

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

# **Projekt Jurkovičova**



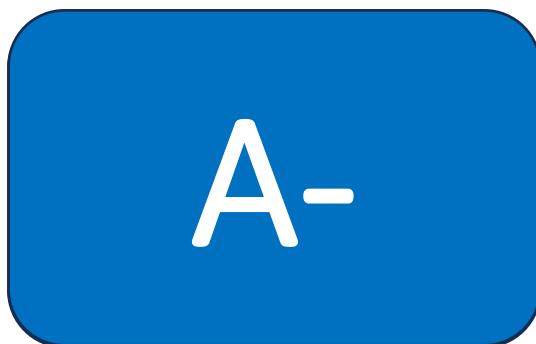
10 2025

# OBSAH

|            |                                                          |           |
|------------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>   | <b>EXECUTIVE SUMMARY .....</b>                           | <b>3</b>  |
| <b>2</b>   | <b>RÁMEC RIADENIA KREDITNÉHO RIZIKA .....</b>            | <b>5</b>  |
| <b>2.1</b> | <b>Model kreditného bodovania (CSM) .....</b>            | <b>5</b>  |
| 2.1.1      | Účel CSM.....                                            | 5         |
| 2.1.2      | Matica váh faktorov kreditného bodovania .....           | 6         |
| 2.1.3      | Scorecard faktorov kreditného bodovania .....            | 6         |
| 2.1.4      | Výstup modelu kreditného bodovania .....                 | 14        |
| <b>2.2</b> | <b>Zaradenie projektov do rizikových kategórií.....</b>  | <b>15</b> |
| 2.2.1      | Tabuľka závažnosti rizikovej expozície .....             | 15        |
| 2.2.2      | Matica zaradenia projektov do rizikových kategórií ..... | 16        |
| <b>2.3</b> | <b>Vyhodnotenie rizikovosti projektu .....</b>           | <b>17</b> |
| 2.3.1      | Výsledky modelu kreditného bodovania .....               | 17        |
| <b>3</b>   | <b>ZÁVER .....</b>                                       | <b>18</b> |
| <b>4</b>   | <b>ZVEREJŇOVANIE INFORMÁCIÍ INVESTOROM .....</b>         | <b>19</b> |
| <b>4.1</b> | <b>Frekvencia aktualizácie úverového ratingu.....</b>    | <b>19</b> |
| <b>5</b>   | <b>INDEX POSKYTNUTÝCH DOKUMENTOV .....</b>               | <b>20</b> |
| <b>5.1</b> | <b>Zoznam podkladov .....</b>                            | <b>20</b> |
|            | <b>KONTAKT.....</b>                                      | <b>21</b> |

# 1 EXECUTIVE SUMMARY

Hodnotenie rizikovosti investície pri projekte „Projekt Jurkovičova – moderné bývanie v srdci Nitry“ stanovujeme nasledovne:



Presný postup stanovenia ratingu investície do spoločnosti KAMI PROFIT PP, s.r.o. (ďalej aj ako "Spoločnosť") popisujeme bližšie v tomto dokumente. Pri príprave tohto dokumentu sme pracovali s údajmi poskytnutými hodnotenou Spoločnosťou a s verejne dostupnými informáciami.

Spoločnosť KAMI PROFIT PP, s.r.o. je účelovou spoločnosťou vytvorenou so zámerom realizácie výstavby bytového domu s garážami na adrese Jurkovičova 17, Nitra. Jedná sa o bytový dom s jedným podzemným a šiestimi nadzemnými podlažiami na sídlisku Klokočina v Nitre. Bytový dom má stáť na parcelách vo vlastníctve investora / Spoločnosti č. KN-C 7572/8 a 7577. V momente čerpania financovania cez crowdfundingovú platformu musia byť tieto pozemky vo vlastníctve Spoločnosti, čo je jednou z viacerých podmienok spoločnosti Crowdmeup s. r. o. pre poskytnutie financovania. Ďalšie podmienky spustenia čerpania sú nasledovné:

- Právoplatné stavebné povolenie
- Záväzná ponuka na financovanie developmentu financujúcou bankou
- Doklad o prevode nehnuteľnosti na vlastníka projektu KAMI PROFIT PP, s.r.o.
- Zmluva s generálnym zhotoviteľom stavby
- Vklad spoločníkov vo výške 765.000 € do Spoločnosti
- Aktívna webová stránka projektu [www.jurkovicova.sk](http://www.jurkovicova.sk)
- Zahájený predaj bytov

Spoločnosť CLA Slovakia na základe skúseností vníma tieto podmienky čerpania ako relevantné a vhodne nastavené.

