

## DOKUMENT KĹÚČOVÝCH INVESTIČNÝCH INFORMÁCIÍ

Výpracovaný v zmysle Prílohy č. 1 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) o európskych poskytovateľoch služieb hromadného financovania pre podnikanie číslo 2020/1503 a o zmene nariadenia (EÚ) 2017/1129 a smernice (EÚ) 2019/1937 (ďalej **ECSP Nariadenie**) doplnený o údaje špecifikované v Delegovanom nariadení Komisie (EÚ) 2022/2119 ktorým sa dopĺňa nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2020/1503, pokiaľ ide o regulačné technické predpisy týkajúce sa dokumentu kľúčových investičných informácií (ďalej **Delegované nariadenie o DKII**).

### PREAMBULA s upozoreniami podľa článku 23(6)(b) a (c) ECSP Nariadenia

Táto ponuka hromadného financovania nebola overená ani schválená Národnou bankou Slovenska ani Európskym orgánom pre cenné papiere a trhy (orgán ESMA).

Pred tým, ako Vám bol udelený prístup k tejto investícii, nemusela byť posúdená vhodnosť Vašich skúseností a znalostí.

Uskutočnením tejto investície beriete na seba plné riziko vyplývajúce z tejto investície vrátane rizika čiastočnej alebo úplnej straty investovaných peňazí.

#### Upozornenie na riziko

Investícia do tohto projektu hromadného financovania znamená riziká vrátane rizika čiastočnej alebo úplnej straty investovaných peňazí. Vaša investícia nie je krytá systémom ochrany vkladov zriadeným v súlade so smernicou Európskeho parlamentu a Rady 2014/49/EÚ<sup>1</sup>. Vaša investícia tiež nie je krytá systémom náhrad pre investorov zriadeným v súlade so smernicou Európskeho parlamentu a Rady 97/9/ES<sup>2</sup>.

Možno nedosiahnete žiadnu návratnosť Vašich investícií.

Toto nie je sporiaci produkt a odporúčame Vám, aby ste do projektov hromadného financovania neinvestovali viac ako 10 % Vášho čistého majetku.

Možno nebudete schopní predať investičné nástroje, keď tak budete chcieť urobiť. Ak ich budete schopní predať, môžete napriek tomu zaznamenať straty.

Vlastník projektu sa po získaní hromadného financovania stane spoločnosťou v kríze podľa § 67a zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov, nakoľko vlastník projektu je novozaloženou spoločnosťou, ktorej hlavným predmetom podnikania je prevádzkovanie/prenájom skladových jednotiek, na ktoré chce vlastník projektu získať peňažné prostriedky od investorov prostredníctvom hromadného financovania, a v dôsledku toho pomer vlastného imania a záväzkov vlastníka projektu bude menej ako 8 ku 100.

#### Predzmluvná lehota na premyslenie pre nesofistikovaných investorov

Nesofistikovaní investori môžu využiť lehotu na premyslenie, počas ktorej môžu kedykoľvek zrušiť svoju ponuku investovať alebo vyjadrenie záujmu o ponuku hromadného financovania bez uvedenia dôvodu a bez toho, aby bola uložená sankcia. Lehota na premyslenie začína plynúť v momente, keď potenciálny nesofistikovaný investor predloží ponuku investovať alebo naznačí vyjadrenie záujmu, a teda momentom kliknutia nesofistikovaného investora na tlačidlo „PODPÍSAŤ ZMLUVU, pričom lehota uplynie po štyroch dňoch od tohto momentu (podpisu investičnej zmluvy).

<sup>1</sup> Smernica Európskeho parlamentu a Rady 2014/49/EÚ zo 16. apríla 2014 o systémoch ochrany vkladov (Ú. v. EÚ L 173, 12.6.2014, s. 149).

<sup>2</sup> Smernica Európskeho parlamentu a Rady 97/9/ES z 3. marca 1997 o systémoch náhrad pre investorov (Ú. v. ES L 84, 26.3.1997, s. 22).

Nesofistikovaní investori majú právo uplatniť svoje právo na odvolanie investície počas predzmluvnej lehoty na premyslenie, a to kliknutím na tlačidlo „ZRUŠIŤ INVESTÍCIU“. Uplatnením práva na odvolanie investície počas predzmluvnej lehoty na premyslenie nespôsobí pre nesofistikovaného investora žiadne sankcie, náklady alebo akékoľvek poplatky. Nesofistikovaný investor môže uplatniť toto právo na odvolanie investície zaslaním osobitného oznámenia (písomne alebo elektronickou formou) poskytovateľovi služieb hromadného financovania:

Givemore Global s.r.o., so sídlom Mýtina 4998/38, 902 01 Pezinok, IČO: 54 742 421, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 162321/B, ktorá je licencovaný poskytovateľ služieb hromadného financovania rozhodnutím Národnej Banky Slovenska, so sídlom Imricha Karvaša 1, 811 07 Bratislava, Slovenská republika ([www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)) pod č. sp.: NBS1-000-079-784, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 13.12.2023 (ďalej **Poskytovateľ**). Bližšie informácie o Poskytovateľovi sú dostupné na webovom sídle Poskytovateľa (<https://www.crowdmeup.com/>) a na nasledujúcom odkaze: <https://subjekty.nbs.sk/entity/279702/>

Formulár, resp. vzor osobitného oznámenia je prístupný investorom prostredníctvom platformy Poskytovateľa. Uplatnením odvolania investície v príslušnej lehote zanikajú akékoľvek záväzky investora spojené s príslušnou investíciou.

