
INFORMACE PRO INVESTORY O RIZICÍCH

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**“) v rozsahu Úvěrového crowdfundingu, Investičního crowdfundingu, úschovy majetku investorů, oceňování nabídek z crowdfundingu a zřizování zvláštních účelových jednotek a elektronické vývěsky. Společnost ROIER svou činnost 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; a

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

a) podíl na úvěru poskytnutém danému Projektu, nebo

b) akcií Investičního SPV, které následně ze svého majetku poskytuje financování daného Projektu, zpravidla ve formě majetkové účasti.

Ve všech jednáních týkajících se investice 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.

- c) úschovu účastnických cenných papírů na investici.

2. POSOUZENÍ VHODNOSTI INVESTOVÁNÍ V RÁMCI CROWDFUNDINGU PRO INVESTORA

Společnost ROIER za účelem obezřetného poskytování služeb prověřuje investorovy 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.

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 investici z crowdfundingu) se obvykle pojí vyšší investiční riziko. Výnosy z minulých investic dosažené v minulém období či historie vlastníků projektů nejsou zárukou výnosů budoucích.

Rizika související z investování do crowdfundingu mohou dále plynout z:

- a) osoby vlastníka projektu, resp. z možnosti jeho insolvence či jiného selhání;
- b) povahy investičního SPV, resp. z možnosti jeho insolvence či jiného selhání;
- c) zhoršení makroekonomických ukazatelů či negativního vývoje nemovitostního trhu, což může snížit hodnotu zástavy;
- d) opožděných výnosů investic;

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.

- e) neschopnosti nebo nemožnosti Společnosti ROIER poskytovat své služby či nedostupnosti Platformy ROIER;
- f) nemožnosti převést svou investici na třetí osobu mimo Platformu ROIER;
- g) nízké likvidity při snaze prodat investici prostřednictvím Vývěsky na Platformě ROIER, a
- h) střetu zájmů mezi Společnostmi 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 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 příjemce investice.

Mezi základní opatření k zamezení střetu zájmů patří, že pracovníci Společnosti ROIER nejsou oprávněni nabývat účast na společnosti ROIER Invest a.s. ani na příjemci investice a nemohou vystupovat ani jako samotní příjemci investice 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 zájmem příjemce investice a/nebo investorů.

Pokud Společnost ROIER zjistí hrozící či existující střet zájmů, upozorní na to dotčené příjemce investice či investory, přistoupí k úpravě poskytovaných služeb crowdfundingu, pozastaví některou část služeb a/nebo přijme jiná opatření, která budou sledovat zájem investorů a příjemce investice. 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 době 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) V RÁMCI ÚVĚROVÉHO CROWDFUNDINGU

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 příjemce investice, 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. Takto je zajištěn

dostatek informací pro investory, aby se mohli informovaně rozhodnout o investici do příslušného 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 příjemce investice, který projekt vlastní.

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

Popis metod použitých k výpočtu úvěrového hodnocení projektů, ke stanovení rizikového stupně investice a k ocenění nabídek skupinového financování je uveden v samostatném dokumentu,

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 příjemcem investice. V případě zhoršení situace či vzniku prodlení na straně příjemce investice jsou přijata příslušná opatření, a investoři jsou informováni.

Podle výsledků monitoringu je kategorie hodnocení rizikovosti každého projektu pravidelně aktualizována jednou ročně, a to v případě, že Společnost ROIER získá nové informace týkající se daného projektu nebo informace týkající se ekonomické situace vlastníků projektu a spřízněných osob nebo jiné relevantní informace z veřejných registrů a dalších zdrojů. 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 K HODNOCENÍ RIZIKOVOSTI PROJEKTŮ V RÁMCI INVESTIČNÍHO CROWDFUNDINGU

Pro výběr projektu v rámci investičního crowdfundingu provádí Společnost ROIER komplexnější hodnocení rizik investice do majetkové účasti na daném projektu. Hodnocení rizik investice projektu se skládá z následujících prvků:

a) Hodnocení bonity (Scoring) finančního plánu Projektu a Projektové společnosti;

b) Hodnocení bonity (scoring) Vlastníka projektu; a

c) Hodnocení rizik daného Projektu.

Hodnocení bonity finančního plánu Projektu (Projektové společnosti) a hodnocení bonity Vlastníka projektu probíhá obdobně jako v kapitole 4. v případě Úvěrového crowdfundingu.

Hodnocení rizik Projektu následně zahrnuje posouzení zejména následujících typů rizik, která mohou být Projektovou společností podstupována při přípravě a realizaci Projektu v nemovitostním sektoru:

Katalog rizik projektů v nemovitostním sektoru	
Riziko	Popis
Rizika spojená se stavebními vadami	Nemovitosti v majetku Projektové společnosti, stávající, nově budované nebo rekonstruované mohou být dotčeny stavebními vadami, přičemž se může jednat o vady skryté nebo o vady, které vyvstanou až po delším časovém období.
Ekologická rizika	Nemovitosti mohou být vystaveny vlivům ekologické zátěže v souvislosti s jejich současným a či minulým užíváním.
Rizika spojená s výpadkem plánovaných příjmů z pronájmu nemovitostí	Výpadek plánovaných příjmů z pronájmu může nastat nahodile u jednotlivých nemovitostí nebo může souviset i s celkovou situací na trhu, např. v případě hospodářské recese.
Rizika spojená s neschopností splácet přijaté úvěry, závazky ze stavebních smluv či hradit náklady na provoz a údržbu budov	Projektová společnost může být vystavena riziku vyplývající ze závazků z úvěrových a zástavních smluv. Neschopnost nemovitostní společnosti hradit závazky a další náklady na provoz a údržbu nemovitostí může vést ke zhoršení stavu nemovitosti a omezení jejího provozu.
Živelní a bezpečnostní rizika	Nemovitosti jsou vystaveny živelním i bezpečnostním rizikům.
Rizika spojená s nabytím	V případě nabytí zahraniční nemovitosti existuje