Spoločnosť KAMI PROFIT PP, s.r.o. bude realizovať svoj biznis plán na základe skúsenosti a podpory od spoločnosti KAMI PROFIT, s.r.o. (ďalej aj ako "Generálny dodávateľ"). Spoločnosť chce využiť dlhoročné skúsenosti Generálneho dodávateľa v oblasti výstavby a postaviť kvalitný bytový dom v Nitre.

Nakoľko ide o developerský projekt realizovaný prostredníctvom účelovej spoločnosti, informácie o Generálnom dodávateľovi a jeho aktivite a skúsenostiach, považujeme za relevantné aj pre 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 Jurkovičova, **podľa stupňa zrelosti** zaradujeme do kategórie „**Pre-seed/nápad**“, nakoľko spoločnosť je novozaložená účelová spoločnosť a v danej oblasti v tomto momente aktívne nepodniká.

|                              |                                                    | Stupeň zrelosti    |      |            |          |                    |
|------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------|------|------------|----------|--------------------|
| Faktory kreditného bodovania |                                                    | Pre-seed /<br>Idea | Seed | Skorý rast | Expanzia | Udržateľný<br>rast |
|                              | 1. Finančné faktory                                | 0%                 | 5%   | 5%         | 15%      | 30%                |
|                              | 2. Nefinančné faktory                              | 15%                | 15%  | 10%        | 10%      | 5%                 |
|                              | 3. Obchodný model a<br>finančný plán               | 15%                | 15%  | 25%        | 25%      | 15%                |
|                              | 4. Unikátne predajné<br>parametre                  | 30%                | 20%  | 15%        | 10%      | 10%                |
|                              | 5. Faktory špecifické pre<br>developerský projekt* | 20%                | 10%  | 5%         | 5%       | 5%                 |
|                              | 6. Škálovateľnosť<br>podnikania**                  | 0%                 | 20%  | 15%        | 5%       | 5%                 |
|                              | 7. Vlastnícky a<br>manažérsky tím                  | 15%                | 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<br>kultúra               | 0%                 | 0%   | 5%         | 5%       | 5%                 |

\*pre Pre-seed/nápad kategóriu, v kontexte developerského projektu, uvažujeme o Duševnom vlastníctve skôr ako o faktoroch špecifických pre developerský projekt

\*\* v prípade developerského projektu abstrahujeme od tejto kategórie a alokujeme väčšiu váhu na relevantnejšie kategórie

### 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?<br>(Y/N)<br>(áno/nie) | Pridelené body<br>min. 0 – max. 5<br>bodov na faktor<br>(vyššie znamená lepšie) | Argumenty / Poznámky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.     | Finančné faktory                                   |                                               | 0,0                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2.     | Nefinančné faktory                                 |                                               | 4,3                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2.1.   | Odvetvové / trhové                                 | Y                                             | 3,7                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2.1.1. | Makroekonomické podmienky jurisdikcie              | Y                                             | 2                                                                               | (!) Slovenská ekonomika je relatívne stabilná, no rast je slabý a brzdí ho fiškálna konsolidácia a slabší export. Inflácia rastie aj pre nové daňové a odvodové opatrenia. Trh je silne závislý od automobilového priemyslu, čo zvyšuje cyklické riziko. Pozitívom je rast reálnych miezd a klesajúce úrokové sadzby a s tým spojené oživenie trhu s bývaním. |
| 2.1.2. | Stupeň konkurencie                                 | Y                                             | 4                                                                               | (+) Spoločnosť má relevantné skúsenosti a know-how v oblasti výstavby.<br>(-) Na trhu pôsobí viacero silných konkurentov, no veľkosť trhu umožňuje absorbovať nových hráčov.                                                                                                                                                                                  |
| 2.1.3. | Znalosti a skúsenosti špecifické pre dané odvetvie | Y                                             | 5                                                                               | (+) Relevantné skúsenosti a silné know-how spoločnosti resp jej spoločníkov s výstavbou obdobných projektov.                                                                                                                                                                                                                                                  |

