

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 len „ECSPR 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/EÚ¹. Vaša investícia tiež nie je krytá systémom náhrad pre investorov zriadeným v súlade so smernicou Európskeho parlamentu a Rady 97/9/ES².

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 predat' investičné nástroje, keď tak budete chcieť urobiť. Ak ich budete schopní predat', 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 sú prípravné a dokončovacie stavebné práce, špecializované stavebné činnosti, kúpa, predaj, správa a údržba nehnuteľností, 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).

¹ 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).

² 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:

Crowdmeup s. r. o., so sídlom Dunajská 2284/1, Bratislava - mestská časť Staré Mesto 811 08, 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) 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:	097900CAKA000011298020261002
LEI:	097900CAKA0000346071
Vlastník projektu a názov projektu:	RESIDENCE LEVANDULOVÁ s.r.o. Residence Levandulová – Výstavba 14 bytových jednotiek v obci Obrubce
Typ ponuky a typ nástroja:	Ponuka na poskytnutie úveru vlastníkovi projektu Nástroj – úver poskytnutý vlastníkovi projektu prostredníctvom Investičnej zmluvy
Cieľová suma:	Cieľové finančné prostriedky: 360.000,- EUR (ďalej len „ Cieľová investícia “). Cieľová investícia projektu nie je rozdelená do samostatných investičných kôl. Minimálne cieľové finančné prostriedky, ktoré sa majú získať sa rovnajú výške Cieľovej investície, a teda predstavujú sumu 360.000,- EUR.
Lehota (Dátum, keď sa ponuka uzavrie pre potenciálnych investorov):	30.9.2026

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

a) Vlastník projektu a projekt hromadného financovania

Totožnosť:	RESIDENCE LEVANDULOVÁ s.r.o. , so sídlom Nová Ves 10, 294 02 Branžež, Česká republika, IČO: 296 36 311, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Praha, oddiel: C, vložka číslo: 449872, konajúca prostredníctvom Jan Lieser, konateľ a Bc. Peter Vágner, konateľ (ďalej len „ RESIDENCE LEVANDULOVÁ s.r.o. “ alebo „ vlastník projektu “)
Právna forma:	Spoločnosť s ručením obmedzeným
Kontaktné údaje:	Webové sídlo: www.residence-levandulova.cz Adresa sídla: Nová Ves 10, 294 02 Branžež, Česká republika Korešpondenčná adresa: Nová Ves 10, 294 02 Branžež, Česká republika E-mail: lieser@my-care.cz Telefónne číslo: +420 603 510 686
Vlastníctvo:	<u>Výlučnými spoločníkmi spoločnosti RESIDENCE LEVANDULOVÁ s.r.o. sú:</u> - Spoločnosť myCARE s.r.o., IČO: 243 01 426, so sídlom Durychova 101/66, Lhotka, 142 00, Praha 4, Česká republika, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu v Prahe, oddiel: C, vložka č.: 194538 (ďalej len „myCARE s.r.o.“), spoločník, ktorý má 50 % priamy podiel na základnom imaní, zisku a hlasovacích právach spoločnosti RESIDENCE LEVANDULOVÁ s.r.o. - pán Bc. Peter Vágner, dátum narodenia 6. 5. 1981, bytom Laskomerská 518/5, 974 01 Banská Bystrica, Slovenská republika, spoločník, ktorý má 50 % priamy podiel na základnom imaní, zisku a hlasovacích právach spoločnosti RESIDENCE LEVANDULOVÁ s.r.o. <u>Výlučnými spoločníkmi spoločnosti myCARE s.r.o. sú:</u> - pán Jan Lieser, dátum narodenia 1. 12. 1969, bytom Nová Ves 10, 294 02 Branžež, Česká republika, spoločník, ktorý má 40% priamy podiel na základnom imaní, zisku a hlasovacích právach spoločnosti myCARE s.r.o. (20% nepriamy podiel na základnom imaní, zisku a hlasovacích právach spoločnosti RESIDENCE LEVANDULOVÁ s.r.o.), a - pán Jan Lieser, dátum narodenia 1. 12. 1969, bytom Nová Ves 10, 294 02 Branžež, Česká republika,