Poskytnutie predzmluvnej lehoty na premyslenie je definované vo Všeobecných obchodných podmienkach Poskytovateľa dostupných na webovom sídle Poskytovateľa (<https://www.crowdmeup.com/>) a v príslušnej právne záväznej dokumentácii k investícií.

## Prehľad ponuky hromadného financovania

Identifikátor ponuky:	097900CAKA000011298020241001
LEI:	097900CAKA0000112980
Vlastník projektu a názov projektu:	<b>Storageland s.r.o.</b> – Financovanie rozvoja spoločnosti (ďalej len <b>Projekt Storageland</b> )
Typ ponuky a typ nástroja:	Ponuka na poskytnutie pôžičky vlastníkovi projektu Nástroj – pôžička vlastníkovi projektu
Cieľová suma:	Cieľové finančné prostriedky: 420.000,- EUR (ďalej <b>Cieľová investícia</b> ). Cieľová investícia projektu bude rozdelená do 6 samostatných investičných kôl. Minimálne cieľové finančné prostriedky: 70.000,- EUR, pričom táto minimálna suma cieľovej investície sa uplatní vo vzťahu ku každému investičnému kolu samostatne (ďalej <b>Minimálna suma cieľovej investície</b> ).
Lehota (Dátum, keď sa ponuka uzavrie pre potenciálnych investorov):	31.3.2025

### Časť A: Informácie o vlastníkovi (-och) projektu a o projekte hromadného financovania

#### a) Vlastník projektu a projekt hromadného financovania

Totožnosť:	<b>Storageland s. r. o.</b> , Broskyňová ulica 2388/2D, 900 41 Rovinka, Slovenská republika, IČO:
------------	---

	56 248 199, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 179243/B (ďalej <b>Storageland, spoločnosť alebo vlastník projektu</b> )
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzením
Kontaktné údaje:	<p>Webové sídlo: <a href="http://www.storageland.sk">www.storageland.sk</a></p> <p>Adresa sídla: Broskyňová ulica 2388/2D, 900 41 Rovinka, Slovenská republika,</p> <p>E-mail: <a href="mailto:valko@storageland.sk">valko@storageland.sk</a></p> <p>Telefónne číslo: +421905724322</p> <p>Informácie o spoločnosti Storageland budú okrem webového sídla spoločnosti zverejnené aj na stránke spoločnosti, ktorá poskytuje frančízovú licenciu, a to spoločnosť BOXYLAND, s. r. o., so sídlom Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09, Slovenská republika, IČO: 53 049 055, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sro, Vložka č.: 144593/B (ďalej len <b>Boxyland</b>). Po zriadení pobočky Storagelandu budú informácie o pobočkách zverejnené na <a href="http://www.boxyland.com">www.boxyland.com</a> v sekcii „vlastník pobočky“.</p>
Vlastníctvo:	Igor Valko – jediný spoločník, ktorý má 100% priamy podiel na základnom imaní a hlasovacích právach v spoločnosti.
Riadenie: Stručný opis riadiacich orgánov vlastníka projektu. Možno zahrnúť hypertextový odkaz na životopisy členov riadiacich orgánov, ak je k dispozícii a považuje sa to za vhodné.	<p>Štatutárnym zástupcom spoločnosti Storageland je konateľ spoločnosti, ktorý je zároveň jej výkonným riaditeľom.</p> <p>Igor Valko, CEO a konateľ</p> <p>Igor Valko je úspešný a skúsený podnikateľ, ktorého kariéra sa začala už v roku 1991, keď sa plne venoval rodinnému podniku: Kníhkupectvo Valko Distribučná agentúra. Táto spoločnosť sa špecializovala na veľkoobchodnú a maloobchodnú distribúciu kníh, pričom pod jej vedením sa postupne rozrástla do významného hráča na trhu. Firma prevádzkovala 14 vlastných kníhkupectiev, ktoré sa nachádzali v rôznych mestách Západoslovenského kraja, a zároveň mala strategicky umiestnený veľký distribučný sklad v Bratislave. Zamestnávala 64 ľudí, čím nielen podporovala lokálnu zamestnanosť, ale aj aktívne prispievala k rozvoju knižnej kultúry v regióne.</p> <p>V roku 2008 sa rozhodol z rodinného podnikania vystúpiť a nasmerovať svoju energiu novým smerom. Svoje skúsenosti z oblasti obchodu a manažmentu pretavil do nového projektu, v ktorom</p>

	sa zameral na prenájom skladových a logistických priestorov. Týmto krokom vstúpil do dynamicky sa rozvíjajúceho sektora, kde využil svoje strategické schopnosti a znalosti z oblasti logistiky na rozvoj úspešného podnikania v novom segmente.
--	--

**b) Zodpovednosť za informácie poskytnuté v tomto dokumente kľúčových investičných informácií**

„Spoločnosť ako vlastníka projektu vyhlasuje, že podľa jeho najlepšieho vedomia neboli vynechané žiadne informácie alebo že žiadne informácie nie sú vecne zavádzajúce ani nepresné. Za vypracovanie tohto dokumentu kľúčových investičných informácií je zodpovedný vlastníka projektu.“

Storageland s.r.o. Broskyňová ulica 2388/2D, 900 41 Rovinka, Slovenská republika, IČO: 56 248 199, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 179243/B.

Igor Valko, konateľ Storageland s.r.o.

„Vyhlásenie každej z uvedených osôb týkajúce sa zodpovednosti za informácie poskytnuté v tomto dokumente kľúčových investičných informácií na základe článku 23 ods. 9 nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2020/1503\* tvorí prílohu č. 1 k tomuto dokumentu“.

