

**Posúdenie úverovej bonity crowdfundingového projektu a stanovenie
úverového ratingu**

BOXYLAND.DE GmbH



07 2025

OBSAH

1	EXECUTIVE SUMMARY	3
2	RÁMEC RIADENIA KREDITNÉHO RIZIKA.....	4
2.1	Model kreditného bodovania (CSM).....	4
2.1.1	Účel CSM.....	4
2.1.2	Matica váh faktorov kreditného bodovania	5
2.1.3	Scorecard faktorov kreditného bodovania	6
2.1.4	Výstup modelu kreditného bodovania	13
2.2	Zaradenie projektov do rizikových kategórií.....	14
2.2.1	Tabuľka závažnosti rizikovej expozície	14
2.2.2	Matica zaradenia projektov do rizikových kategórií	15
2.3	Vyhodnotenie rizikovosti projektu	16
2.3.1	Výsledky modelu kreditného bodovania	16
3	ZÁVER.....	17
4	ZVEREJŇOVANIE INFORMÁCIÍ INVESTOROM	18
4.1	Frekvencia aktualizácie úverového ratingu.....	18
5	INDEX POSKYTNUTÝCH DOKUMENTOV	19
5.1	Zoznam podkladov	19
	KONTAKT	20

1 EXECUTIVE SUMMARY

Hodnotenie rizikovosti investície pri projekte „Boxyland DE“ stanovujeme nasledovne:



Presný postup stanovenia ratingu investície do spoločnosti BOXYLAND.DE GmbH (ďalej aj ako „Spoločnosť“ alebo „Boxyland DE“) popisujeme ďalej v tomto dokumente. Pri príprave tohto dokumentu sme pracovali s údajmi poskytnutými Spoločnosťou a s verejne dostupnými informáciami.

Spoločnosť BOXYLAND.DE GmbH bude realizovať svoj biznis plán na základe franšízy od spoločnosti Boxyland s.r.o. (ďalej aj ako „Franšízista“). Cieľom BOXYLAND.DE GmbH a jej projektu je využiť skúsenosti spoločnosti Boxyland s.r.o. v oblasti tzv. selfstorage a otvoriť nové pobočky „Boxylandov“ v Nemeckej spolkovej republike. BOXYLAND.DE GmbH pritom využije know-how Franšízistu a jeho technické a IT zázemie potrebné na podnikanie v tomto segmente.

Nakoľko ide o franšizingový projekt, informácie o Franšízistovi a jeho aktivite, považujeme za základné a východiskové pre relevantné posúdenie rizikovosti tohto projektu.

Disclaimer:

Informácie v tomto dokumente sú založené na dopytovaní a skúmaní dostupných dokladov (právne dokumenty, účtovné závierky, dostupné štúdie, účtovné doklady a iné hlavne verejne dostupné informácie).

Tento dokument slúži výhradne pre informatívne účely a neposkytuje žiadne garancie. Jedná sa o nezávislé odborné posúdenie v zmysle zadefinovanej a odsúhlasenej metodiky. Naše zadanie posúdenia úverovej bonity crowdfundingového projektu a stanovenie úverového ratingu nie je zákazkou na overenie (auditom), z toho dôvodu nevydávame žiadny výrok ani záver poskytujúci uistenie.

Naša spoločnosť odmieta akúkoľvek zodpovednosť voči tretím osobám za škody, ktoré by mohli vzniknúť použitím informácií obsiahnutých v tomto dokumente.

2 RÁMEC RIADENIA KREDITNÉHO RIZIKA

Na účely zosúladenia s požiadavkami na posudzovanie kreditného rizika a riadenie rizík pre poskytovateľov služieb kolektívneho financovania, ako sa stanovuje v článku 19 ods. 7 nariadenia (EÚ) 2020/1503, sme použili nasledovný rámec. Nariadenie (EÚ) 2020/1503 o európskych poskytovateľoch služieb kolektívneho financovania (ECSPR) bolo vydané s cieľom zabezpečiť jednotné podmienky pre poskytovateľov služieb kolektívneho financovania v celej Únii (a tým podporiť cezhraničné poskytovanie týchto služieb) a poskytnúť spoľahlivý rámec na ochranu investorov.

