

## Informace pro investory – úvěrové hodnocení projektů a stanovení ceny nabídky

Tento dokument poskytuje investorům („Úvěrujícím“) informace o tom, jak společnost oKeilo s.r.o. („Poskytovatel“) hodnotí rizikovost Projektů, stanovuje jejich rizikovou kategorii (rating/scoring) a jaké hlavní faktory ovlivňují cenu nabídky (úrokovou sazbu).

Dokument je vydán v souladu Nařízením (EU) 2020/1503 o evropských poskytovatelích služeb skupinového financování (ECSPR), a prováděcím nařízením Komise (EU) 2024/358 (RTS).

Pojmy uvedené v tomto dokumentu mají význam definovaný v podmínkách provozu zprostředkovatelské platformy (dále jen „PPP“).

V případě rozporu tohoto dokumentu se Smlouvou o úvěru má Smlouva o úvěru přednost.

Podrobné interní postupy, metodiky a kontrolní mechanismy jsou upraveny ve vnitřních předpisech Poskytovatele a nejsou určeny k investičnímu rozhodování investorů. Tento dokument slouží výhradně k **informování investorů**.

### 1. Účel úvěrového hodnocení

Úvěrové hodnocení (scoring) slouží k:

- posouzení rizikovosti Projektu a Úvěrovaného,
- zařazení Projektu do rizikové kategorie,
- stanovení odpovídajících podmínek financování, zejména úrokové sazby úvěru pro Úvěrovaného.

Scoring není doporučením k investici ani zárukou výnosu. Každá investice prostřednictvím platformy [www.okeilo.cz](http://www.okeilo.cz) („Platforma“) je spojena s rizikem ztráty.

### 2. Přehled úvěrového procesu (zjednodušený)

Úvěrový proces probíhá v těchto hlavních krocích:

1. předběžné posouzení Projektu a Úvěrovaného,
2. shromáždění a ověření podkladů,
3. úvěrové hodnocení (scoring) a zpracování zprávy o Projektu,
4. schválení Projektu Investičním výborem Poskytovatele,
5. zveřejnění nabídky na poskytnutí Úvěru na Platformě,
6. poskytnutí Úvěru a průběžný monitoring.

Na Platformě jsou zveřejňovány pouze Projekty, které úspěšně projdou celým tímto procesem.

### 3. Due diligence

Před schválením Projektů provádí Poskytovatel prověrku Úvěrovaného a Projektů (due diligence). Cílem prověrky Úvěrovaného je ověřit:

1. identitu a důvěryhodnost Úvěrovaného,
2. jeho finanční stabilitu,
3. právní bezúhonnost a soulad s AML/CFT požadavky.

Cílem prověrky Projektů je prověřit, zda je Projekt finančně udržitelný (viz níže) a zda je zajištěn.

### 4. Zajištění Úvěru

Pro snížení rizika investorů Poskytovatel u jednotlivých Projektů vyžaduje zajištění, zejména:

- zástavní právo k nemovitosti,
- případně doplňkové formy zajištění (ručení, zajišťovací instrumenty).

Forma a rozsah zajištění jsou vždy stanovovány individuálně s ohledem na povahu Projektů a jeho rizikovost.

### 5. Metodika úvěrového hodnocení (scoring)

#### 5.1 Typ modelu

Poskytovatel používá nestatistický, individuální scoringový model doplněný expertním posouzením. Model není plně automatizovaný a nevyužívá modely třetích stran.

Model je pravidelně přezkoumáván a aktualizován. V případě významné změny metodiky jsou investoři informováni prostřednictvím Platformy.

#### 5.2 Hodnocené oblasti

Scoring vychází ze tří hlavních oblastí:

1. **Úvěrovaný**
  - zkušenosti a historie projektů,
  - finanční ukazatele (např. ICR, ROE, velikost aktiv),
  - další parametry určené Poskytovatelem.