**c) Hlavné činnosti vlastníka projektu; produkty alebo služby ponúkané vlastníkom projektu**

Spoločnosť Storageland s.r.o. je účelovou spoločnosťou vytvorenou so zámerom prevádzkovania malej siete samoobslužných (self-storage) skladov na území Slovenskej republiky na základe frančízovej licencie od spoločnosti Boxyland, ktorou sa Storageland stane oficiálnym členom frančízovej siete vedenej Boxylandom. Storageland plánuje v najbližšej budúcnosti otvoriť 6 (slovom šesť) pobočiek s priemernou rozlohou 140 m<sup>2</sup> v Bratislave a veľkých slovenských mestách. Cieľom spoločnosti je vybudovať a prevádzkovať self-storage jednotky v kvalitných lokalitách s vysokým potenciálom naplnenia a vytvoriť funkčný nájomný cash-flow model fungujúci na princípe prenájmu malých skladových jednotiek individuálnym nájomcom, prevažne fyzickým osobám.

Self-storage je dynamický sektor trhu s nehnuteľnosťami, ktorý ponúka flexibilné riešenia na krátkodobé alebo dlhodobé uskladnenie osobných a komerčných predmetov. Ide o prenájom jednotlivých skladovacích jednotiek rôznych veľkostí, ktoré si zákazníci môžu prenajať na rôzne dlhé obdobie. Self-storage je rastúce odvetvie, ktoré ponúka praktické a flexibilné riešenia pre širokú škálu potrieb zákazníkov. Storageland sa plánuje presadiť na trhu, expandovať do ďalších slovenských miest a stať sa rýchlo rastúcou sieťou v dynamicky sa rozvíjajúcom trhovom segmente.

Segment self-storage na Slovensku je ešte len v začiatkoch, pričom údaje zo Slovenska nie sú k dispozícii. Podľa údajov reportu FEDESSA je priemer v EÚ 20 m<sup>2</sup> na 1 000 obyvateľov, čo pri počte obyvateľov Slovenska približne 5,4 milióna predstavuje potenciál slovenského trhu pre fungovanie cca 108 000 m<sup>2</sup> vlastných skladov. Expanzia a dlhodobý business plán spoločnosti je postavený na skutočnosti, že realitný trh sa nachádza vo svojom dolnom cykle, pričom nájomcovia nebytových priestorov stoja pred náročnou úlohou získať nových nájomcov obchodných prevádzok. Koncept Storagelandu využíva aktuálny stav na trhu a prináša riešenie pre zaplnenie voľných prevádzok s novou službou pre obyvateľov.

Storageland pri svojom podnikaní bude využívať know-how a skúsenosti spoločnosti Boxyland, od ktorej získa frančízovú licenciu na prevádzku konkrétnych pobočiek self-storage skladov. Boxyland je etablovaným hráčom v segmente self-storage v strednej Európe a do konca roka 2025 chce mať na

Slovensku približne 50 vlastných aj franšízových pobočiek. Stratégiou spoločnosti Boxyland je zamerať sa predovšetkým na veľké mestá s vysokou koncentráciou obyvateľov, ako je Bratislava, krajské mestá alebo všeobecne mestá s počtom obyvateľov nad 30 000.

Know-how bude poskytnuté sprístupnením a používaním obchodnej metódy, ktorá predstavuje súhrn osobitých a jedinečných postupov, metód a techník využívaných pri zriadení a efektívnom prevádzkovaní samoobslužných skladov mestského typu. Obchodná metóda je chráneným obchodným tajomstvom a know-how, ktoré je utajené a prísne chránené a je sprístupnená najmä vo forme manuálov obsahujúcich postupy pre zriadenie a prevádzkovanie samoobslužného skladu, postupy vybavovania reklamácií zákazníkov a inštrukcií k zákazníkemu servisu a podpore, postupy používania duševného vlastníctva Boxylandu vrátane ochranných známkov a postupy integrácie a využívania príslušných funkcionalít aplikácie Boxyland.

Boxyland sa od konkurencie odlišuje nielen svojím know-how v oblasti rekonštrukcie obchodných priestorov na plne funkčné self-storage pobočky, ale aj pokročilými technologickými riešeniami, ktoré partnerom prinášajú konkurenčnú výhodu.

Obchodný model spoločnosti sa sústreďuje na bezpečnosť pobočiek a jednoduchosť a komfort obsluhy online systému pre svojich klientov. Spoločnosť prináša nové riešenia, ktoré sú založené na inovatívnom prístupe k skladovaniu a doručovaniu v jednom a digitalizácii podnikania s využitím elektronických smart zámkov a online obsluhy.

Víziou spoločnosti je budovanie modernej logistickej siete s ambíciou zlepšiť život ľudí v mestách a zvýšiť úroveň ich komfortu bývania a nakupovania. Vytvorením siete logistických minicentier spoločnosť rieši nečakané a plánované situácie, ktoré stretávajú jej klientov, akými sú napr. dlhodobé skladovanie, sťahovanie, krátkodobé preskladovanie, rekonštrukcia, príručný sklad pre obyvateľov, podnikateľov a firmy a pod.

Inovativnosť spoločnosti stojí na využívaní elektronických smart zámkov a online obsluhy v kombinácii s internetovým softvérovým riešením, ktoré umožňujú využívanie služby spoločnosti v režime 24/7/365 dní v roku. Strategickým zámerom spoločnosti je inovatívny prístup k financovaniu a vytváraniu partnerstva so silnou finančnou platformou crowdfundingového financovania, ktorá umožní expanziu spoločnosti prostredníctvom získavania pôžičiek od drobných koinvestorov.