Rámec pozostáva z dvoch častí:

1. model kreditného bodovania,
2. zaradenie projektov do rizikových kategórií;

ktoré sú vzájomne prepojené a spoločne poskytujú spoľahlivú metodiku posudzovania úverovej bonity a rizík spojených s potenciálnymi investičnými príležitosťami vo forme crowdfundingových projektov.

2.1 Model kreditného bodovania (CSM)

Pri výpočte kreditného bodovania crowdfundingových projektov sa používajú tieto techniky:

- **modely založené na úsudku**, kde sú štatistické techniky integrované s diskrečnými prvkami rozhodovania,

v súlade s článkom 2 návrhu regulačných technických predpisov o úverovom bodovaní a oceňovaní, posudzovaní kreditného rizika a požiadavkách na riadenie rizík pre poskytovateľov služieb kolektívneho financovania podľa článku 19 ods. 7 nariadenia (EÚ) 2020/1503.

2.1.1 Účel CSM

CSM poskytne informácie o tom, ako vybrané faktory kreditného bodovania opísané v nasledujúcom oddiele rámca prispievajú k celkovej úverovej bonite projektov a ich vlastníkov. Okrem toho sa výstup CSM považuje za jednu zo vstupných premenných pri zaraďovaní ponúkaných investičných príležitostí do príslušných rizikových kategórií. Na účely výpočtu kreditného skóre sa používa (i) váhová matica faktorov kreditného bodovania a (ii) hodnotiaci karta faktorov kreditného bodovania.

2.1.2 Matica váh faktorov kreditného bodovania

Nasledujúca matica poskytuje prehľad (i) vybraných faktorov kreditného bodovania, ktoré podliehajú hodnotiacemu postupu v rámci predloženého rámca riadenia kreditného rizika, a (ii) ich váhy na celkové kreditné skóre v závislosti od štádia splatnosti/životného cyklu projektu. Súčet všetkých váh v príslušnom štádiu splatnosti sa rovná 100 %.

Projekt Boxyland DE, **podľa stupňa zrelosti** zaradujeme do kategórie „**Pre-seed/nápad**“, nakoľko spoločnosť je v zárodku a v danej oblasti v tomto momente aktívne nepodniká.

		Stupeň zrelosti				
Faktory kreditného bodovania		Pre-seed / Idea	Seed	Skorý rast	Expanzia	Udržateľný rast
	1. Finančné faktory	0%	5%	5%	15%	30%
	2. Nefinančné faktory	15%	15%	10%	10%	5%
	3. Obchodný model a finančný plán	10%	15%	25%	25%	15%
	4. Unikátne predajné parametre	30%	20%	15%	10%	10%
	5. Duševné vlastníctvo	10%	10%	5%	5%	5%
	6. Škálovateľnosť podnikania	20%	20%	15%	5%	5%
	7. Vlastnícky a manažérsky tím	10%	10%	10%	10%	10%
	8. Obchodní partneri	0%	0%	5%	10%	10%
	9. Záruky a kolaterál	5%	5%	5%	5%	5%
	10. Zamestnanci a firemná kultúra	0%	0%	5%	5%	5%

2.1.3 Scorecard faktorov kreditného bodovania

Nasledujúca hodnotiacia tabuľka poskytuje podrobný prehľad faktorov úverového bodovania a bodov pridelených každému z nich na základe obmedzeného preskúmania / analýzy projektu a jeho vlastníka. Maximálny počet bodov, ktoré možno prideliť jednému z 10 faktorov bodovania, ako je opísané v matici váh vyššie uvedených faktorov kreditného bodovania, je 5 bodov. V závislosti od individuálneho úsudku poskytovateľa služieb sa pri posudzovaní daného projektu a jeho vlastníka zohľadňujú len relevantné faktory.

	Faktory hodnotenia	Je faktor uplatniteľný? (Y/N) (áno/nie)	Pridelené body min. 0 – max. 5 bodov na faktor (vyššie znamená lepšie)	Argumenty / Poznámky
1.	Finančné faktory		0,0	
2.	Nefinančné faktory		3,8	
2.1.	Odvetvové / trhové	Y	2,5	
2.1.1.	Makroekonomické podmienky jurisdikcie	Y	1,5	(!) Sektor skladovania a logistiky je vo všeobecnosti cyklickým odvetvím závislým od vývoja hospodárstva. Nemecká ekonomika v roku 2025 pravdepodobne zostane v zóne stagnácie alebo ľahkej recesie. Bundesbanka varuje pred pokračujúcou stagnáciou kvôli štrukturálnym problémom ako sú drahé energie, nízky export a slabé oživenie priemyslu. Riziko ďalších ciel z USA, spomalená implementácia fiškálnych stimulov a vysoké úrokové sadzby môžu viesť k prehĺbeniu recesie v sektore skladovania a logistiky, ktorý už momentálne trpí neistým dopytom a zvyšujúcimi sa nákladmi.