	spoločník, ktorý má 60% priamy podiel na základnom imaní, zisku a hlasovacích právach spoločnosti myCARE s.r.o. (30% nepriamy podiel na základnom imaní, zisku a hlasovacích právach spoločnosti RESIDENCE LEVANDULOVÁ s.r.o.)
Riadenie: Stručný opis členov riadiaceho orgánu vlastníka projektu. Možno zahrnúť hypertextový odkaz na životopisy členov riadiaceho orgánu, ak je k dispozícii a považuje sa to za vhodné.	Štatutárnym zástupcom spoločnosti RESIDENCE LEVANDULOVÁ s.r.o. sú konatelia spoločnosti Ján Lieser a Bc. Peter Vágner, pričom konatelia konajú za spoločnosť každý samostatne, s výnimkou jednotlivých právnych úkonov, ktorých predmet má hodnotu vyššiu ako 200.000,00 Kč, a s výnimkou právnych úkonov, ktorých predmetom je nadobudnutie do vlastníctva spoločnosti a scudzenie nehnuteľných vecí vo vlastníctve spoločnosti či zaťaženie nehnuteľných vecí vo vlastníctve spoločnosti právami tretích osôb, kedy konatelia konajú vždy spoločne. Ján Lieser – Je profesionál s viac ako 20-ročnými skúsenosťami v segmente developmentu, disponuje rozsiahlymi praktickými skúsenosťami v oblasti realizácie rezidenčných projektov. Medzi jeho referenčné projekty patrí výstavba 100 bytových jednotiek v uzavretom areáli v Liberci (v pozícii zhotoviteľa aj investora), rekonštrukcie panelových domov v celkovej hodnote približne 800 mil. CZK zahŕňajúce výmenu okien, zateplenie, opravu balkónov a striech, ako aj výstavba výrobných areálov s celkovou plochou viac ako 8.000 m², a to v rôznych rolách – ako zhotoviteľ (napr. Škoda Auto v Mladej Boleslavi) aj ako zhotoviteľ a investor súčasne. Jeho pôsobenie je sústredené na osi Liberec – Mladá Boleslav – Praha, kde disponuje hlbokými znalosťami miestneho trhového prostredia. Bc. Peter Vágner – odborný garant výstavby. Je vyštudovaný stavebný inžinier s približne 20-ročnými praktickými skúsenosťami v oblasti stavebníctva, developmentu a realizácie rezidenčných projektov. V podnikateľskej sfére pôsobí od roku 2006 a svoje aktivity postupne rozšíril od stavebnej realizácie a generálneho dodávateľstva až po komplexnú prípravu a realizáciu vlastných developerských projektov. Od roku 2011 realizoval vlastné developerské projekty, ako napr. rezidenčná výstavba ôsmich rodinných domov vo Veľkej Lúke (2011 – 2014), komplexná rekonštrukcia a prestavba historického objektu Medený Hámor v Banskej Bystrici (2014 – 2018), kde vzniklo 12 exkluzívnych bytových jednotiek a približne 1.000 m² retailových a obchodných priestorov, rezidenčný projekt v Malachove, v rámci ktorého vzniklo 24 bytových jednotiek (2018 – 2021), obytný komplex Pri Hrone v Banskej Bystrici so 74 bytovými jednotkami (2021 – 2026) a výstavbu viacerých rodinných domov v okolí Banskej Bystrice (2021 po súčasnosť). Jeho portfólio činností obsahuje realizáciu komplexného developerského procesu – od akvizície a

	prípravy územia, projektovania a povolovacích procesov, samotnú realizáciu výstavby až po predaj a úspešné obchodné ukončenie projektu. Celkový objem realizovaných stavebných a developerských projektov presahuje 30 mil. EUR. Spoločnosť RESIDENCE LEVANDULOVÁ s.r.o. je účelovou spoločnosťou (SPV) založenou výhradne na účely prípravy, realizácie a predaja predmetného developerského projektu, vďaka čomu zachováva čistú majetkovú a účtovnú štruktúru bez vedľajších aktivít, ktoré by mohli ovplyvniť projektové výkazy alebo zabezpečenie.
--	--

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.“

RESIDENCE LEVANDULOVÁ s.r.o., so sídlom Nová Ves 10, 294 02 Branžez, Česká republika, IČO: 296 36 311, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Praha, oddiel: C, vložka číslo: 449872, konajúca prostredníctvom Jan Lieser, konateľ a Bc. Peter Vágner, konateľ.

„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 RESIDENCE LEVANDULOVÁ s.r.o. je účelovou spoločnosťou vytvorenou so zámerom realizácie kúpy pozemkov a následnej výstavby 14 bytových jednotiek, prislúchajúcich inžinierskych sietí a cestných komunikácií v obci Obrubce (Česká republika, okres Mladá Boleslav). Projekt je rozdelený do dvoch etáp. V prvej etape vlastníka projektu realizuje kúpu nehnuteľností nachádzajúcich sa liste vlastníctva č. 247, vydanom Katastrálnym úradom pre Stredočeský kraj, Katastrálne pracovisko Mladá Boleslav, katastrálne územie Obrubce, časť obce Obrubce, obec Obrubce. Kúpa sa bude realizovať na základe Kúpnej zmluvy zo dňa 24.6.2026. Predmetom kúpy sú nehnuteľnosti v celkovej výmere 50.441 m². Nakoľko nehnuteľnosti potrebné pre výstavbu projektu tvoria iba menšiu časť vo výmere cca 3.500 m², zvyšná časť nehnuteľností určená na budúcu výstavbu komerčného areálu a oddychovej zóny bude určená na zábezpeku. Vlastník projektu po kúpe nehnuteľností v súlade s územným plánom obce a štúdiou schválenou obecným zastupiteľstvom pripraví podklady na získanie stavebných povolení na výstavbu 14 bytových jednotiek, prislúchajúcich inžinierskych sietí a cestných komunikácií. V druhej etape vlastníka projektu realizuje výstavbu bytového domu s 12 bytovými jednotkami a 1 rodinného domu s 2 bytovými jednotkami. Súčasťou druhej etapy je aj výstavba prislúchajúcich inžinierskych sietí a cestných komunikácií. Realizácia druhej etapy počíta s využitím bankového financovania, resp. externých finančných zdrojov.

Detailné informácie o vlastníkovi projektu a projekte sú dostupné na webovom sídle Poskytovateľa www.crowdmeup.com a na webovom sídle projektu www.residence-levandulova.cz.

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 3. júna 2026.

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 3. júna 2026.