Potenciál a analýza európskeho trhu samoobslužných skladov za rok 2023 je [tu](#). Detailné informácie o vlastníkovi projektu a projekte je dostupné na webovom sídle Poskytovateľa [www.crowdmeup.com](http://www.crowdmeup.com)

#### **d) Hypertextový odkaz na najnovšiu účtovnú závierku vlastníka projektu**

Najnovšia účtovná závierka nie je k dispozícii z toho dôvodu, že spoločnosť bola založená ako účelovo vytvorený subjekt dňa 13. júna 2024.

#### **e) Kľúčové ročné finančné údaje a ukazovatele týkajúce sa vlastníka projektu za posledné tri roky**

Spoločnosť nemá k dispozícii prehľad kľúčových ročných finančných údajov a ukazovateľov týkajúcich sa vlastníka projektu za posledné tri roky nakoľko spoločnosť bola založená ako účelovo vytvorený subjekt dňa 13. júna 2024.

#### **f) Opis projektu hromadného financovania vrátane jeho účelu a hlavných znakov**

Účelom projektu hromadného financovania Storageland je vybudovanie, otvorenie a prevádzka šiestich skladových pobočiek s priemernou rozlohou 140 m<sup>2</sup> na základe franšízovej licencie od spoločnosti Boxyland. Spoločnosť má uzatvorené predbežné dohody s prenajímateľmi nebytových priestorov

v Bratislave a najväčších slovenských mestách. Náklady na vybudovanie jednej pobočky predstavujú sumu cca 70.000 eur, ktoré budú investované do vybavenia self-storage boxov s inštaláciou systémov oceľových priečok na mieru, ktoré poskytujú maximálnu bezpečnosť a flexibilitu pre každý skladovací box. Po spustení prevádzky spoločnosť plánuje dosiahnuť 85 %-nú naplnenosť skladových priestorov v časovom horizonte 6 mesiacov a dosiahnutie maximálnej kapacity a plnej prevádzky v časovom horizonte do jedného roka. Činnosť Storagelandu sa bude riadiť podmienkami frančízovej zmluvy a prevádzkových manuálov od poskytovateľa frančízy.

Budovanie a otváranie pobočiek bude prebiehať v súlade s dostupnosťou finančných prostriedkov, pričom každá minimálna cieľová investícia (z celkového počtu 6) v minimálnom objeme 70.000 eur bude predstavovať finančné zdroje na otvorenie jednej pobočky.

Podnikateľský plán spoločnosti je založený na efektívnom využití priestoru a vysokej ziskovej marže jednotlivých pobočiek založenej na rozdieli medzi nákladovou stránkou (prenájom nebytových priestorov za nízku cenu cca 9 eur/m<sup>2</sup>) a výnosovou stránkou (prenajímanie skladových jednotiek za vysokú cenu cca 40 eur/m<sup>2</sup>). Atraktivita skladových jednotiek je umocnená vhodným výberom lokalít a digitálnym riešením, ktoré umožňuje fungovanie v režime 24/7/365.

Nakoľko spoločnosť Storageland využíva úspešný frančízový model spoločnosti Boxyland, ktorá je lídrom v digitálnych riešeniach pre samoobslužné sklady a využívanie smart elektronických zámkov v regióne strednej Európy, je spoločnosť súčasťou širšieho podnikateľského zámeru spoločnosti Boxyland, ktorá sa plánuje stať najrýchlejšie rastúcou európskou spoločnosťou v segmente self-storage skladov formou vlastnej expanzie, ako aj expanzie s využitím frančízového modelu podnikania, ktorého súčasťou je aj Storageland.

Splatenie pôžičky sa bude realizovať z vlastných zdrojov spoločnosti nadobudnutých vlastnou podnikateľskou činnosťou v kombinácii s predajom funkčného business modelu siete pobočiek, pričom podmienkou predaja bude, že z kúpnej ceny za predaj tohto funkčného business modelu siete pobočiek spoločnosti Boxyland, Storageland ako vlastník projektu prednostne splatí pôžičky investorom (veriteľom) zo strany Storageland. Riziko investície je znížené aj ručením za splatenie pôžičiek investorom poskytnuté priamo väčšinovým spoločníkom Boxylandu, a to spoločnosťou Salve Group, a. s., so sídlom Bottova 2A, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 09, Slovenská republika, IČO: 35 823 101, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, Oddiel: Sa, Vložka č.: 2842/B (ďalej len **Salve Group**).

## **Časť B: Hlavné znaky procesu hromadného financovania a podmienky na vypožičiavanie finančných prostriedkov**

### **a) Minimálne cieľové finančné prostriedky, ktoré sa majú vypožičať v jednej ponuke hromadného financovania**

Cieľové finančné prostriedky, ktoré sa majú vypožičať predstavujú sumu vo výške 420.000,- EUR. Cieľové finančné prostriedky, ktoré sa majú vypožičať budú rozdelené do 6 samostatných investičných kôl. Minimálne cieľové finančné prostriedky, ktoré sa majú vypožičať predstavujú sumu vo výške 70.000,- EUR, pričom táto minimálna suma finančných prostriedkov, ktoré sa majú vypožičať sa uplatní vo vzťahu ku každému investičnému kolu samostatne.