	Faktory hodnotenia	Je faktor uplatniteľný? (Y/N) (áno/nie)	Pridelené body min. 0 – max. 5 bodov na faktor (vyššie znamená lepšie)	Argumenty / Poznámky
2.1.2.	Stupeň konkurencie	Y	2	(+) Poskytovateľ franšízy Boxyland SK disponuje vlastným know-how na domácom, ako aj zahraničnom trhu (CZ, HU), čo umožňuje významnú konkurencieschopnosť v tomto segmente. (-) Stratégia spol. Boxyland zamerať sa predovšetkým na veľké mestá s vysokou koncentráciou obyvateľov sa nejaví ako unikátna z pohľadu franšízy Boxyland, vychádzajúc z predloženej analýzy trhu. Napriek odhadovanej kapacite nemeckého trhu je možné očakávať vyššiu konkurenciu práve v strategických mestách. (-) Na trhu existuje početná konkurencia, evidujeme prítomnosť viacerých veľkých hráčov, avšak nezdá sa že by niektorý z nich mal zásadný vplyv na domáci trh. Spol. Boxyland (SK) má skúsenosť s expanziou na zahraničný trh, avšak nemá skúsenosť s tak vysoko-saturovaným trhom. Priamou konkurenciou sú spoločnosti Lagerbox a Storebox, za konkurenciu je možno považovať aj spoločnosti ponúkajúce skladové priestory mimo centra mesta (Shurgard, Space Plus a iné).
2.1.3.	Znalosti a skúsenosti špecifické pre dané odvetvie	Y	4	(+) Relevantné skúsenosti a know-how majiteľa Boxyland SK, ktoré zdieľa so svojimi franšízovým partnerom (Boxyland DE). (-) Otázna znalosť zahraničného trhu a jeho možných lokálnych špecifik v danom odvetví.
2.2.	Súvisiace s vlastníkom projektu	Y	5	
2.2.1.	Kontrola AML a KYC	Y	5	(+) Spoločnosť je čerstvo založená entita a tak neevidujeme žiaden problém v tejto oblasti. U spoločností v skupine Boxyland taktiež neevidujeme problém. Predložené dokumentácie zakladateľská istina spoločnosti s identifikáciou vlastníka a štatutára neukazujú problematické osoby (relevantné v kontexte posúdenia).
2.2.2.	Kontrola obchodného registra a insolvenčného registra	Y	5	(+) Spoločnosť je čerstvo založená entita a tak neevidujeme žiaden problém v tejto oblasti. U spoločností v skupine Boxyland taktiež neevidujeme problém. Predložené dokumentácie zakladateľská istina spoločnosti s identifikáciou vlastníka a štatutára neukazujú problematické osoby (relevantné v kontexte posúdenia).