|             | Faktory hodnotenia                                    | Je faktor<br>uplatniteľný?<br>(Y/N)<br>(áno/nie) | Pridelené<br>body<br>min. 0 – max. 5<br>bodov na<br>faktor<br>(vyššie<br>znamená<br>lepšie) | Argumenty / Poznámky                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>2.2.</b> | <b>Súvisiace s vlastníkom projektu</b>                | <b>Y</b>                                         | <b>5</b>                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 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 Kami Profit 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 Kami Profit taktiež neevidujeme problém. Predložené dokumentácie zakladateľská istina spoločnosti s identifikáciou vlastníka a štatutára neukazujú problematické osoby (relevantné v kontexte posúdenia). |
| 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 Kami Profit 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 Kami Profit 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?<br>(Y/N)<br>(áno/nie) | Pridelené body<br>min. 0 – max. 5<br>bodov na faktor<br>(vyššie znamená lepšie) | Argumenty / Poznámky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>3.</b> | <b>Podnikateľský model a finančný plán</b>                                                                                                 |                                               | <b>4,8</b>                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 3.1.1.    | Existencia podporných prieskumov trhu týkajúcich sa dopytu, cenovej elasticity                                                             | Y                                             | 4                                                                               | <p>(+) Sice neexistujú detailné štúdie pre tento projekt, ale vývoj cien nehnuteľností v Nitre potvrdzuje stabilný rast dopytu.</p> <p>(+) Najväčší záujem je o 1- a 2-izbové byty, ktoré sa predávajú najrýchlejšie a majú najširšiu cieľovú skupinu.</p> <p>(+) Bol poskytnutý prehľad trhu aktuálnych developerských projektov pre validáciu očakávaných príjmov.</p> <p>(-) Chýba podrobný prieskum cenovej elasticity, čo zvyšuje neistotu pri nastavovaní predajných cien.</p> |
| 3.1.2.    | Porovnateľnosť obchodného modelu s existujúcimi spoločnosťami                                                                              | Y                                             | 5                                                                               | <p>(+) Obchodný model relatívne jednoduchý a je porovnateľný s priamou konkurenciou na trhu a môže sa jemne odlišovať výberom špecifických lokalít a veľkosťou ponúkaných jednotiek.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3.1.3.    | Existencia záväzných ponúk na výrobu / subdodávky / zamestnanie s definovanými nákladmi                                                    | Y                                             | 5                                                                               | <p>(+) Relevantné skúsenosti a silné know-how spoločnosti s výstavbou obdobných projektov.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3.1.4.    | Existencia technických štúdií / štúdií uskutočniteľnosti                                                                                   | Y                                             | 5                                                                               | <p>(+) Relevantné skúsenosti a silné know-how spoločnosti s výstavbou obdobných projektov.</p> <p>(+) Existencia konkrétnej projektovej dokumentácie.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3.1.5.    | Existencia a výsledok ekonomických prieskumov týkajúcich sa vývoja cien relevantných pre tvorbu príjmov z podnikania a stanovenie nákladov | Y                                             | 5                                                                               | <p>(+) Relevantné skúsenosti a silné know-how spoločnosti s výstavbou obdobných projektov.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|           | Faktory hodnotenia                                                                                | Je faktor<br>uplatniteľný?<br>(Y/N)<br>(áno/nie) | Pridelené<br>body<br>min. 0 – max. 5<br>bodov na<br>faktor<br>(vyššie<br>znamená<br>lepšie) | Argumenty / Poznámky                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.</b> | <b>Unikátnosť a dopyt po odvetví</b>                                                              |                                                  | <b>3,7</b>                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.1.1.    | Existencia súčasného potenciálneho dopytu                                                         | Y                                                | 4                                                                                           | (+) Dopyt po bývaní v Nitre je dlhodobo stabilný, najmä v segmente menších bytov (1- a 2-izbové), ktoré patria k najrýchlejšie predávaným.                                                                                                                                                                           |
| 4.1.2.    | Očakávaný vývoj potenciálneho dopytu v budúcnosti                                                 | Y                                                | 4                                                                                           | (+) Trend urbanizácie a prítomnosť univerzity podporujú stabilný dopyt po bývaní v Nitre.<br>(+) Očakáva sa pokračujúci záujem o menšie byty zo strany mladých ľudí a investorov.<br>(-) Demografické prognózy mesta naznačujú mierny pokles obyvateľstva, čo môže tlmiť dopyt v dlhšom horizonte.                   |
| 4.1.3.    | Existencia súčasných alternatív, ktoré sú schopné plniť rovnaký úžitok, a ich cenová ne/výhodnosť | Y                                                | 3                                                                                           | (+) V Nitre je obmedzená ponuka novostavieb, čo znižuje tlak alternatívnych projektov na ceny.<br>(-) Na trhu existujú staršie byty v nižšej cenovej hladine, ktoré môžu byť pre časť kupujúcich atraktívnejšie.<br>(-) Konkurenčné projekty vo výstavbe predstavujú alternatívu, aj keď ich ponuka nie je nadmerná. |
| 4.1.4.    | Úroveň technologického prelomu                                                                    | N                                                |                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.1.5.    | Zložitosť kopírovania modelu konkurentmi                                                          | N                                                |                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|        | Faktory hodnotenia                          | Je faktor<br>uplatniteľný?<br>(Y/N)<br>(áno/nie) | Pridelené<br>body<br>min. 0 – max. 5<br>bodov na<br>faktor<br>(vyššie<br>znamená<br>lepšie) | Argumenty / Poznámky                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5.     | Faktory špecifické pre developerský projekt |                                                  | 4,7                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 5.1.1. | Vlastníctvo pozemku                         | Y                                                | 4                                                                                           | (+) Pozemok v čase spustenia financovania bude vo vlastníctve spoločnosti.<br>(-) Pozemok nebol podľa našich informácií preverený právnym Due Dilligence alebo inou hĺbkovou kontrolou, no Spoločnosť neindikovala žiadne riziko ohľadne prípadných väd vlastníctva pozemku. |
| 5.1.2. | Povolenie pre uskutočnenie                  | Y                                                | 5                                                                                           | (+) Vydané stavebné povolenie                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5.1.3. | Pripravenosť dokumentácie projektu          | Y                                                | 5                                                                                           | (+) Pripravená kompletná projektová dokumentácia<br>(+) Zmluva o dielo vo vysokej rozpracovanosti<br>(+) Existencia záväznej ponuky na financovanie od banky                                                                                                                 |
| 6.     | Škálovateľnosť biznisu                      |                                                  | 0,0                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7.     | Vlastnícka štruktúra a manažérsky tím       |                                                  | 5,0                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7.1.1. | Rozsah projektu                             | Y                                                | 5                                                                                           | (+) 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.                                                           |