### **b) Počet ponúk (verejných alebo neverejných), ktoré vlastník projektu alebo poskytovateľ hromadného financovania dokončil v súvislosti s projektom hromadného financovania**

Neboli dokončené žiadne verejné alebo neverejné ponuky v súvislosti s projektom hromadného financovania.

### **c) Lehota na dosiahnutie cieľa vypožičať si finančné prostriedky**

31.3.2025

**d) Informácie o dôsledkoch, ak sa cieľové finančné prostriedky nevypožičajú do uplynutia lehoty**

V prípade ak ponuka hromadného financovania nedosiahne Minimálnu sumu cieľovej investície dôjde k zrušeniu ponuky hromadného financovania v zmysle tohto dokumentu a k zrušeniu všetkých záväzkov zo strany investorov. Informáciu o zrušení ponuky hromadného financovania poskytne Poskytovateľ investorom.

Peňažné prostriedky, ktoré už boli poskytnuté investorom sa vrátia investorom v lehote do 15 dní odo dňa zrušenia ponuky hromadného financovania, t.j. neúspešného uplynutia lehoty (Dátumu, keď sa ponuka uzavrie pre potenciálnych investorov). Finančné prostriedky budú investorom vrátené na bankové účty, z ktorých boli pôvodne uhradené.

Investorom môžu v dôsledku toho, že ponuka nedosiahla Cieľovú investíciu, Minimálnu sumu cieľovej investície v investičnom kole, resp. so zrušením ponuky hromadného financovania, vzniknúť poplatky a náklady špecifikované v cenníku Poskytovateľa, ako aj náklady a poplatky tretích strán, napr. bankové poplatky a pod.

**e) Maximálna výška ponuky, ak je odlišná od cieľových finančných prostriedkov uvedených v písmene a)**

Nie je odlišná.

**f) Objem vlastných finančných prostriedkov viazaných na projekt hromadného financovania zo strany vlastníka projektu**

Spoločník vlastníka projektu (Igor Valko) vloží do vlastníka projektu sumu 10.000 eur účelovo určených pre každú z pobočiek spoločnosti formou vkladu do kapitálových fondov spoločnosti, t.j. celkovo 60.000 eur pri dosiahnutí Cieľovej investície projektu.

Vlastník projektu a členovia riadiacich, dozorných alebo správnych orgánov vlastníka projektu nebudú investovať do ponúkaných nástrojov, ani sa nezaviazali investovať do nich.

**g) Zmena zloženia kapitálu alebo pôžičiek vlastníka projektu týkajúcich sa ponuky hromadného financovania**

Podmienkou čerpania financovania je vloženie sumy 10.000 eur účelovo určenej jednotlivo pre každú z pobočiek, a to pri dosiahnutí Minimálnej sumy cieľovej investície v konkrétnom investičnom kole, zo strany spoločníka vlastníka projektu (Igor Valko) do spoločnosti formou vkladu do kapitálových fondov spoločnosti t.j. celkovo 60.000 eur pri dosiahnutí Cieľovej investície projektu a Minimálnej sumy cieľovej investície v jednotlivých investičných kolách.

**h) Existencia a podmienky predzmluvnej lehoty na premyslenie pre nesofistikovaných investorov**

Potenciálnym nesofistikovaným investorom je v súlade s článkom 22 ECSP Nariadenia poskytnutá predzmluvná lehota na premyslenie investície, a to potom ako potvrdia svoj záujem investovať prostredníctvom platformy Poskytovateľa, pričom poskytnutie tejto predzmluvnej lehoty na premyslenie je upravené v podmienkach používania internetovej stránky a služby [www.crowdmeup.com](http://www.crowdmeup.com) a v príslušnej právne záväznej dokumentácii k investícií od potvrdenia investície (t.j. *kliknutím na tlačidlo „INVESTOVAŤ“*). Táto lehota trvá 4 kalendárne dni a investor je informovaný o začiatku jej plynutia spôsobom zaslania oznámenia Poskytovateľom na emailovú adresu investora. Investor je oprávnený zrušiť svoj záujem o investíciu spôsobom kliknutia na tlačidlo „*ZRUŠIŤ INVESTÍCIU*“ a/alebo ak toto zrušenie oznámi Poskytovateľovi prostredníctvom emailu zaslaného na adresu: [support@crowdmeup.com](mailto:support@crowdmeup.com) . Ak investor zašle toto oznámenie Poskytovateľovi v lehote, tak Poskytovateľ je povinný vrátiť investorovi peňažné prostriedky na bankový účet investora do 14 pracovných dní odo dňa doručenia tohto oznámenia.

## Časť C: Rizikové faktory

*Prezentácia hlavných rizík spojených s financovaním projektu hromadného financovania, so sektorom, projektom, vlastníkom projektu, prevádzateľnými cennými papiermi, prijatými nástrojmi na účely hromadného financovania alebo ak sú relevantné, pôžičkami vrátane geografických rizík.*

### Riziko projektu

Riziká projektu sú riziká priamo spojené s prevádzkou projektu, a to tak v počiatkovej fáze obstarania a zriadenia pobočiek, ako aj počas ich následnej prevádzky. Pri hľadaní vhodných lokalít môžu riziká zahŕňať nedostatok vhodných priestorov, prehnané cenové očakávania prenajímateľov alebo obštrukcie vlastníkov nehnuteľností pri zmene dispozície a využitia nehnuteľnosti. Úpravu nehnuteľnosti na skladové boxy môže ohroziť zlé dispozičné riešenie pobočky, ktoré bráni optimálnemu využitiu priestoru pre skladové boxy, problémy s dodávateľmi jednotlivých komponentov a regulačné riziká.