	Faktory hodnotenia	Je faktor uplatniteľný? (Y/N) (áno/nie)	Pridelené body min. 0 – max. 5 bodov na faktor (vyššie znamená lepšie)	Argumenty / Poznámky
2.2.3.	Kontrola zoznamu daňových dlžníkov	Y	5	(+) Spoločnosť je čerstvo založená entita a tak neevidujeme žiaden problém v tejto oblasti. U spoločností v skupine Boxyland taktiež neevidujeme problém. Predložené dokumentácie zakladateľská istina spoločnosti s identifikáciou vlastníka a štatutára neukazujú problematické osoby (relevantné v kontexte posúdenia).
2.2.4.	Otvorené súdne spory (litigácie)	Y	5	(+) Spoločnosť je čerstvo založená entita a tak neevidujeme žiaden problém v tejto oblasti. U spoločností v skupine Boxyland taktiež neevidujeme problém. Predložené dokumentácie zakladateľská istina spoločnosti s identifikáciou vlastníka a štatutára neukazujú problematické osoby (relevantné v kontexte posúdenia).
3.	Podnikateľský model a finančný plán		3,4	
3.1.1.	Existencia podporných prieskumov trhu týkajúcich sa dopytu, cenovej elasticity	Y	3	(+) Existencia štúdie na európskej úrovni, tá komplexne popisuje vývoj na nemeckom trhu a podáva informácie o kľúčových vstupoch ako sú napríklad priemerná obsadenosť alebo cena nájmu. (-) Predpokladané predajné ceny v referencii na reálne hospodárenie spol. Boxyland a odhadu nemeckého trhu, avšak s výrazne optimistickými očakávaniami. (-) Chýbajúca informácia ohľadom podloženia odhadu optimistického vývoja obsadenosti prenajímaných priestorov v čase.
3.1.2.	Porovnateľnosť obchodného modelu s existujúcimi spoločnosťami	Y	4	(+) Obchodný model relatívne jednoduchý a je porovnateľný s priamou konkurenciou na trhu a môže sa jemne odlišovať výberom špecifických lokalít a veľkosťou priestorov.
3.1.3.	Existencia záväzných ponúk na výrobu / subdodávky / zamestnanie s definovanými nákladmi	Y	3,5	(+) Spoločnosť plánuje využiť know-how franšizistu, jeho dodávateľov a postupy pri premene priestorov, je tak dobre definovaná výška predpokladaného CAPEX-u. (-) Neevidujeme zazmluvnenie konkrétnych priestorov a tak sú náklady s nimi spojené ťažko odhadnuteľné.
3.1.4.	Existencia technických štúdií / štúdií uskutočniteľnosti	N		

	Faktory hodnotenia	Je faktor uplatniteľný? (Y/N) (áno/nie)	Pridelené body min. 0 – max. 5 bodov na faktor (vyššie znamená lepšie)	Argumenty / Poznámky
3.1.5.	Existencia a výsledok ekonomických prieskumov týkajúcich sa vývoja cien relevantných pre tvorbu príjmov z podnikania a stanovenie nákladov	Y	3	(+) Existencia štúdie FEDESSA na európskej úrovni, popisuje trendy a súčasný rast potencionálneho dopytu po odvetví. (+) Finančný plán projektu Boxyland DE je pripravený v referencii na skutočné hospodárenie poskytovateľa franšízovej licencie. (-) Predpoklady z ktorých finančný plán vychádza sú dostatočne podložené, avšak vnímame ich ako skôr optimistické, najmä v kontexte súčasnej cenovej hladiny na nemeckom trhu.
4.	Unikátnosť a dopyt po odvetví		2,0	
4.1.1.	Existencia súčasného potenciálneho dopytu	Y	3	(+) Existencia štúdie FEDESSA na európskej úrovni, potvrdzuje súčasný rast potencionálneho dopytu na trhu. (-) Chýbajúca informácia ohľadom podloženia odhadu optimistického vývoja obsadenosti prenajímaných priestorov v čase.
4.1.2.	Očakávaný vývoj potenciálneho dopytu v budúcnosti	Y	2	(+) Existencia štúdie FEDESSA na európskej úrovni, ktorá popisuje jemný nárast dopytu v odvetví. (-) Projekt očakáva v rámci svojho business modelu výrazný rast príslušného odvetvia na domácom trhu, avšak chýbajú predpoklady ohľadom načasovania rastu dopytu s ohľadom na krytie dlhu / financovanie projektu.
4.1.3.	Existencia súčasných alternatív, ktoré sú schopné plniť rovnaký úžitok, a ich cenová ne/výhodnosť	Y	2	(+) Vzhľadom na očakávané trendy v oblasti dostupnosti bývania, a s tým spojeným vlastníctvom nebytových priestorov, vo veľkých strategických mestách projektu vnímame ponuku projektu ako výhodu v porovnaní so spomínanou alternatívou. (-) Alternatívou k skladovacím priestorom na prenájom môže byť vlastníctvo nebytových priestorov, ktoré tvoria súčasť rezidenčných projektov (kobky, garáže). Zároveň sú alternatívou existujúce riešenia priamych konkurentov.
4.1.4.	Úroveň technologického prelomu	N		
4.1.5.	Zložitosť kopírovania modelu konkurentmi	Y	1	(-) Samotný business model je jednoduchý, preto ho považujeme za ľahko kopírovateľný prípadnou konkurenciou.