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

Účelom pripravovaného projektu hromadného financovania „Residence Levandulová – Výstavba 14 bytových jednotiek v obci Obrubce“ je kúpa Nehnutelností a výstavba 14 bytových jednotiek (z ktorých 12 je situovaných v bytovom dome a 2 sú situované v samostatne stojacom rodinnom dome), prislúchajúcich inžinierskych sietí a cestných komunikácií v obci Obrubce, okres Mladá Boleslav, Česká republika.

Vzhľadom na znalosť trhu a know-how vlastníka projektu a v neposlednom rade reálny dopyt klientov po rezidenčnom bývaní v okrese Mladá Boleslav a jej širšom okolí sa predpokladá úspešný predaj koncovým zákazníkom.

Spoločnosť RESIDENCE LEVANDULOVÁ s.r.o. ako vlastníka projektu:

- na základe Kúpnej zmluvy č. 1260371 zo dňa 24. júna 2026 (ďalej len „**Kúpna zmluva**“) nadobudne výlučné vlastníctvo v podiele 1/1 v pomere k celku pozemkov nachádzajúcich sa v katastrálnom území Obrubce, obec Obrubce, okres Mladá Boleslav a evidovaných na liste vlastníctva č. 247, vedenom Katastrálnym úradom Českej republiky, Katastrální úřad pro Středočeský Kraj, Katastrální pracoviště Mladá Boleslav:

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
St. 1/1	7 256	Zastavaná plocha a nádvorie
St. 1/2	313	Zastavaná plocha a nádvorie
St. 105	165	Zastavaná plocha a nádvorie
St. 106	6	Zastavaná plocha a nádvorie
2	848	Záhrada
3	471	Ostatná plocha
259/1	35 441	Trvalý trávny porast
259/2	4 329	Ostatná plocha
259/3	1 612	Záhrada

(ďalej ako „**Nehnutelnosti**“), pričom List vlastníctva č. 247 tvorí **Prílohu č. 2 tohto DKII.**

- ako budúci stavebník plánuje výstavbu 14 bytových jednotiek po nadobudnutí vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam a po získaní stavebného povolenia na príslušnej časti Nehnutelností;
- má k dispozícii Zápis z jednání – Územní studie P02 zo dňa 08.09.2025 (ďalej len „**Zápis z jednání**“, z obsahu ktorého vyplýva, že zastupiteľstvo obce Obrubce súhlasí s umiestnením bytového domu, pričom Zápis z jednání tvorí **Prílohu č. 3 tohto DKII.**

Stav nadobudnutia Nehnutelností

Vlastník projektu uzatvoril ako kupujúci Kúpnu zmluvu, na základe ktorej má nadobudnúť vlastnícke právo k Nehnutelnostiam. Ku dňu vyhotovenia tohto dokumentu však vlastník projektu ešte nie je zapísaný v katastri nehnuteľností ako vlastník Nehnutelností a vlastnícke právo k Nehnutelnostiam zatiaľ nenadobudol. V súlade s príslušnými právnymi predpismi Českej republiky vznikne vlastnícke právo vlastníka projektu k Nehnutelnostiam až právoplatným povolením vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe podaného návrhu na vklad.

Finančné prostriedky získané prostredníctvom tejto ponuky hromadného financovania budú použité najmä na úhradu zostávajúcej časti kúpnej ceny za Nehnutelnosti. Po splnení podmienok dohodnutých v Kúpnej zmluve a po úplnom uhradení kúpnej ceny bude podaný návrh na vklad vlastníckeho práva vlastníka projektu k Nehnutelnostiam do príslušného katastra nehnuteľností.

Upozornenie pre Investorov:

Investori berú na vedomie, že ku dňu vyhotovenia tohto dokumentu nie je možné zriadiť záložné právo k Nehnutelnostiam v prospech Investorov, keďže vlastník projektu ešte nie je vlastníkom Nehnutelností. Zriadenie záložného práva k Nehnutelnostiam bude možné až po nadobudnutí vlastníckeho práva vlastníkom projektu a po zápise vlastníckeho práva do príslušného katastra nehnuteľností. Do času zriadenia a vzniku záložného práva nebudú pohľadávky Investorov zabezpečené záložným právom k Nehnutelnostiam.

Splatenie Investície sa bude realizovať z vlastných zdrojov spoločnosti nadobudnutých vlastnou podnikateľskou činnosťou v kombinácii s výťažkami z predaja bytových jednotiek v projekte.

Investor, ktorý sa rozhodne investovať do projektu, vstupuje do právneho vzťahu ako veriteľ vlastníka projektu. Investícia bude po nadobudnutí vlastníckeho práva k Nehnutelnostiam krytá relevantným majetkovým ručením vlastníka projektu. Investícia bude zároveň zabezpečená osobným ručením konateľa vlastníka projektu p. Jana Liesera. Bližšie informácie o zabezpečení sú uvedené v Časti G tohto DKII a v Investičnej dokumentácii k projektu.

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 360.000,- EUR.

Cieľová investícia projektu nie je rozdelená do samostatných investičných kôl.

Minimálne cieľové finančné prostriedky, ktoré sa majú získať sa rovnajú výške Cieľovej investície, a teda predstavujú sumu 360.000,- EUR.