Následnú prevádzku môže negatívne ovplyvniť predovšetkým riziko nízkeho dopytu po skladovacích boxoch, ktorý môže byť spôsobený makroekonomickými faktormi, alebo miestnymi faktormi, ako je zvýšená konkurencia v danej lokalite. Rizikom ovplyvňujúcim hospodárenie projektu môže byť aj zhoršenie platobnej morálky klientov. Projekt však môže byť vystavený aj prevádzkovým rizikám, ako je poškodenie technológie alebo neočakávané udalosti, napríklad krádež alebo požiar.

### Riziko odvetvia

Projekt Storageland patrí podľa odvetvovej klasifikácie SK-NACE do triedy 52.10 Skladovanie a uskladňovanie. Sektor skladovania a logistiky je vo všeobecnosti cyklickým odvetvím závislým od vývoja hospodárstva. Samostatné self-storage skladovanie, do ktorého patrí projekt Storageland, môže byť ovplyvnené najmä vývojom kúpnej sily spotrebiteľov, ktorá je tiež ovplyvnená hospodárskym cyklom.

Okrem ekonomických rizík môže byť odvetvie skladovania vystavené aj regulačným rizikám v podobe sprísnenia predpisov týkajúcich sa skladovania alebo daňovým rizikám v podobe zvýšenia daní.

### Riziko zlyhania

Riziko, že proti projektu alebo vlastníkovi projektu sa vedie konkurzné konanie alebo iné konanie vo veciach platobnej neschopnosti, ako aj riziko výskytu iných okolností týkajúcich sa projektu alebo vlastníka projektu, ktoré môžu mať za následok stratu investície investorov. Takéto riziká môžu byť spôsobené širokou škálou faktorov vrátane:

- a) závažnej zmeny makroekonomických okolností;
- b) zlého hospodárenia;
- c) nedostatočných skúseností;
- d) podvodu, ktoré spočíva v tom, že peňažné prostriedky pochádzajúce z investície budú na strane vlastníka projektu zneužitá alebo dôjde k ich strate, z čoho dôsledku bude ohrozená návratnosť investície investora v celosti alebo z časti;
- e) financovania, ktoré nezodpovedá účelu podnikania, ktoré spočíva v tom, že peňažné prostriedky pochádzajúce z investície budú na strane vlastníka projektu použité na iné účely ako je podnikanie vlastníka projektu v dôsledku čoho nedôjde k ich využitiu na investičný zámer, čo môže spôsobiť ohrozenie návratnosti investície investora v celosti alebo z časti;
- f) neúspešný marketing výrobku, ktorý môže byť spôsobený nižším záujmom o používanie skladovacích boxov v porovnaní s tým, čo majiteľ očakával vo svojom podnikateľskom pláne;
- g) nedostatočného peňažného toku spôsobené nižšou obsadenosťou skladovacích boxov, a tým aj nižšími tržbami spoločnosti, čo môže úplne alebo čiastočne ohroziť návratnosť investície investora.



### **Riziko nižšej, oneskorenej alebo žiadnej návratnosti**

S investíciou je spojené riziko nižšej ako očakávanej návratnosti, oneskorenej návratnosti, ako aj riziko, že financovaný projekt hromadného financovania, resp. vlastník projektu nesplati poskytnutý kapitál alebo úroky. Riziko nižšej návratnosti, ako aj neskoršej návratnosti spočíva v tom, že financovaný projekt hromadného financovania nedosiahne také ekonomické výsledky ako bolo očakávané, v dôsledku toho môže byť pre investora návratnosť jeho investície nižšia alebo oneskorená v čase. Riziko nesplatenia poskytnutého kapitálu alebo úrokov zo strany vlastníka projektu spočíva v tom, že ekonomické výsledky vlastníka projektu sú nedostatočné na to, aby bolo zabezpečené riadne splácanie úrokov a poskytnutého kapitálu. Toto riziko je čiastočne kryté záväzkom spoločnosti Boxyland ako poskytovateľa franchisingu (franchisingová sieť BOXYLAND Group, ktorá je zdieľanou ekonomikou zameranou na prenájom samoobslužných skladov prevádzkovaných odlišnými podnikateľmi s použitím Aplikácie BOXYLAND), spočívajúcim v tom, že do ukončenia projektu odkúpi aktíva v podobe technického vybavenia a prevezme záväzkové právne vzťahy Storageland súvisiace s pobočkami/ prevádzkami samoobslužných skladov, od Storageland ako vlastníka projektu, a to za vopred stanovených podmienok podporujúcich návratnosť projektu upravených v zmluve o budúcej zmluve o predmetnom odkupe uzatvorenej medzi Boxyland a Storageland.

### **Riziko zlyhania platformy**

Riziko, že platforma hromadného financovania je dočasne alebo permanentne neschopná poskytovať svoje služby, čo môže spôsobiť ohrozenie návratnosti investície investora v celosti alebo z časti.

### **Riziko nelikvidity investície**

Projekt Storageland je plánovaný ako trojročný projekt, počas ktorého má investor len obmedzené možnosti realizácie svojej investície. Po skončení projektu môže byť likvidita obmedzená z dôvodu zlyhania buď vlastníka projektu, alebo platformy hromadného financovania, prostredníctvom ktorej bola investícia realizovaná.

### **Iné riziká**

Riziká, ktoré sú okrem iného mimo kontroly vlastníka projektu, ako sú politické a regulačné riziká. Regulačné a politické riziká sa môžu prejaviť zmenami zákonov alebo daňových predpisov, ktorými sa riadi vlastník projektu, čo môže mať vplyv na jeho podnikanie.