|        | Faktory hodnotenia                                                                                                                                                                                   | Je faktor uplatniteľný?<br>(Y/N)<br>(áno/nie) | Pridelené body<br>min. 0 – max. 5<br>bodov na faktor<br>(vyššie znamená lepšie) | Argumenty / Poznámky                                                                                                                           |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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                                             | 5                                                                               | (+) Dlhoročné skúsenosti konateľa projektu s podnikaním, ako aj skúsenosti z odvetvia.<br>(+) Počet členov tímu je primeraný rozsahu projektu. |
| 7.1.3. | Pripravenosť členov riadiaceho tímu (časová dostupnosť vzhľadom na iné záväzky, bydlisko vzhľadom na miesto podnikania)                                                                              | Y                                             | 5                                                                               | (+) Dlhoročné skúsenosti so zákazkami obdobného rozsahu z odvetvia.<br>(+) Track-record a referencie KamiProfit z iných zákaziek.              |
| 7.1.4. | Výskumný a vývojový potenciál tímu                                                                                                                                                                   | N                                             |                                                                                 |                                                                                                                                                |
| 8.     | Obchodní partneri                                                                                                                                                                                    |                                               | 0,0                                                                             |                                                                                                                                                |
| 9.     | Ručenie a zábezpeka                                                                                                                                                                                  |                                               | 0,0                                                                             |                                                                                                                                                |
| 9.1.1. | Existencia a úroveň možných záruk (druh zábezpeky, pomer hodnoty zábezpeky a dlhu, právna kvalita zábezpeky)                                                                                         | Y                                             | 0                                                                               | (-) Ručenie nie je k dispozícii s ohľadom na zapojenie bankového financovania.                                                                 |
| 10.    | Zamestnanci a firemná kultúra                                                                                                                                                                        |                                               | 0,0                                                                             |                                                                                                                                                |