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

30.09.2026

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

V prípade ak ponuka hromadného financovania nedosiahne Cieľovú investíciu a/alebo Minimálnu sumu cieľovej investície môže dôjsť na základe písomného súhlasu vlastníka projektu k predĺženiu lehoty získania cieľovej investície v zmysle čl. 12 bod 12.20.3 Všeobecných obchodných podmienok Poskytovateľa a/alebo 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 v prípade zrušenia ponuky hromadného financovania 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

Spoločníci vlastníka projektu ku dňu vyhotovenia tohto DKII poskytnú vlastníkovi projektu finančné prostriedky formou príspevkov do kapitálových fondov spoločnosti v celkovej výške zodpovedajúcej minimálne ekvivalentu 90.000,-EUR, účelovo určené na realizáciu Projektu. V prípade príspevkov realizovaných v mene CZK sa ich hodnota pre účely tohto DKII určuje ako ekvivalent v EUR prepočítaný podľa referenčného kurzu EUR/CZK zverejneného Českou národnou bankou ku dňu realizácie príslušného príspevku.

Pred uvoľnením finančných prostriedkov získaných od investorov bude vlastníkovi projektu zo strany jeho spoločníkov poskytnutá taká celková výška príspevkov do kapitálových fondov spoločnosti, aby ich súhrnná hodnota dosahovala minimálne ekvivalent 200.000,-EUR. V prípade príspevkov realizovaných v mene CZK sa ich hodnota určí podľa referenčného kurzu EUR/CZK zverejneného Českou národnou bankou ku dňu realizácie príslušného príspevku, pričom pre účely splnenia tejto podmienky sa zohľadňuje hodnota príspevku ku dňu jeho realizácie.

Spoločníci vlastníka projektu zároveň predpokladajú, že budú vlastníkovi projektu v priebehu realizácie projektu poskytovať ďalšie finančné prostriedky formou príspevkov do kapitálových fondov spoločnosti, pričom ich predpokladaná celková výška predstavuje minimálne 200.000,-EUR (alebo ekvivalent tejto sumy v CZK určený podľa referenčného kurzu EUR/CZK zverejneného Českou národnou bankou ku dňu realizácie príslušného príspevku). Uvedená predpokladaná výška predstavuje plánovanú podporu projektu zo strany spoločníkov a nezakladá ich bezpodmienečný záväzok poskytnúť konkrétnu sumu v konkrétnom termíne.

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

Realizácia projektu je podmienená úspešným nadobudnutím vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam a následným získaním príslušných povolení potrebných na realizáciu výstavby.

Podmienkou uvoľnenia finančných prostriedkov získaných od investorov je, aby spoločníci vlastníka projektu pred ich uvoľnením poskytli vlastníkovi projektu príspevky do kapitálových fondov spoločnosti v celkovej výške dosahujúcej minimálne ekvivalent 200.000 EUR. Do uvedenej sumy sa započítavajú aj príspevky do kapitálových fondov spoločnosti poskytnuté pred vyhotovením tohto DKII. V prípade príspevkov realizovaných v mene CZK sa ich hodnota určí podľa referenčného kurzu EUR/CZK zverejneného Českou národnou bankou ku dňu realizácie príslušného príspevku.

Projekt má byť financovaný kombináciou vlastných zdrojov spoločníkov vlastníka projektu v predpokladanej celkovej výške 400.000,- EUR, finančných prostriedkov získaných priebežne z vlastnej podnikateľskej činnosti vlastníka projektu, finančných prostriedkov získaných v rámci ponuky hromadného financovania a plánovaného komerčného využívania Nehnuteľností po nadobudnutí vlastníckeho práva vlastníkom projektu k Nehnuteľnostiam.

Projekt má byť zároveň financovaný z postupných zálohových platieb od koncových klientov v súlade s plánovaným predajným modelom. Predpokladá sa, že pri podpise zmluvy o budúcej kúpnej zmluve s koncovým klientom bude uhradená záloha za bytovú jednotku vo výške 1.000.000,- CZK, záloha za garážové státie vo výške 100.000,- CZK a záloha za parkovacie státie vo výške 40.000,- CZK. Zvyšná časť kúpnej ceny by mala byť uhradená po kolaudácii a uzatvorení finálnej kúpnej zmluvy. Ku dňu vyhotovenia tohto DKII neboli uzatvorené žiadne zmluvy o budúcich kúpnych zmluvách s koncovými klientmi. Uvedený predajný model preto predstavuje výlučne predpokladaný spôsob financovania projektu v priebehu jeho realizácie a nepredstavuje záväzne zabezpečený zdroj financovania projektu.

Vlastník projektu plánuje po nadobudnutí vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam a príslušného stavebného povolenia na výstavbu 14 bytových jednotiek získať bankového financovanie. Ku dňu vyhotovenia tohto DKII však bankové financovanie nebolo schválené ani poskytnuté.

Investori berú na vedomie, že ku dňu vyhotovenia tohto DKII vlastník projektu ešte nie je vlastníkom Nehnuteľností. Finančné prostriedky získané v rámci ponuky hromadného financovania budú použité okrem iného na úhradu kúpnej ceny za Nehnuteľnosti. V prípade, ak by nedošlo k úspešnému nadobudnutiu vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam alebo k získaniu potrebných povolení na realizáciu výstavby, môže to mať podstatný negatívny dopad na realizáciu projektu a schopnosť vlastníka projektu splniť svoje záväzky voči investorom.

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 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. 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, prevoditeľnými 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 realizáciou projektu – developerský proces je sprevádzaný aspektami, ktoré ho ovplyvňujú a to: trhovými, obchodnými, politickými, ekonomickými, technickými, právnymi, regulačnými, sociologickými a pod.

