

INVESTBAY

White paper 2023

19.06.2023 (v 1.0)

Odmítnutí odpovědnosti

Informace, názory a komentáře obsažené v tomto dokumentu připravili BIT & BLOCK VENTURE s.r.o., Tony Ferreira Independent Consultant, Altlift s.r.o., Noerr s.r.o. a Schejbal & Partners s.r.o. (dále jen "spoluautoři"). Obsah tohoto dokumentu byl připraven pouze pro obecnou informaci a není a neměl by být považován za odborné investiční, právní, daňové nebo jiné poradenství či službu. Před přijetím jakéhokoli rozhodnutí nebo opatření, které by mohlo mít vliv na vaše finance nebo podnikání, byste se měli poradit s kvalifikovaným odborným poradcem. Veškeré analýzy trhu, prognózy, odhady a podobné informace, včetně všech prohlášení o názorech a/nebo přesvědčcích, které jsou zde obsaženy, podléhají přirozeným nejistotám a výhradám a jsou založeny na řadě předpokladů. Faktické informace obsažené v tomto dokumentu byly získány z více zdrojů, které spoluautoři považují k datu zveřejnění za spolehlivé a přesné. Neposkytuje se žádné výslovné ani předpokládané prohlášení ani záruka ohledně přesnosti, úplnosti nebo spolehlivosti informací obsažených v tomto dokumentu a žádný ze spoluautorů, jejich členských firem, spřízněných subjektů, zaměstnanců nebo zástupců nenesou odpovědnost za jakoukoli ztrátu nebo škodu, která vznikne přímo nebo nepřímo v souvislosti s tím, že se jakákoli osoba bude spoléhat na toto sdělení. Tyto informace nebyly nezávisle ověřeny. Žádný ze spoluautorů nemá povinnost aktualizovat, upravovat nebo měnit jakoukoli část tohoto dokumentu nebo jinak informovat jakoukoli osobu v případě, že se zjistí, že některá z informací v tomto dokumentu je nebo se následně stane zastaralou či nepřesnou. Každá zainteresovaná strana by si měla sama zjistit přesnost informací. Za obsah této bílé knihy o kryptoaktivech odpovídá výhradně jejich emitent. Tento White paper kryptoaktivech nebyla přezkoumána ani schválena žádným příslušným orgánem v žádném členském státě Evropské unie.

1. Obsah

1. Obsah	3
2. Shrnutí	4
3. Popis společnosti	6
3.1 Vize	6
3.2 Mise	6
3.3 Právní struktura	7
4. Produkt	8
4.1 Produkt a řešení	9
4.2 Provozní modely a klíčové funkce	9
4.3 Cesta uživatele	10
4.4 Duševní vlastnictví a patenty	11
4.5 Technologie	11
4.6 Tokenomika	12
4.7 Účast na správě nemovitosti	16
5. Poplatky a náklady	20
5.1 Přehled	20
5.2 Pořizovací náklady a poplatky	20
5.3 Provozní náklady a Poplatky	21
5.4 Náklady na prodej a Poplatky	21
6. Provoz a logistika	22
6.1 Obstarávání a Výroba	22
6.2 Kontrola kvality	29
6.3 Platební metody a podmínky	29
6.4 Klíčoví dodavatelé technologií	30
6.5 Právní požadavky	30
6.6 RI Security / Token Collateral	31
6.7 Měna	32
7. Řízení a organizace	33
7.1 Základní tým	33
7.2 Životopisy základního týmu	33
8. Analýza rizik	36

2. Shrnutí

- InvestBay je platforma, která umožňuje neprofesionálním/retailovým investorům ("retailoví investoři" nebo "RI") investovat do nemovitostí, konkrétně na trhu investic do nemovitostí, ale bez kapitálových požadavků, znalostí, časových a manažerských překážek, které obvykle brání RI investovat do přímých investic do nemovitostí.
- InvestBay umožňuje RI investovat přímo do vybraného tokenizovaného aktiva a v případě potřeby získat rychlý přístup k investovaným prostředkům, a to bez opatření znemožňujících prodej (tzv. lock-up), překážek a sankcí, které jsou obvykle spojeny s přímými investicemi do nemovitostí.
- InvestBay v současné době provozuje model B-2-C, kdy InvestBay vybere nemovitost a následně ji tokenizuje a tokeny nabízí RI, a po získání finančních prostředků nemovitost koupí.
- InvestBay se původně zaměřila na tokenizaci bytů (a bytových domů), které jsou primárně využívány jako rekreační nemovitosti v zavedených rekreačních lokalitách v Evropě, jako je Costa del Sol ve Španělsku a podobné trhy, kde je více než jedna sezóna.
- InvestBay rovněž zvažuje tokenizaci standardních rezidenčních bytů využívaných pro "standardní" střednědobé bydlení na městských trzích se silnými ekonomickými základy.
- InvestBay očekává, že se jí podaří vybudovat aktivní a loajální investiční komunitu mezi RI prostřednictvím vzdělávání, předávání zkušeností a poskytování příležitostí a motivací RI k pobytu v (rekreačních) nemovitostech vlastněných nebo kontrolovaných společnostmi InvestBay za zvýhodněné náklady.
- InvestBay je založena na zavedené a bezpečné technologii blockchain.
- Technologie InvestBay přináší RI (a platformě) významné výhody, mezi které patří možnost spravovat menší velikosti lotů (investice RI), větší bezpečnost investic RI, nižší transakční náklady (automatizované zpracování transakcí bez potřeby třetí strany) a rychlost transakcí.
- InvestBay bude nemovitosti tokenizovat (konceptně rozdělí budovu na malé části, proti kterým se vytvoří tokeny) prostřednictvím zavedené tokenizační platformy DigiShares oprávněné k podnikání v EU.
- RI budou moci v budoucnu prodávat své tokeny na jakékoli burze s tokeny, která je uvedena na tzv. bílé listině (white list), včetně burzy poskytované v rámci integrované platformy InvestBay / DigiShares.
- Ačkoli prostřednictvím platformy InvestBay může investovat téměř kdokoli (starší 18 let) (za předpokladu, že jsou splněny nezbytné požadavky AML/KYC), InvestBay předpokládá, že hlavním cílovým trhem jsou zaměstnanci a rodiny se středně vysokými příjmy, kteří více spoří než utrácejí.
- InvestBay je obchodní název společnosti Bit & Block Venture s.r.o., kterou v roce 2022 založili 4 spoluzakladatelé se zkušenostmi ve svých oborech a která sídlí v Praze v České republice.