	Faktory hodnotenia	Je faktor uplatniteľný? (Y/N) (áno/nie)	Pridelené body min. 0 – max. 5 bodov na faktor (vyššie znamená lepšie)	Argumenty / Poznámky
5.	Duševné vlastníctvo		2,0	
5.1.1.	Existencia jedinečného modelu, ktorý možno chrániť/patentovať	N		
5.1.2.	Spôľahlivosť potenciálnej ochrany konkrétného modelu	N		
5.1.3.	Súčasný stav/úroveň ochrany konkrétného duševného vlastníctva	Y	2	(+) Registrovaná ochranná známka pre celoeurópske použitie Boxyland. (-) Zatiaľ otázna sila / významnosť tejto ochrannej známky ako duševné vlastníctvo franšízového projektu. (-) Znalosť tejto značky na Nemeckom trhu dnes nízka ak nie nulová.
6.	Škálovateľnosť biznisu		4,5	
6.1.1.	Hustota dopytu	Y	5	(+) Berlín ako jedna z najväčších metropol Európy sa javí ako trh s vysokým a stabilným dopytom.
6.1.2.	Nadnárodnosť dopytu	Y	4	(+) Očakávaný rast odvetvia na trhoch strednej a východnej Európy podľa nezávislej štúdie - možnosť ďalšej expanzie franšízy predovšetkým na trhoch okolitých krajín.
6.1.3.	Sezónnosť dopytu	N		
6.1.4.	Úroveň zastarávania výrobkov/služieb spôsobená módnymi faktormi/trendmi	Y	5	(+) Poskytovanú službu nepovažujeme za náchylnú k zastarávaniu.
6.1.5.	Úroveň zastarávania výroby/služby spôsobená funkčnosťou/faktormi konkurencie	Y	4	(+) Trh sa dynamicky rozvíja, a hoci konkurencia môže potenciálne prichádzať s inováciami, ich rozsah je pravdepodobne výrazne limitovaný samotným charakterom služby/výrobku.
6.1.6.	Úroveň vnútroštátneho prispôsobenia dopytu	N		
6.1.7.	Význam logistiky vo výrobku / službe / modeli	N		
6.1.8.	Význam potreby vzácných zdrojov v produkte / službe / modeli	N		

	Faktory hodnotenia	Je faktor uplatniteľný? (Y/N) (áno/nie)	Pridelené body min. 0 – max. 5 bodov na faktor (vyššie znamená lepšie)	Argumenty / Poznámky
6.1.9.	Zvyšovanie úspor z rozsahu z iných hľadísk	N		
7.	Vlastnícka štruktúra a manažérsky tím		3,7	
7.1.1.	Rozsah projektu	Y	4	(+) Jednoduchosť business modelu a dostupnosť relevantného finančného plánu, v kombinácii so skúsenosťami konateľa a členov tímu projektu z odvetvia, vytvára priaznivé podmienky pre efektívne riadenie projektu.
7.1.2.	Počet členov riadiaceho tímu a relevantnosť ich skúseností (vek, odborné znalosti, skúsenosti s riadením podniku a dosiahnuté výsledky, porovnateľnosť predchádzajúcich podnikov, súčasná motivácia)	Y	4	(+) Dlhoročné skúsenosti konateľa projektu s podnikaním, ako aj skúsenosti z odvetvia prenájmu skladových a logistických priestorov. (+) Počet členov tímu je primeraný rozsahu projektu. (-) Evidujeme zatiaľ iba jednu riadiacu osobu, Expansion Manager (DE), u ktorej predpokladáme jej plnú zapojenosť do projektu.
7.1.3.	Pripravenosť členov riadiaceho tímu (časová dostupnosť vzhľadom na iné záväzky, bydlisko vzhľadom na miesto podnikania)	Y	3	(-) Konateľ/CEO má bydlisko na Slovensku, preto je otázna jeho osobná ale aj časová dostupnosť pre potreby nemeckej entity Boxyland. (-) Evidujeme zatiaľ iba jednu riadiacu osobu, Expansion Manager (DE), u ktorej predpokladáme jej plné zapojenie do projektu. Plánuje sa vytvorenie tímu pre Nemecký trh.
7.1.4.	Výskumný a vývojový potenciál tímu	N		
8.	Obchodní partneri		0,0	
9.	Ručenie a zábezpeka		1,0	
9.1.1.	Existencia a úroveň možných záruk (druh zábezpeky, pomer hodnoty zábezpeky a dlhu, právna kvalita zábezpeky)	Y	1	(+) Existencia (i) ručiteľského vyhlásenia spoločnosti BOXYLAND GROUP, a. s. za splatenie pôžičky investorovi a (ii) frančízová zmluva za vopred stanovených podmienok zaručujúcich návratnosť projektu. (-) BOXYLAND GROUP, a. s. (ručenie) ako entita založená vo februári 2025 nemá k dispozícii žiadne údaje z účtovníctva a preto je otázna sila ručenia. (-) Nedisponujeme ani účtovnými výsledkami za rok 2024 za spol. BOXYLAND, s.r.o. (spätný odkup franšízy).
10.	Zamestnanci a firemná kultúra		0,0	