Pre účely posúdenia projektu Jurkovičova 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 bez použitia opatrení na zmiernenie kreditného rizika. Projekt preto zaradujeme, podľa schémy financovania do kategórie „**Nezabezpečený dlh**“.

| Schéma financovania projektov | Závažnosť rizikovej expozície<br>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 Jurkovičova:

|     |                                             | Váha faktora [%] | Pridelené body* | Kreditné skóre [body] |
|-----|---------------------------------------------|------------------|-----------------|-----------------------|
| 1.  | Finančné faktory                            | 0%               | 0               | 0                     |
| 2.  | Nefinančné faktory                          | 15%              | 4               | 65                    |
| 3.  | Obchodný model a finančný plán              | 15%              | 5               | 72                    |
| 4.  | Unikátne predajné parametre                 | 30%              | 4               | 110                   |
| 5.  | Faktory špecifické pre developerský projekt | 20%              | 5               | 93                    |
| 6.  | Škálovateľnosť podnikania                   | 0%               | 0               | 0                     |
| 7.  | Vlastnícky a manažérsky tím                 | 15%              | 5               | 75                    |
| 8.  | Obchodní partneri                           | 0%               | 0               | 0                     |
| 9.  | Záruky a kolaterál                          | 5%               | 0               | 0                     |
| 10. | Zamestnanci a firemná kultúra               | 0%               | 0               | 0                     |
|     |                                             | <b>100%</b>      | <b>22</b>       | <b>415</b>            |

\*body sú zaokrúhlené na celé číslo

Celkové vyhodnotenie rizikovosti projektu Jurkovičova:

| Informácie pre investorov   |           |
|-----------------------------|-----------|
| Kreditné skóre [body]       | 415       |
| Závažnosť vystavenia riziku | Stredná   |
| Riziková kategória          | <b>A-</b> |

### 3 ZÁVER

**Naše záverečné hodnotenie** stanovujeme na „A-“, 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 KAMI PROFIT PP, s.r.o. a spoločnosťou Crowdmeup s. r. o. v mene KAMI PROFIT PP, s.r.o., sú pravdivé. Naším cieľom nebolo detailné overovanie ich správnosti, ale nezávislé posúdenie ich obsahu v kontexte projektu KAMI PROFIT PP, s.r.o..