Včetně marketingu, projektového řízení, technologií, nemovitostí, managementu a podnikání.

- Platforma InvestBay je evropskou platformou a její pracovní měnou je plánováno euro (€), a proto budou všechny investice, výplaty a platby v budoucnu probíhat v eurech, i když první příležitosti v České republice budou spravovány v české koruně.
- Parametry konkrétních investic jsou popsány v příslušném nabídkovém dokumentu, na který odkazuje objednávkový formulář a který je k dispozici online na adrese investbay.com.
- Držitelé tokenů budou mít právo podílet se na každodenní správě investovaných nemovitostí.
- Aby byla zajištěna dodatečná úroveň bezpečnosti RI, bude každá nemovitost využívat služeb agenta pro zajištění, který je jmenován speciálně za účelem zajištění výkonu zajišťovacích práv v nejlepším zájmu RI.

3. Společnost Popis

3.1 Vize

InvestBay vytvořila bezpečný přístav pro RI, kteří se snaží zajistit si větší finanční svobodu tím, že nechají své těžce vydělané úspory pracovat pro sebe - a zároveň mají v případě potřeby rychlý přístup k těmto prostředkům.

Společnost poskytuje každému příležitost získat bohatství investováním do reálných aktiv, konkrétně do nemovitostí, což je trh, který byl doposud v případě RI omezen na příležitosti dostupné pouze kvalifikovaným investorům nebo investorům s vysokým čistým jměním nebo na investice do fondů.

InvestBay také očekává, že pomůže vzdělávat investory ve světě investování, přispěje ke změně chápání vlastnictví - počínaje trhem s nemovitostmi - a vybuduje loajální, aktivní a rostoucí investiční komunitu.

A konečně, platforma InvestBay umožňuje jedinečnou příležitost nabídnout držitelům tokenů další užitek v podobě slev na ubytování v rekreačních objektech vlastněných nebo kontrolovaných platformou InvestBay, což poskytuje další příležitosti k budování a využívání rostoucí komunity InvestBay.

3.2 Mise

InvestBay věří, že lidé mohou své těžce vydělané prostředky využít lépe než jen ukládáním na běžný nebo spořicí účet.

Investiční platforma InvestBay je založena na webových stránkách a investice jsou umožněny a zabezpečeny zavedenou technologií blockchain, která je známá svou bezpečností a efektivitou. RI mohou poměrně jednoduše investovat malé částky - již od 100 € (2 500 Kč pro počáteční investice v ČR) - a investovaný a vydělaný kapitál si mohou vybrat dvěma způsoby: buď prodejem tokenů na sekundární burze prostřednictvím stejné platformy, nebo prostřednictvím podobných burz tokenů.

3.3 Právní struktura

InvestBay je obchodní název společnosti Bit & Block Venture s.r.o., která působí v oblasti spotřebitelského proptech a fintech.

Společnost Bit & Block Venture s.r.o. byla založena jako společnost s ručením omezeným, identifikační číslo společnosti 17140307, v květnu 2022. Její sídlo je na adrese Na příkopě 583/15, Staré Město, 110 00 Praha 1, Česká republika.

Zapsaný předmět podnikání: Poskytování služeb souvisejících s virtuálním aktivem.

Společnost má jednoho jednatele zapsaného v obchodním rejstříku:

- Daniel Rajnoch, Vodičkova 681/18, Nové Město, 110 00 Praha 1, Česká republika

Společnost má v současné době pět společníků:

Jméno	Podíl
Daniel Rajnoch (zakladatel)	6,500 (65%)
Jiří Brych (spoluzakladatel)	1,000 (10%)
Lukáš Přikryl (spoluzakladatel)	1,000 (10%)
Andrew Thompson (spoluzakladatel)	500 (5%)
ESOP (v držení Daniela Rajnocha)	1,000 (10%)

Společnost se kvalifikovala do programu TATUM BlockChain Accelerator a v rámci tohoto programu jí byly poskytnuty konvertibilní úvěry s následujícími parametry.