Riziko odvetvia

Projekt patrí podľa odvetvovej klasifikácie SK NACE do triedy 41209 Výstavba obytných a neobytných budov. Sektor stavebníctva, kúpy a predaja nehnuteľnosti je vo všeobecnosti cyklickým odvetvím závislým od vývoja hospodárstva. Samostatný predaj bytových domov môže byť ovplyvnený najmä vývojom kúpnej sily spotrebiteľov, ktorá je tiež ovplyvnená hospodárskym cyklom.

Okrem ekonomických rizík môže byť odvetvie kúpy a predaja nehnuteľnosti vystavené aj regulačným rizikám v podobe sprísnenia predpisov týkajúcich sa vlastníctva/prevodu nehnuteľnosti 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 zneužívané 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 projektu, ktorý môže byť spôsobený nižším záujmom o kúpu bytových domov v porovnaní s tým, čo majiteľ očakával vo svojom podnikateľskom pláne;
- g) nedostatočného peňažného toku spôsobené nižším predajom bytových domov, a tým aj nižšími tržbami spoločnosti, čo môže úplne alebo čiastočne ohroziť návratnosť investície investora.

Riziko nižšej, oneskorenej alebo žiadnej návratnosti

Existuje riziko, že návratnosť investície investora bude nižšia, ako bola pôvodne plánovaná, alebo že k návratnosti príde s časovým oneskorením oproti plánovanej splatnosti, alebo že investor nedosiahne návratnosť investície vôbec. Toto riziko je spojené najmä s úspešnosťou predaja bytových domov a celkovou ekonomikou projektu.

Trhové riziko

Hodnota projektu je priamo závislá od vývoja realitného trhu. Pokles dopytu po rezidenčných nehnuteľnostiach alebo zníženie ich predajných cien môže mať negatívny vplyv na schopnosť vlastníka projektu zabezpečiť plánované príjmy a tým aj na schopnosť splniť záväzky voči investorom.

Riziko oneskorenia alebo prerušenia výstavby

Výstavba môže byť ovplyvnená faktormi, ako sú nedostatok materiálov a pracovnej sily, rast stavebných nákladov, zlyhanie dodávateľov, archeologické nálezy, štrajky, geopolitické riziká alebo nepriaznivé poveternostné podmienky. Tieto skutočnosti môžu viesť k prerušeniu výstavby a oneskoreniu dokončenia projektu a teda k jeho predraženiu.

Legislatívne riziko

Projekt podlieha povoľovacím procesom a môže byť ovplyvnený zmenami právnych predpisov (napr. stavebná legislatíva, daňové zákony, environmentálne regulácie). Prípadné zmeny legislatívy môžu spôsobiť dodatočné náklady alebo časové zdržania.

Obchodné riziko

Existuje riziko, že zmluvní partneri (subdodávatelia, obchodní partneri) nebudú schopní alebo ochotní plniť svoje záväzky. Neúspech pri predaji bytových domov alebo oneskorený predaj môže znížiť príjmy projektu a tým ovplyvniť schopnosť splniť záväzky voči investorom.

Devízové (menové) riziko

Investícia do projektu sa realizuje v eurách (EUR), avšak realizácia a výstavba projektu prebieha v Českej republike a jeho prevádzkové náklady, príjmy z predaja nehnuteľností ako aj záväzky vlastníka projektu sú denominované v českých korunách (CZK). Investor je preto vystavený devízovému riziku vyplývajúcemu z pohybu výmenného kurzu medzi eurom a českou korunou. V prípade oslabenia českej koruny voči euru môže dôjsť k situácii, keď príjmy projektu prepočítané na eurá budú nižšie, ako sa pôvodne predpokladalo, čo môže negatívne ovplyvniť schopnosť vlastníka projektu splniť svoje záväzky voči investorom v plnej výške alebo v plánovanom čase. Pohyby výmenného kurzu sú ovplyvnené makroekonomickými faktormi, menovou politikou centrálnych bánk, geopolitickým vývojom a ďalšími okolnosťami, ktoré vlastník projektu ani platforma hromadného financovania nemôžu ovplyvniť ani predvídať. Vlastník projektu neprijíma žiadne devízové zabezpečenie (hedging) voči tomuto riziku, a preto ho investor znáša v plnom rozsahu.

Makroekonomické riziko

Vývoj inflácie, úrokových sadzieb, hospodárskej situácie alebo geopolitických udalostí môže negatívne vplývať na stavebné náklady, dopyt po nehnuteľnostiach a celkovú ekonomickú atraktivitu projektu.

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 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.

Riziko nenadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam

Realizácia projektu predpokladá úspešné dokončenie procesu nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam vlastníkom projektu. V prípade, ak by nedošlo k splneniu podmienok Kúpnej zmluvy

alebo k povoleniu vkladu vlastníckeho práva do príslušného katastra nehnuteľností, môže to mať nepriaznivý vplyv na realizáciu projektu, harmonogram projektu a na možnosť zriadenia záložného práva k Nehnuteľnostiam v prospech investorov.