Pre účely posúdenia projektu Boxyland DE abstrahujeme od hodnotenia, tých vybraných faktorov kreditného bodovania, ktoré boli v predošlej kapitole posúdené ako nerelevantné v súvislosti so stupňom zrelosti projektu. Jednotlivé faktory a ich bodové ohodnotenie sú vždy posudzované v závislosti od individuálneho úsudku poskytovateľa služieb na základe poskytnutých informácií. Informácie v poznámke slúžia ako stručný detail pre priblíženie kontextu udeleného hodnotenia. Body za jednotlivé kategórie faktorov sú v danej tabuľke vypočítané ako aritmetický priemer získaných bodov z relevantných podoblastí zaokrúhlený na jedno desatinné miesto.

2.1.4 Výstup modelu kreditného bodovania

Celkový počet bodov pridelených každému faktoru kreditného bodovania na základe hodnotiacej karty sa vynásobí príslušným percentuálnym podielom faktora kreditného bodovania z matice váh.

Kreditné skóre [body] = $100 * \sum (\text{pridelené body faktoru kreditného bodovania [body]} * \text{váha faktoru kreditného bodovania [\%]}), \text{ kde}$

min (kreditné skóre) = 0 bodov

max (kreditné skóre) = 500 bodov

Čím vyššie je úverové skóre, tým lepšia je celková úverová bonita projektu a jeho vlastníka. Predpokladá sa, že miera zlyhania investičných príležitostí s vysokým dosiahnutým úverovým skóre je relatívne nižšia ako u investičných príležitostí s nízkym úverovým skóre, bez ohľadu na schému financovania zvolenú pre daný projekt.

Úverové skóre [body] a opis úverovej bonity

< 100	≥ 100	≥ 200	≥ 300	≥ 400
nedostatočná	podpriemerná	priemerná	nadpriemerná	výnimočná

2.2 Zaradenie projektov do rizikových kategórií

Po odvodení kreditného skóre z metodiky popísanej vyššie je ďalším krokom v tomto rámci zaradenie projektu a jeho vlastníka do rizikovej kategórie. Investorom to poskytne rýchlu informáciu o úrovni relatívneho rizika spojeného s danou investičnou príležitosťou. Na účely zaradenia projektov a ich vlastníkov do rizikových kategórií sa používa (i) úverové skóre a (ii) tabuľka závažnosti rizikovej expozície.

2.2.1 Tabuľka závažnosti rizikovej expozície

Rôzne schémy financovania projektov môžu byť spojené s rôznou úrovňou relatívneho rizika. V nasledujúcej tabuľke sa uvádza prehľad relatívnej rizikovej expozície pre rôzne zvažované systémy financovania.

Financovanie projektu je zabezpečené garanciou ručiteľa BOXYLAND GROUP, a.s., nakoľko sa jedná o novozaloženú entitu, ktorá nie je schopná podložiť silu svojho ručenia zaraďujeme projekt, podľa schémy financovania do kategórie „**Nezabezpečený dlh**“.