## **Časť D, E, F**

Neaplikujú sa.

## **Časť G: Zverejňovanie týkajúce sa pôžičiek**

### **a) Povaha, trvanie a iné významné podmienky pôžičky**

Účel financovania (pôžičky): Financovanie rozvoja spoločnosti. Zo sumy financovania Spoločnosť otvorí 6 (slovom šesť) pobočiek – self-storage skladov (ďalej len „pobočka“).

Splatnosť pôžičky: 36 mesiacov od poskytnutia pôžičky

Minimálna suma pôžičky od investora: 500 eur

Cieľová investícia projektu predstavuje sumu vo výške 420.000,- EUR. Cieľová investícia projektu bude rozdelená do 6 samostatných investičných kôl. Minimálna suma cieľovej investície projektu predstavuje sumu vo výške 70.000,- EUR, pričom táto Minimálna suma cieľovej investície sa uplatní vo vzťahu ku každému investičnému kolu samostatne.

Podmienky poskytnutia Minimálnej sumy cieľovej investície projektu výške 70.000 eur sa zrealizujú vždy potom, ako vlastník projektu predloží Poskytovateľovi nasledovné doklady a dokumenty:

- doklad o zaplatení licenčného poplatku spoločnosti Boxyland vo výške 10.000 eur/pobočka;
- podpísaná nájomná zmluva, ktorej predmetom je oprávnenie užívať nehnuteľnosť za účelom zriadenia a prevádzkovania samoobslužných skladov vo väzbe na pobočku;
- podpísaná frančízová zmluva so spoločnosťou Boxyland; a
- podpísaná zmluva o budúcej zmluve so spoločnosťou Boxyland upravujúca odkúpenie všetkých hnutel'ných vecí, aktív v podobe materiálneho a technického vybavenia, a prevzatie záväzkových právnych vzťahov Storageland, súvisiacich s pobočkami/ prevádzkami samoobslužných skladov.

Detailné podmienky poskytovania jednotlivých tranží pôžičky sú dostupné na webovom sídle Poskytovateľa [www.crowdmeup.com](http://www.crowdmeup.com)

#### **b) Uplatniteľné úrokové sadzby alebo prípadne iná odplata pre investora**

Úroková sadzba pre pôžičku do 19.999 eur je 9,00 % p.a.

Úroková sadzba pre pôžičku nad 20.000 eur je 10,00 % p.a.

Pre výpočet úrokov sa použije metóda jednoduchého úročenia. Vysvetlenie výpočtu úrokov je dostupné na webovom sídle Poskytovateľa [www.crowdmeup.com](http://www.crowdmeup.com)

#### **c) Opatrenia na zmiernenie rizika vrátane existencie poskytovateľov kolaterálu alebo ručiteľov alebo iných druhov záruk**

Ručiteľské vyhlásenie spoločnosti Salve Group za splatenie pôžičky investorovi, ktoré je súčasťou Zmluvy o pôžičke medzi investorom a vlastníkom projektu. Ručiteľ ručí za vrátenie pôžičky do momentu jej úplného vrátenia a v prípade omeškania vlastníka projektu ako dlžníka s vrátením pôžičky, vyzvaného investorom ako veriteľom na vrátenie pôžičky, na prvú písomnú výzvu investora ako veriteľa splní splatné záväzky vlastníka projektu ako dlžníka z investičnej zmluvy bezpodmienečne a neodvolateľne.

#### **d) Plán splácania istiny a platenie úroku**

Pôžička je splatná v lehote 36 mesiacov od poskytnutia pôžičky formou jednorazovej splátky istiny a úrokov na konci.

#### **e) Každé zlyhanie vlastníka projektu pri zmluvách o pôžičke za posledných päť rokov**

Vlastník projektu nemá žiadne zlyhanie pri zmluvách o pôžičke za posledných päť rokov.

#### **f) Obsluha pôžičky (vrátane situácií, keď vlastník projektu neplní svoje povinnosti)**

Podľa Všeobecných obchodných podmienok Poskytovateľa dostupných na webovom sídle Poskytovateľa (<https://www.crowdmeup.com/>).

### **Časť H: Poplatky, informácie a právne prostriedky nápravy**

#### **a) Poplatky účtované investorovi a náklady vzniknuté investorovi v súvislosti s investíciou:**

Tento oddiel obsahuje tabuľkovú prezentáciu všetkých priamych a nepriamych poplatkov, provízií a nákladov, ktoré sú účtované alebo vzniknú investorovi v súvislosti s jeho investíciou a vystúpením z investície.

Ak sa uvádzajú sumy a percentuálne hodnoty v eurách (alebo inej uplatniteľnej mene), vypočítajú sa pre hypotetickú investíciu vo výške 10 000 EUR a na ročnom základe.