Riziko nezriadenia záložného práva

Zriadenie Záložného práva závisí od splnenia podmienok stanovených príslušnými právnymi predpismi, najmä od riadneho uzatvorenia Zmluvy o zriadení záložného práva a jej následného zápisu do katastra nehnuteľností. Do doby právoplatného zápisu Záložného práva do katastra nehnuteľností nie sú Investori chránení jeho vecnoprávnymi účinkami. V prípade, ak z dôvodov nezávislých od Poskytovateľa alebo Agenta pre zaistenie nedôjde k zriadeniu alebo zápisu Záložného práva, Investori nebudú disponovať majetkovým zabezpečením svojich pohľadávok z Investičnej zmluvy a ich pohľadávky budú zabezpečené výlučne osobným ručením ručiteľa podľa podmienok Investičnej zmluvy.

Riziko nezískania povolení

Realizácia projektu je podmienená získaním stavebného povolenia a ďalších povolení vyžadovaných príslušnými právnymi predpismi. Existuje riziko, že tieto povolenia nebudú vydané, budú vydané s oneskorením alebo za podmienok, ktoré môžu negatívne ovplyvniť realizáciu projektu, jeho harmonogram a celkovú ekonomiku projektu. Uvedené skutočnosti môžu mať nepriaznivý vplyv na schopnosť vlastníka projektu splniť svoje záväzky voči investorom.

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 (úveru): Financovanie developerského projektu.

Splatnosť úveru: 36 mesiacov od poskytnutia úveru. Vlastník projektu má možnosť predčasného splatenia úveru po uplynutí 12 mesiacov od poskytnutia úveru.

Minimálna suma úveru od investora: 1.000,- EUR

Cieľová investícia projektu predstavuje sumu vo výške 360.000,- EUR. Cieľové finančné prostriedky, ktoré sa majú vypožičať predstavujú sumu vo výške 360.000,- EUR.

Cieľová investícia projektu nie je rozdelená do samostatných investičných kôl.

Minimálne cieľové finančné prostriedky, ktoré sa majú získať sa rovnajú výške Cieľovej investície, a teda predstavujú sumu 360.000,- EUR.

Poskytnutie Cieľovej investície projektu vo výške 360.000,- EUR sa zrealizuje potom, ako vlastník projektu predloží Poskytovateľovi nasledovné doklady a dokumenty:

- Kúpnu zmluvu č. 1260371 zo dňa 24. júna 2026,

- Vklad spoločníkov vlastníka projektu formou příspěvku do kapitálových fondů společnosti minimálně ve výši 200.000,- EUR do společnosti, přičemž v případě realizace vkladu v měně CZK bude jeho výška určena jako ekvivalent sumy 200.000,- EUR přepočítaný podle referenčního kurzu EUR/CZK zveřejněného Českou národní bankou ke dni realizace vkladu, tak aby hodnota vkladu nebyla nižší než 200.000 EUR;
- Ocenění Zálohu v smysle podmínek uvedených v Investiční smlouvě,
- návrh znění Smlouvy o zřízení záložního práva so závazkem na podání návrhu na vklad do 5 pracovních dnů ode dne nadobudnutí vlastnického práva k Nehnutelnostem, přičemž návrh znění Smlouvy o zřízení záložního práva tvoří **Prílohu č. 4 tohto DKII**,
- Aktivní a zveřejněná webová stránka projektu www.residence-levandulova.cz.

Detailné podmienky poskytovania pôžičky a/alebo úveru sú dostupné na webovom sídle Poskytovateľa www.crowdmeup.com.

b) Uplatniteľné úrokové sadzby alebo prípadne iná odplata pre investora

Úroková sadzba pre úver do 29.999 eur je 8,00 % p.a.

Úroková sadzba pre úver od 30.000 eur (vrátane) je 9,00 % p.a.

Investorom, ktorí počas lehoty na vyjadrenie predbežného záujmu v termíne od 20.08.2026 do 06.09.2026 prejavili záujem o investovanie do pripravovaného projektu „Residence Levandulová – Výstavba 14 bytových jednotiek v obci Obrubce“ a následne do 14 dní ode dne zveřejnění projektu „Residence Levandulová – Výstavba 14 bytových jednotiek v obci Obrubce“ ako Aktivního na platforme www.crowdmeup.com aj skutočne investujú, bude poskytnutá zvýhodnená úroková sadzba úveru, a to nasledovne:

Úroková sadzba pre úver do 29.999 eur je 8,33 % p.a.

Úroková sadzba pre úver od 30.000 eur (vrátane) je 9,33 % p.a.

Pre výpočet úrokov sa použije metóda jednoduchého úročenia. Vysvetlenie výpočtu úrokov je dostupné na webovom sídle Poskytovateľa www.crowdmeup.com.

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

Investícia každého Investora je zabezpečená formou osobného ručenia Ručiteľa v zmysle Ručiteľského vyhlásenia. Majetkového zabezpečenia formou záložného práva k Nehnutelnostiam bude zriadené po nadobudnutí vlastnického práva vlastníkom projektu k Nehnutelnostiam a po zápise záložného práva do príslušného katastra nehnuteľností.

Bližšie informácie týkajúce sa zabezpečenia:

Osobné ručenie

Závazky spoločnosti RESIDENCE LEVANDULOVÁ s.r.o. ako dlžníka voči Investorom sú zabezpečené osobným ručením konateľa spoločnosti **Jana Liesera** podľa Ručiteľského vyhlásenia, a to najviac do výšky Pohľadávky Investora pripadajúcej na príslušného Investora, a voči všetkým Investorom spoločne najviac do výšky poskytnutej Cieľovej investície, Úroku a ďalšieho príslušenstva podľa Investičnej zmluvy. Ručiteľ sa zaväzuje splniť záväzky dlžníka voči Investorom v prípade, ak ich dlžník nesplní riadne a včas. Ručenie je zakotvené v Investičnej zmluve a tvorí jej neoddeliteľnú súčasť.