Schéma financovania projektov	Závažnosť rizikovej expozície súvisiacej so systémom financovania projektov	Popis
Zabezpečený dlh	Nízka	projekt financovaný úverom zabezpečeným zábezpekou / garanciou
Nezabezpečený dlh	Stredná	projekt financovaný úverom bez použitia opatrení na zmiernenie kreditného rizika (t. j. kolaterál/záruka)
Konvertibilný úver	Vysoká	projekt financovaný hybridným dlhom a vlastným kapitálom na základe CLA
Vlastného imania	Veľmi vysoká	projekt financovaný nadobudnutím podielu

2.2.2 Matica zaradenia projektov do rizikových kategórií

Všetky vstupy z i) CSM a ii) tabuľky závažnosti rizikovej expozície sa skombinujú do celkového úverového ratingu označeného písmenami A+ až E-. Ako už bolo uvedené, tieto farebne označené písmená poskytujú údaj o úrovni relatívneho rizika spojeného s danou investičnou príležitosťou na základe i) celkovej úverovej bonity projektu (reprezentovaného úverovým skóre) a jeho vlastníka a ii) úrovne rizikovej expozície súvisiacej so systémom financovania projektu.

		Kreditné skóre [body]				
		<100	>100	>200	>300	>400
Závažnosť vystavenia riziku	Nízka	C-	C+	B	A-	A+
	Stredná	D	C-	C+	B	A-
	Vysoká	E+	D	C-	C+	B
	Veľmi vysoká	E-	E+	D	C-	C+

2.3 Vyhodnotenie rizikovosti projektu

Nasledujúce tabuľky ponúkajú pohľad na finálne vyhodnotenie projektu, prehľad získaných bodov, či zaradenia do kategórií, podľa metodiky popísanej vyššie. Údaje v tabuľkách v tejto kapitole priamo vychádzajú z výsledkov tabuliek predošlých kapitol.

2.3.1 Výsledky modelu kreditného bodovania

Prehľad udeleného bodového hodnotenia podľa faktorov a ich váhy pre projekt Boxyland DE:

		Váha faktora [%]	Pridelené body*	Kreditné skóre [body]
1.	Finančné faktory	0%	0	0
2.	Nefinančné faktory	15%	4	56
3.	Obchodný model a finančný plán	10%	3	34
4.	Unikátne predajné parametre	30%	2	60
5.	Duševné vlastníctvo	10%	2	20
6.	Škálovateľnosť podnikania	20%	5	90
7.	Vlastnícky a manažérsky tím	10%	4	37
8.	Obchodní partneri	0%	0	0
9.	Záruky a kolaterál	5%	1	5
10.	Zamestnanci a firemná kultúra	0%	0	0
		100%	20	302

*body sú zaokrúhlené na celé číslo

Celkové vyhodnotenie rizikovosti projektu Boxyland DE:

Informácie pre investorov	
Kreditné skóre [body]	302
Závažnosť vystavenia riziku	Stredná
Riziková kategória	B

3 ZÁVER

Naše záverečné hodnotenie stanovujeme na „B,,. tento rating má slúžiť len **ako indikatívna informácia** pre potencionálnych investorov, v žiadnom prípade neslúži ako odporúčanie. CLA Slovakia ako zostavovateľ ratingu neprijíma zodpovednosť za vzniknuté škody, či riziká spojené s investíciou do projektu. Investovanie je spojené s rizikom.

Tento rating je založený **na subjektívnom posúdení** jednotlivých faktorov na základe skúseností spoločnosti CLA Slovakia, jeho výsledok však neposkytuje žiadne garancie ani uistenie zo strany CLA Slovakia. Hodnotenie je postavené na predpoklade, že podklady poskytnuté spoločnosťou Givemore Global s.r.o. v mene BOXYLAND.DE GmbH, sú pravdivé, naším cieľom nebolo detailné overovanie ich správnosti, ale nezávislé posúdenie ich obsahu v kontexte projektu BOXYLAND.DE GmbH.

4 ZVEREJŇOVANIE INFORMÁCIÍ INVESTOROM

S cieľom poskytnúť investorom primerané informácie týkajúce sa ponuky investičných príležitostí do crowdfundingových projektov, o vlastníkoch týchto projektov a rizík spojených s týmito investíciami sa potenciálnym investorom zverejňujú a prezentujú tieto informácie týkajúce sa kreditného rizika:

- > **Riziková kategória** (stupeň) projektu vrátane údajov o:
 - > kreditnom skóre projektu a jeho vlastníka,
 - > závažnosť vystavenia riziku v dôsledku zvolenej schémy financovania projektu,
 - > Vyhlásenie o odmietnutí zodpovednosti za používanie modelov založených na úsudku, keď sú štatistické techniky integrované s diskrečnými prvkami rozhodovania, na účely posúdenia úverovej bonity crowdfundingových projektov a ich vlastníkov;

