuálního hodnocení konkrétního projektu je možné zvýšit úrokovou sazbu až o 5 % p.a.

V případech, kdy se scoring projektu nejeví přiměřený vzhledem k dalším skutečnostem zjištěným během posuzování projektu a jeho vlastníka, může Společnost ROIER rozhodnout o zařazení projektu do jiné kategorie rizikovosti.

Monitoring projektů a aktualizace hodnocení rizikovosti projektu:

Společnost ROIER průběžně sleduje vývoj daného projektu a také jeho vlastníka. V případě identifikace významnějších změn jsou tyto komunikovány s vlastníkem

projektu. V případě zhoršení situace či vzniku prodlení na straně vlastníka projektu jsou přijata příslušná opatření, a investoři jsou informováni.

Podle výsledků monitoringu je kategorie hodnocení rizikovosti každého projektu pravidelně aktualizována jednou ročně. V případě významných změn může být aktualizace častější.

Příslušné informace k projektům včetně kategorie rizikovosti jsou investorům k dispozici v rámci Platformy v sekci MOJE INVESTICE.

5. INFORMACE PRO INVESTORY, KTEŘÍ CHTĚJÍ ZÍSKAT STATUS KVALIFIKOVANÉHO INVESTORA

Společnost ROIER informuje investory, že v případě zájmu o získání statusu kvalifikovaného investora, na kterého se vztahují volnější pravidla investování a který je způsobilý nést vyšší investiční rizika, je možné Společnost ROIER kontaktovat na office@roier.cz, případně rovnou přiložit vyplněnou žádost o zacházení vyhrazené kvalifikovaným investorům, jejíž vzor je přístupný na Platformě ROIER.

Společnost ROIER upozorňuje, že status kvalifikovaného investora je vhodný pouze pro zkušenější investory a je možné jej získat pouze v návaznosti na pozitivní výsledek příslušného posouzení ze strany Společnosti ROIER. Na získání statusu kvalifikovaného investora nemá investor právní nárok.

6. PŘÍSTUP INVESTORŮ K INFORMACÍM O PROJEKTECH A KONTINUITA ČINNOSTI SPOLEČNOSTI ROIER

Investorům jsou o informace týkajících se jejich investic poskytovány v rámci Platformy ROIER v sekci „MOJE INVESTICE“.

V případě, že by Platforma ROIER nebyla i přes Společností ROIER přijatá opatření k zachování kontinuity a obnovy činnosti delší dobu dostupná, Společnost ROIER přikročí k informování investorů o stavu investic a příslušných projektů prostřednictvím e-mailu.

V případě, že vlastník projektu přestane splácet úvěr, Společnost ROIER přikročí ke krokům v rámci procesu vymáhání. V rámci vymáhání může dojít až k realizaci zástavy a dalších zajišťovacích nástrojů, o čemž jsou investoři příslušným způsobem informováni prostřednictvím Platformy ROIER.

V případě, že by se dostala Společnost ROIER do úpadku, kontinuita vymáhání závazků vlastníků projektů bude zajištěna prostřednictvím ustanoveného insolvenčního správce, který je v souladu s právní úpravou zajistí v co největším rozsahu pokračování činnosti úpadce. Přitom podle insolvenčního zákona platí, že peníze investorů nejsou součástí případné majetkové podstaty Společnosti ROIER a insolvenční správce je povinen je investorům vydat a dále je povinen zajistit vypořádání závazků Společnosti ROIER vůči investorům.

V případě likvidace Společnosti ROIER je likvidátor povinen investorům vydat svěřené peníze a dále je povinen zajistit vypořádání závazků Společnosti ROIER vůči investorům.

7. PŘÍSLUŠNÝ ORGÁN DOHLEDU A MOŽNOST PODAT STÍŽNOST ČI PODNĚT

Společnost ROIER podléhá dohledu České národní banky, kterou v případě potřeby mohou investoři kontaktovat telefonicky na čísle +420 800 160 170, e-mailem na adrese podatelna@cnb.cz nebo poštou či osobně na adrese Česká národní banka, Na Příkopě 28, 115 03 Praha 1. Další informace mohou získat na webových stránkách www.cnb.cz.

Se svými podněty či stížnostmi se investoři mohou obracet Společnost ROIER na telefonicky na čísle +420 770 158 099 nebo e-mailem na adrese office@roier.cz. K podání podnětu či stížnosti mohou investoři využít standardizovaný formulář stížnosti, který je přístupný na Platformě ROIER jako součást dokumentu „Reklamační řád“.

8. MOŽNOST ZÍSKÁNÍ DALŠÍCH INFORMACÍ

Další informace a vysvětlení týkající se Společnosti ROIER, Platformy ROIER a crowdfundingu je možno získat telefonicky na čísle +420 770 158 099 nebo e-mailem na adrese office@roier.cz.