Majetkové zabezpečenie – záložné právo na nehnuteľnostiach

Investícia každého Investora je ďalej zabezpečená záložným právom zriadeným k nehnuteľnostiam vo vlastníctve spoločnosti RESIDENCE LEVANDULOVÁ s.r.o. (ďalej len „**Záložné právo**“). Záložné právo je zriadené a spravované prostredníctvom **Agentu pre zaistenie**.

Mechanizmus zriadenia záložného práva:

Záložné právo je zriadené v prospech **Agenta pre zaistenie** ustanoveného podľa § 45 v spojení s § 20 a § 20a zákona č. 190/2004 Sb., o dlhopisoch, v znení neskorších predpisov ako záložného veriteľa, ktorý koná vo vlastnom mene, avšak na účet všetkých Investorov príslušnej Ponuky. Každý Investor pristúpi k **Zmluve s agentom pre zaistenie** (formou Pristúpenia k Zmluve s agentom pre zaistenie), na základe ktorej udeľuje Agentovi pre zaistenie oprávnenie na zriadenie, správu, zachovanie a výkon Záložného práva v mene Agentu pre zaistenie a na jeho účet. Agent pre zaistenie ako záložný veriteľ uzatvorí s dlžníkom (vlastníkom projektu), Ručiteľom alebo s nimi prepojenou osobou **Zmluvu o zriadení Záložného práva**, prípadne ďalšie zmluvy o zriadení záložného práva podľa aktuálnej dispozície s nehnuteľnosťami dlžníka, a to vždy tak, aby celková záložná hodnota predmetu Záložného práva **neklesla pod 500.000,- EUR**, prípadne sa výška určí ako ekvivalent sumy 500.000,- EUR prepočítaný podľa referenčného kurzu EUR/CZK zverejneného Českou národnou bankou ku dňu zriadenia Záložného práva, tak aby hodnota predmetu Záložného práva nebola nižšia ako 500.000,- EUR (ďalej len „**Minimálna hodnota Zálohu**“).

Zmluva o zriadení záložného práva bude uzatvorená do **5 pracovných dní** odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k Nehnuteľnostiam vlastníkom projektu. Predmetom Zmluvy o zriadení Záložného práva budú Nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve RESIDENCE LEVANDULOVÁ s.r.o. špecifikované v návrhu znenia Zmluvy o zriadení záložného práva, ktorý tvorí **Prílohu č. 4 tohto DKII**. Vlastník projektu v čase uzatvorenia Zmluvy o zriadení záložného práva bude výlučným vlastníkom Nehnuteľností.

Záložcom bude spoločnosť RESIDENCE LEVANDULOVÁ s.r.o. Záložné právo sa zapisuje do katastra nehnuteľností; vecnoprávne účinky Záložného práva vznikajú jeho zápisom do katastra.

Agentom pre zaistenie pre projekt „Residence Levandulová – Výstavba 14 bytových jednotiek v obci Obrubce“ je **JUDr. Štefan Haulík, PhD.**, advokát zapísaný v zozname advokátov Slovenskej advokátskej komory reg. č.: 844, sídlo kancelárie: Jesenského 2, 811 02 Bratislava. Pristúpenie k Zmluve s agentom pre zaistenie vykoná každý Investor prostredníctvom Klientskeho účtu Pristúpením k Zmluve s agentom pre zaistenie. Zmluva s agentom pre zaistenie vrátane Zmluvy o pristúpení k Zmluve s agentom pre zaistenie sú súčasťou Investičnej dokumentácie Projektu.

Mechanizmus výmeny predmetu Záložného práva – flexibilita pri predaji pozemkov:

S ohľadom na podnikateľský zámer vlastníka projektu, ktorým je kúpa nehnuteľností, výstavba a predaj bytových jednotiek, je zmluvná dokumentácia projektu nastavená tak, aby umožňovala **postupné uvoľňovanie zastavených pozemkov** za účelom vstupu bankového financovania do projektu alebo za účelom predaja časti pozemkov, a to za súčasného zachovania Minimálnej hodnoty Zálohu. Konkrétne platí:

- Vlastník projektu je oprávnený požiadať Agentu pre zaistenie o uvoľnenie konkrétneho zastaveného pozemku (výmaz Záložného práva z katastra) za predpokladu, že celková záložná hodnota po uvoľnení **neklesne pod Minimálnu hodnotu Zálohu**.
- Agent pre zaistenie je povinný pristúpiť k uvoľneniu zastavených pozemkov (alebo ich častí) len po preukázaní splnenia podmienky zachovania Minimálnej hodnoty Zálohu, a to na základe aktuálneho Ocenenia Zálohu predloženého vlastníkom projektu a overeného Agentom pre zaistenie.
- Agent pre zaistenie koná pri uvoľnení predmetu Záložného práva vždy v záujme Investorov a je povinný odmietnuť uvoľnenie, ak by viedla k zníženiu záložnej hodnoty pod stanovenú hranicu.