4.1 Frekvencia aktualizácie úverového ratingu

Úverové skóre a zodpovedajúce rizikové kategórie crowdfundingových projektov a ich vlastníkov sa pravidelne prehodnocujú a aktualizujú počas životnosti financovania projektov. Spoločnosť CLA Slovakia odporúča prehodnotenie celkového úverového ratingu minimálne pri nasledujúcich udalostiach:

- a) žiadosť vlastníka projektu o ďalšie kolá financovania, ak investičný výbor uvedie potrebu prehodnotenia,
- b) dôjde k podstatnej odchýlke od finančného plánu alebo k vzniku iných významných otázok ovplyvňujúcich budúcu výkonnosť projektu,
- c) žiadosť investičného výboru, ak existuje dôvodná obava, že súčasný úverový rating nemusí plne odrážať celkový rizikový profil príslušného projektu a/alebo jeho vlastníka;

Pokiaľ ide o zmeny úverového ratingu, poskytovateľ služieb kolektívneho financovania informuje investorov i) o tom, keď zmena metódy určovania úverového skóre vedie k významným zmenám vo výsledkoch bodovacieho modelu a/alebo v zaradení do jednej z rizikových kategórií, ako aj ii) ak jedna z udalostí a) až c) opísaných vyššie vyvolá potrebu prehodnotenia kreditného rizika.

5 INDEX POSKYTNUTÝCH DOKUMENTOV

Spoločnosť CLA Slovakia pripravila všeobecný zoznam požiadaviek na dokumenty a informácie pre účely posúdenia daného projektu. Na základe tohto zoznamu požiadaviek spoločnosť Givemore Global s.r.o. poskytla informácie, prevažne o franšízistovi Boxyland s.r.o., zoznam týchto podkladov je uvedený nižšie. Spoločnosť CLA Slovakia pripravila rating stanovený na základe dostupných podkladov, dodaných k 4.7.2025 a verejne dostupných informácií.

5.1 Zoznam podkladov

1. Boxyland DE_business plan_12.6.2025 - Biznis plán projektu
2. European-Self-Storage-Industry-Report-2024-Final - Štúdia Fedessa
3. German Self-Storage Market Overview - Self-storage trh v Nemecku prehľad
4. Organizačná štruktúra BoxylandDE - profiles – Popis kľúčových osôb v projekte
5. Organizačná štruktúra BoxylandDE - Prehľad osôb v Spoločnosti
6. Owners Boxyland - Vlastnícka štruktúra BOXYLAND
7. FR_zmluva_BOXYDE_draft_17062025_final HP_čistopis - Franchisingová zmluva
8. Čestné vyhlásenie ručiteľa_BG_BOXYDE_draft_17062025_final HP_čistopis - Vyhlásenie ručiteľa
9. 2025-05-26_Boxyland.de_Vyhlásenia záruky_final HP_čistopis – Vyhlásenia a záruky
10. Zmluva_o_buducej_zmluve_BOXYDE_draft_17062025_final HP_čistopis - Zmluva o budúcej zmluve
11. Zmluva o poskytovaní služieb_GG_BOXYDE_final_čistopis – Zmluva o poskytovaní služieb
12. VOP celé znenie_GG_čistopis – Všeobecné obchodné podmienky
13. ZoP_BOXYDE_redraft_17062025_final HP_čistopis - Zmluva o pôžičke
14. DKII_GG_BXLD.de_final_čistopis - Dokument kľúčových investičných informácií
15. 250121 Zakladateľská listina BoxylandDE - Zakladateľská listina Spoločnosti
16. 250507 VOR BoxylandDE - Výpis z obchodného registra
17. Informácia o pripravovanom PHF - BoxylandDE v1 - Informácie o projekte
18. 01_Brand positioning FINAL - Popis značky BOXYLAND
19. 02_Manuál Aplikácie BOXYLAND - Manuál Aplikácie BOXYLAND
20. 03_Certifikát Gerhardt Braun - Certifikát Gerhardt Braun

KONTAKT

CLA Slovakia s.r.o.

Office Piešťany

+421 33 735 29 11 – sekretariát



Ján Bocko, partner CLA Slovakia

Business Advisory Department:

+421 33 735 29 27

Jan.Bocko@claslovakia.sk, +421 903 558 798