## 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

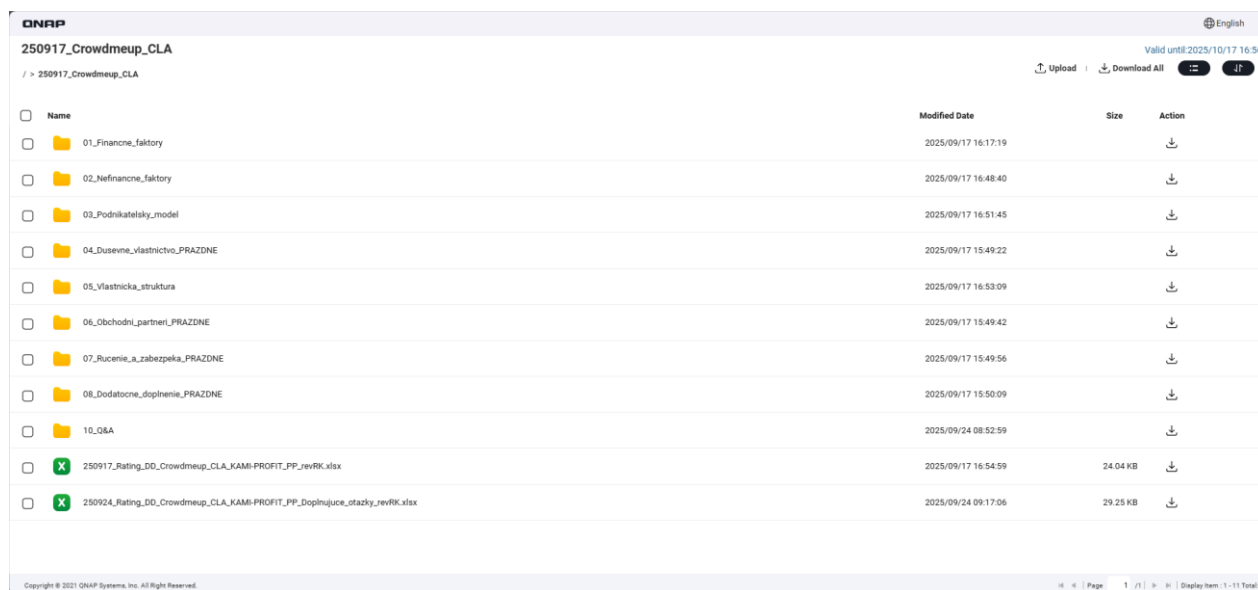
Spoločnosť CLA Slovakia pripravila všeobecný zoznam požiadaviek na dokumenty a informácie pre účely posúdenia daného projektu. Na základe tohto zoznamu požiadaviek spoločnosť Crowdmeup s. r. o. poskytla informácie, prevažne o spoločnosti KAMI PROFIT, s.r.o.. Spoločnosť CLA Slovakia pripravila rating stanovený na základe dostupných podkladov v dataroomu, dodaných k 6.10.2025 a verejne dostupných informácií. Stav dataroomu k dátumu spracovania je uložený a je k dispozícii v prípade vyžiadania.

### 5.1 Zoznam podkladov

Dokument kľúčových investičných informácií - *241025 DKII\_CMU\_Kami Nitra\_draft\_revJS\_revRK\_revBV\_revKAMI\_revBV\_revJS\_revRK*

Doplňujúce otázky CLA a odpovede KAMI PROFIT PP - *250924\_Rating\_DD\_Crowdmeup\_CLA\_KAMI-PROFIT\_PP\_Doplnujuce\_otazky\_revRK*

Stav dataroomu k 6.10.2025:



| Name                                                                       | Modified Date       | Size     | Action                   |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------|--------------------------|
| 01_Financne_faktory                                                        | 2025/09/17 16:17:19 |          | <a href="#">Download</a> |
| 02_Nefinancne_faktory                                                      | 2025/09/17 16:48:40 |          | <a href="#">Download</a> |
| 03_Podnikatelsky_model                                                     | 2025/09/17 16:51:45 |          | <a href="#">Download</a> |
| 04_Dusevne_vlastnictvo_PRAZDNE                                             | 2025/09/17 15:49:22 |          | <a href="#">Download</a> |
| 05_Vlastnicka_struktura                                                    | 2025/09/17 16:53:09 |          | <a href="#">Download</a> |
| 06_Obchodni_partneri_PRAZDNE                                               | 2025/09/17 15:49:42 |          | <a href="#">Download</a> |
| 07_Rucenie_a_zabezpeka_PRAZDNE                                             | 2025/09/17 15:49:56 |          | <a href="#">Download</a> |
| 08_Dodatozne_doplnenie_PRAZDNE                                             | 2025/09/17 15:50:09 |          | <a href="#">Download</a> |
| 10_Q&A                                                                     | 2025/09/24 08:52:59 |          | <a href="#">Download</a> |
| 250917_Rating_DD_Crowdmeup_CLA_KAMI-PROFIT_PP_revRK.xlsx                   | 2025/09/17 16:54:59 | 24.04 KB | <a href="#">Download</a> |
| 250924_Rating_DD_Crowdmeup_CLA_KAMI-PROFIT_PP_Doplnujuce_otazky_revRK.xlsx | 2025/09/24 09:17:06 | 29.25 KB | <a href="#">Download</a> |

## 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