Upozornenie pre Investorov:

Investori berú na vedomie, že:

- hodnota predmetu Záložného práva sa môže v čase výkonu Záložného práva líšiť od modelovej hodnoty uvedenej v tomto dokumente; modelové hodnoty nepredstavujú záručnú ani garantovanú hodnotu,
- výkon Záložného práva je závislý od súčinnosti príslušných orgánov a súdov a môže byť časovo aj finančne náročný; realizácia Záložného práva nezaručuje úplné uspokojenie pohľadávok Investorov,
- Agent pre zaistenie koná na základe oprávnenia udeleného Investormi na základe Zmluvy s agentom pre zaistenie; za výsledok jeho konania nezodpovedá Crowdmeup s.r.o. ako poskytovateľ služieb hromadného financovania,
- zriadenie Záložného práva a jeho zápis do katastra nehnuteľností je podmienkou vzniku vecnoprávných účinkov; do doby zápisu nie sú Investori chránení vecnoprávnymi účinkami Záložného práva.

Vyhlásenia a záruky vlastníka projektu, ktoré tvoria súčasť investičnej dokumentácie k projektu „Residence Levandulová – Výstavba 14 bytových jednotiek v obci Obrubce“.

d) Plán splácania istiny a platenie úroku

Investičná zmluva je splatná v lehote 36 mesiacov od poskytnutia Úveru formou jednorazovej splátky istiny a úrokov na konci doby splatnosti. Vlastník projektu má možnosť predčasného splatenia svojho záväzku z Investičnej zmluvy po uplynutí 12 mesiacov od poskytnutia Investície.

e) Každé zlyhanie vlastníka projektu pri Investičných zmluvách za posledných päť rokov

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

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

Podľa čl. 14 bod 14.9 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 22.6.2026 (ďalej len „Cenník“):

Poplatok za	Názov poplatku	Výška poplatku	Splatnosť poplatku
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
Agent pre zaistenie	Výkon záložného práva	8 % z hrubého výnosu z výkonu záložného práva	Jednorazový
Agent pre zaistenie	Výkon záložného práva – náhrada nákladov	náklady na výkon záložného práva podľa Zmluvy s agentom pre zaistenie	Jednorazový/podľa skutočnosti

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

Náklady, ktoré investor zaplatí pri vstupe do investovania	
Registrácia na platforme	bez poplatku
Poplatok za investovanie	bez poplatku
Náklady, ktoré investorovi vzniknú počas obdobia držby investície	
bez poplatku	
Náklady, ktoré investor zaplatí pri vystúpení z investície pri splatnosti	
bez poplatku	
Administratívne a servisné poplatky	
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.

V prípade zlyhania projektu hromadného financovania a výkonu Záložného práva prostredníctvom Agentu pre zaistenie vznikne Agentovi pre zaistenie v zmysle Zmluvy s agentom pre zaistenie, ku ktorej Investor pristúpil na základe Zmluvy o pristúpení k Zmluve s agentom pre zaistenie nárok na odmenu od Investora vo výške 8% z čistého výnosu z výkonu záložného práva, pričom popri tejto odmene má Agent pre zaistenie nárok aj na náhradu účelne vynaložených nákladov na výkon záložného práva podľa Zmluvy s agentom pre zaistenie. Náklady na výkon záložného práva sa uhrádzajú prednostne pred výplatou odmeny Agentu pre zaistenie a pred rozdelením zostatkového výnosu medzi Investorov.

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

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 alebo emailom na adresu staznosti@crowdmeup.com, v súlade s reklamčným poriadkom spoločnosti dostupným na webovom sídle Spoločnosti cez nasledujúci odkaz:

https://www.crowdmeup.com/data/crowd/documents/reklamacny_poriadok.pdf

Časť I: Informácie o riadení individuálneho portfólia pôžičiek, ktoré majú poskytovať poskytovatelia 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

My, dolu podpísaní Jan Lieser, dátum narodenia 1. 12. 1969, trvale bytom Nová Ves 10, 294 02 Branžež, Česká republika (ďalej len „**zodpovedná osoba 1**“) a Bc. Peter Vágner, dátum narodenia 6. 5. 1981, bytom Laskomerská 518/5, 974 01, Banská Bystrica, Slovenská republika (ďalej len „**zodpovedná osoba 2**“) (ďalej spoločne **zodpovedná osoba 1 a zodpovedná osoba 2** aj ako „**zodpovedné osoby**“) ako konatelia spoločnosti **RESIDENCE LEVANDULOVÁ s.r.o.**, so sídlom Nová Ves 10, 294 02 Branžež, Česká republika, IČO: 296 36 311, zapísaná v obchodnom registri Mestského súdu Praha, oddiel: C, vložka číslo: 449872, ktorá je vlastníkom projektu (ďalej len „**vlastník projektu**“), sme ako zodpovedné osoby uvedené v Dokumente kľúčových investičných informácií, identifikátor ponuky: 097900CAKA000011298020261002, vlastníkom projektu: RESIDENCE LEVANDULOVÁ s.r.o., názov projektu: Residence Levandulová – Výstavba 14 bytových jednotiek v obci Obrubce (ďalej len „**DKII**“),

týmto vyhlasujeme, ako zodpovedné osoby 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.

V Branžeži 07.09.2026



.....
RESIDENCE LEVANDULOVÁ s.r.o.
Jan Lieser
Konateľ



.....
RESIDENCE LEVANDULOVÁ s.r.o.
Bc. Peter Vágner
Konateľ