zahraniční nemovitosti, zejména politickou, ekonomickou nebo právní nestabilitou	riziko ztráty na majetku v souvislosti s politickou, ekonomickou nebo právní nestabilitou v zemi, kde se nemovitost nachází.
Rizika spojená s možností selhání nemovitostní společnosti, ve které má investor účast	Nemovitostní společnosti mohou být dotčeny podnikatelským rizikem. V důsledku tohoto rizika může dojít k poklesu tržní ceny podílu v nemovitostní společnosti či jeho úplnému znehodnocení.
Rizika související s chybným oceněním nemovitosti nebo nemovitostní společnosti znalcem	Hodnotu nemovitostí stanovuje znalec, přičemž, i přes jeho povinnost postupovat s odbornou péčí, je ocenění vždy do určité míry subjektivní a přístupy znalců mohou být příliš konzervativní nebo naopak optimistické.
Úvěrové riziko spočívající v tom, že protistrana nesplní svůj závazek	Úvěrové riziko spočívá zejména v tom, že subjekty, které mají platební závazky vůči nemovitostní společnosti (např. nájemci nemovitostí, generální dodavatelé, architekti, statici, pojišťovny apod.) nedodrží svůj závazek.
Riziko vypořádání spojené s tím, že vypořádání transakce neproběhne tak, jak se předpokládalo z důvodu, že protistrana nezaplatí ve stanovené lhůtě	Riziko vypořádání je představováno zejména selháním protistrany v okamžiku vypořádání transakce, kdy protistrana nezaplatí ve stanovené lhůtě.
Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty projektu	Tržní riziko vyplývající z vlivu změn vývoje celkového trhu na ceny a hodnoty projektu Možné nepředvídatelné výkyvy na finančních trzích a trzích nemovitostí mohou ovlivnit dosažení stanovených cílů. Výnos z předchozích projektů nezaručuje stejnou výkonnost v budoucím období.
Riziko nesplnění nepeněžitě závazku protistrany a jiného nepříznivého jednání třetích stran	Třetí strany mohou neplnit své nepeněžitě závazky (např. může dojít k přerušení dodávek energií, generální dodavatel může být v prodlení vůči sjednanému harmonogramu stavby apod.), nebo se dopustit jiného nepříznivého jednání, které může nemovitostní společnosti přímo či nepřímo poškodit.
Měnové riziko spočívající v	Změny směnného kurzu základní měnové hodnoty

tom, že hodnota investice může být ovlivněna změnou devizového kurzu	a jiné měny, ve které jsou vyjádřeny peněžní prostředky investorů, mohou vést k poklesu nebo ke zvýšení hodnoty investičního nástroje vyjádřeného v této měně.
Politické riziko	Hodnota majetku nemovitostní společnosti může být ovlivňována změnami v mezinárodní i vnitrostátní politické situaci, změnami v daňové politice, omezeními v oblasti zahraničního investování, fluktuací měnových kurzů, změnami v právním řádu či jinými změnami v České republice nebo zemi, do níž investice směřuje, a to včetně změn souvisejících se situací na úrovni Evropské unie.
Riziko právního řádu a jeho změny	Nemovitostní společnost musí dodržovat právní a daňové předpisy České republiky a zemí, kde působí, přičemž změny legislativy mohou ovlivnit jeho, účetní zisk i hodnotu majetku. Významné je riziko změn v daňových zákonech, stavebních předpisech a předpisech památkové ochrany. Dopady mohou mít i regionální úpravy, jako změny územního plánu či místních vyhlášek.
Riziko spojené s financováním výstavby nemovitostí	Při financování výstavby nemovitostí existuje riziko spojené s realizací projektu, jako jsou mimo jiné např. zásahy vyšší moci, zpoždění, překročení nákladů či menší než očekávaný výnos z prodeje či pronájmu nemovitostí.
Riziko restitučních a podobných vlastnických nároků k nemovitostem	V důsledku změn ve vlastnické struktuře nemovitostí v 20. století v České republice existuje riziko restitučních a obdobných nároků třetích osob k nemovitostem. Toto riziko se minimalizuje důslednou právní prověrkou nabývaných nemovitostí a kvalitním právním zastoupením.
Rizika spojená se spoluvlastnictvím nemovitostí a účastí na joint-ventures	Případy, ve kterých je nemovitostní společnost spoluvlastníkem, a nikoli výlučným vlastníkem určitých nemovitostí, přinášejí další specifická rizika. Jedná se například o riziko nemožnosti prosazení optimálního způsobu využívání nemovitosti oproti vůli ostatních spoluvlastníků, riziko možnosti odkoupení podílu některého ze spoluvlastníků z titulu zákonného předkupního

	práva, které vznikne v nevhodnou dobu a další.
--	--

6. 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.

7. 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 Společnost 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.

8. 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 webové stránce 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“.

9. 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.