## 2. Projekt a úvěr

- o lokalita a fáze projektu,
- o účel financování,
- o klíčové úvěrové ukazatele (např. LTV, LTC, DSCR),
- o doba splatnosti a způsob splácení.

## 3. Zajištění

- o existence zajištění

Vedle kvantitativních faktorů jsou zohledňovány také kvalitativní faktory. Pokud Projekt nebo Úvěrovaný neprojde přes tzv. K.O. kritéria (např. zjištění mezinárodních sankcí, exekuce nebo stav nespolehlivého plátce DPH), je automaticky vyloučen ze zveřejnění na Platformě. Pokud jsou u Projektu nebo Úvěrovaného zaznamenány tzv. varovné signály (např. pochybnosti o obchodním plánu nezakládání výkazů do sbírky listin obchodního rejstříku), podléhá tato okolnost zvýšené kontrole.

### 5.3 Bodové hodnocení

Jednotlivým faktorům jsou přiřazovány bodové hodnoty:

- nižší bodové hodnoty odpovídají nižšímu riziku,
- vyšší bodové hodnoty odpovídají vyššímu riziku.

Celkové skóre je součtem bodů napříč hodnocenými oblastmi. **Nižší celkové skóre znamená nižší rizikovost projektu.**

Oddělení řízení rizik může výjimečně o jeden stupeň upravit výsledné skóre na základě expertního posouzení, vždy s písemným odůvodněním.

## 6. Rizikové kategorie (scoringové stupně)

Na základě výsledného skóre je Projekt zařazen do jedné z rizikových kategorií (AAA až D).

Obecně platí:

- vyšší rating = nižší riziko, nižší riziková přírážka,
- nižší rating = vyšší riziko, vyšší riziková přírážka.

Riziková kategorie ovlivňuje stanovení úrokové sazby, **nikoli však jistotu splácení.**

## 7. Stanovení ceny nabídky (úrokové sazby)

Úroková sazba úvěru je stanovena s ohledem na:

- rizikovou kategorii Projektu,
- parametry úvěru (splatnost, struktura splácení),
- kvalitu zajištění,
- tržní podmínky.

Vyšší riziko Projektu se zpravidla promítá do vyšší úrokové sazby.

Úroková sazba úvěru je konstruována jako součet tří složek uvedených v tabulce níže, tj. jako součet bezrizikové složky (cena peněz), rizikové složky (stanovené scoringem úvěru) a obchodní marže (stanovené Poskytovatelem):

Název složky úrokové sazby	Stanovení složky úrokové sazby
Použitá bezriziková úroková sazba	1M PRIBOR (v %) pro úvěry denominované v měně CZK 1M EURIBOR (v %) pro úvěry denominované v měně EUR
Riziková přírážka dle scoringového modelu	Stanovená dle výstupu scoringového modelu v rozmezí 4,0 – 8,0 %  Konkrétně je pro jednotlivé scoringové stupně stanovena takto: AAA (4,0 %), AA (4,5 %), A (5,0 %), BBB (5,5 %), BB (6,0 %), B (6,5 %), CCC (7,0 %), CC (7,5 %), C (8,0 %), D (není stanovena, Projekt není financován).
Obchodní marže	Stanovená Poskytovatelem

## 8. Monitoring a aktualizace hodnocení

Po poskytnutí Úvěru Poskytovatel:

- sleduje plnění smluvních podmínek,
- provádí pravidelný monitoring Projektu,
- provádí nejméně jednou ročně revizi úvěrového hodnocení.

Při významných změnách může dojít k aktualizaci scoringu Projektu.

## 9. Důležité upozornění pro investory

- Scoring představuje **odhad rizikosti**, nikoli záruku výnosu.
- Minulé výsledky nejsou zárukou budoucích výnosů.

- Investor by měl vždy posuzovat investici v kontextu svého investičního profilu a diverzifikace portfolia.
- Za řádné vyplnění scoringového modelu Poskytovatele je zodpovědný Poskytovatel.