Cenník Poskytovateľa platný od 31.10.2024 (ďalej len „Cenník“):

<b>Poplatok za</b>	<b>Názov poplatku</b>	<b>Výška poplatku</b>	<b>Splatnosť poplatku</b>
Užívanie platformy	Registrácia investora na platforme	bez poplatku	
	Poplatok za vedenie investorského účtu	bez poplatku	
	Administratívny poplatok	10 eur bez DPH	Jednorazový - Pri realizácii investície a overení ID
	Servisný poplatok	0.3% z objemu investície bez DPH	Jednorazový - Pri realizácii investície
Správa Investície	Výpis z investorského účtu (elektronicky)	bez poplatku	
	Výpis z investorského účtu (poštou)	15 eur bez DPH	Jednorazový

V zmysle Cenníka vzniknú investorovi v súvislosti s investíciou nasledovné poplatky:

<b>Náklady, ktoré investor zaplatí pri vstupe do investovania</b>	
Registrácia na platforme	bez poplatku
Poplatok za investovanie	bez poplatku
<b>Náklady, ktoré investorovi vzniknú počas obdobia držby investície</b>	
bez poplatku	
<b>Náklady, ktoré investor zaplatí pri vystúpení z investície pri splatnosti</b>	
bez poplatku	
<b>Administratívne a servisné poplatky</b>	
Administratívny poplatok (jednorazový)	10 eur bez DPH
Servisný poplatok (jednorazový)	0.3% z objemu investície bez DPH
Poplatok za vedenie investorského účtu	bez poplatku
Výpis z investorského účtu (elektronicky)	bez poplatku
Výpis z investorského účtu (poštou) (jednorazový)	15 eur bez DPH

Príklad: Výpočet poplatkov a nákladov pre hypotetickú investíciu vo výške 10.000 EUR a na ročnom základe:

Hypotetická investícia klienta:	10.000 eur
Registrácia na platforme:	0 eur
Poplatok za investovanie:	0 eur
Náklady počas obdobia držby investície	0 eur
Náklady pri vystúpení z investície pri splatnosti	0 eur
Administratívny poplatok (jednorazový)	10 eur
Servisný poplatok (jednorazový)	30 eur

Poplatok za vedenie investorského účtu	0 eur
Výpis z investorského účtu (elektronicky)	0 eur za elektronický výpis alebo 15 eur za výpis poštou

Pri hypotetickej investícii investora vo výške 10.000 eur predstavujú náklady v prvom roku sumu v celkovej výške 40 eur v prípade zasielania výpisu z investorského účtu elektronicky.

V prípade zasielania výpisov z investorského účtu sa suma nákladov navýši o 15 eur za každý výpis z investorského účtu poskytnutý poštou.

b) Kde a akým spôsobom možno bezplatne získať dodatočné informácie o projekte hromadného financovania, vlastníkovi projektu?

Dodatočné informácie o projekte hromadného financovania a vlastníkovi projektu, voči ktorému smeruje táto investícia je možné získať bezplatne prostredníctvom internetovej stránky Poskytovateľa [www.crowdmeup.com](http://www.crowdmeup.com)

c) Ako a komu môže investor adresovať sťažnosť týkajúcu sa investície, správania vlastníka projektu alebo poskytovateľa služieb hromadného financovania?

Investor môže adresovať sťažnosť týkajúcu sa investície, správania vlastníka projektu alebo poskytovateľa služieb hromadného financovania elektronicky prostredníctvom platformy Poskytovateľa s použitím vzorového formulára na webovom sídle Poskytovateľa [www.crowdmeup.com](http://www.crowdmeup.com) alebo emailom na adresu [complaints@crowdmeup.com](mailto:complaints@crowdmeup.com), v súlade s reklamačným poriadkom spoločnosti dostupnom na webovom sídle Spoločnosti cez nasledujúci odkaz:

[https://www.crowdmeup.com/data/crowd/documents/reklamacny\\_poriadok.pdf](https://www.crowdmeup.com/data/crowd/documents/reklamacny_poriadok.pdf)

### **Časť I: Informácie o riadení individuálneho portfólia pôžičiek, ktoré majú poskytovať poskytovateľa služieb hromadného financovania**

Neaplikuje sa.

## Príloha č. 1: Vyhlásenie zodpovednej osoby za dokument kľúčových investičných informácií

### Vyhlásenie zodpovednej osoby podľa článku 23 ods. 9 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 2020/1503 o európskych poskytovateľoch služieb hromadného financovania pre podnikanie

podľa článku 23 ods. 9 nariadenia (EÚ) 2020/1503

Ja, dolu podpísaný Igor Valko, dátum narodenia 24.10.1970 bytom Broskyňová ulica 2388/2D, 900 41 Rovinka, Slovenská republika (ďalej len „**zodpovedná osoba**“), konateľ spoločnosti Storageland s. r. o., so sídlom Broskyňová ulica 2388/2D, 900 41 Rovinka, Slovenská republika, IČO: 56 248 199, zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č.: 179243/B, ktorá je vlastníkom projektu (ďalej len „**vlastník projektu**“), som ako zodpovedná osoba uvedený v Dokumente kľúčových investičných informácií, identifikátor ponuky: 24000001, vlastník projektu Storageland s. r. o., názov projektu: Financovanie rozvoja spoločnosti (ďalej len „**DKII**“),

**týmto vyhlasujem, ako zodpovedná osoba za DKII, že**

- informácie obsiahnuté v DKII sú podľa môjho najlepšieho vedomia v súlade so skutočnosťou,
- nie je v DKII vynechané nič, čo by mohlo nepriaznivo ovplyvniť jeho význam,
- žiadne informácie, uvedené v DKII, nie sú vecne zavádzajúce ani nepresné,
- som zodpovedný za vypracovanie DKII,
- toto vyhlásenie je urobené v súlade s článkom 23 ods. 9 Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) o európskych poskytovateľoch služieb hromadného financovania pre podnikanie číslo 2020/1503 a o zmene nariadenia (EÚ) 2017/1129 a smernice (EÚ) 2019/1937,
- som si plne vedomý právnych následkov, v prípade uvedenia nepravdivých údajov.

Miesto a dátum 31.10.2024



**Storageland s.r.o.**  
Igor Valko  
Konateľ