INVESTBAY

	Jistina	Datum poskytnutí	Úroková sazba	Sleva při konverzi	Limit valuace
Tatum Blockchain Accelerator	€40.000	12. ledna 2023	12.0%p.a.	20.0%	€9.000.000
Tatum Blockchain Accelerator	€20.000	6. duben 2023	12.0%p.a.	20.0%	€9.000.000

4. Produkt

4.1 Produkt a Řešení

Online investiční platforma InvestBay umožňuje běžným domácím střadatelům nakupovat "jednotky" nemovitostí, které jsou zlomky celkové nemovitosti a které byly "tokenizovány", tedy zapsány do blockchainu. Tyto tokeny lze na stejné platformě snadno prodat, a to bez sankcí a omezení.

InvestBay umožní RI investovat bez typických kapitálových požadavků, znalostí, časových a manažerských překážek spojených se standardními přímými investicemi do nemovitostí. InvestBay umožňuje RI investovat přímo do vybraného tokenizovaného aktiva již od 100 EUR (2 500 Kč za počáteční české investiční příležitosti) a zároveň si v případě potřeby užívat rychlý přístup k investovaným prostředkům, a to bez blokačních lhůt, omezení a sankcí, které jsou obvykle spojeny s přímými investicemi do nemovitostí.

Přírůstky hodnoty aktiv se připisují na účet uživatele, a když se aktivum - například nemovitost - prodá, RI se podílí na poměrném výnosu z prodejní ceny snížené o náklady a poplatky.

Hlavní výhodou InvestBay je, že uživatelům nabízí možnost využít příjmy nebo volné prostředky, které by jinak ležely na nízko úročeném vkladovém účtu, k investování do potenciálně výnosnějších aktiv, jako jsou nemovitosti, a to při zachování bezpečnosti a zajištění rychlého a snadného přístupu k prostředkům, když je potřebují.

Kromě toho platforma umožní nabídnout RI další výhody v podobě možností slev na ubytování v rekreačních objektech.

4.2 Provozní modely a klíčové funkce

InvestBay bude pracovat s modelem B2C, v jehož rámci InvestBay vybírá a buď přímo kupuje nemovitosti, nebo si je jinak zajišťuje na omezenou dobu, např. tím, že prodávajícímu zaplatí počáteční vklad nebo se s ním jinak dohodne. Tyto nemovitosti jsou pak nabízeny RI a transakce, pokud již nebyla dokončena přímým nákupem, bude pokračovat a bude uzavřena s prodávajícím, jakmile budou získány finanční prostředky.

INVESTBAY

InvestBay je na základě smluv o upsání s RI povinna plnit závazky vůči RI (konkrétně vyplácet RI příjmy z pronájmu a výnosy z prodeje (po odečtení nákladů a poplatků)).

Platí následující zásady :

- Společnost nemovitosti rozdělí na malé jednotky po 100 EUR (nebo 2 500 Kč u počátečních investic v České republice)_ a tokenizuje je.
- InvestBay prodává tyto tokeny investorům, kteří využívají svých práv držitele tokenu.

4.3 Cesta uživatele

Pokud se RI rozhodne investovat do nemovitosti, bude přesměrován na platformu, kde se zaregistruje do služby, včetně povinných procesů KYC/AML (identifikace klienta) a podpisu smluvních podmínek a zásad ochrany osobních údajů.

RI si může vybrat dostupnou nemovitost a počet tokenů, které chce zakoupit, a je mu nabídnut White paper a podrobnější nabídkový dokument o podnikatelském plánu a příležitosti spojené s touto nabízenou nemovitostí.

RI digitálně podepíše smlouvu o úpisu, která je právně závazným dokumentem, a klikne na tlačítko pokračovat. Po provedení operace obdrží RI e-mailem potvrzení o zakoupených tokenech a tyto tokeny se mu také zobrazí v jeho administračním účtu.

Pokud jde o převod finančních prostředků od RI, InvestBay zpočátku využije metodu přímé platby, v jejímž rámci si RI vybere token, podepíše smlouvu o úpisu a poté je přesměrován na platební bránu Payout pro převod finančních prostředků.

V budoucnu InvestBay počítá se začleněním řešení založeného na peněžence, v jehož rámci RI pošle prostředky do peněženky prostřednictvím platební brány a poté RI vybere token a transakce je dokončena.

RI dostává na svou interní peněženku nebo přímo na svůj bankovní účet (podle toho, který z obou výše uvedených systémů se použije) výnosy plynoucí z příjmů z pronájmu souvisejícího s danou nemovitostí (po odečtení příslušných poplatků, nákladů a daní) každý měsíc nebo čtvrtletí v závislosti na konkrétním aktivu (*Poznámka: InvestBay předpokládá, že v prvním roce provozu budou zisky rozdělovány až po prvních 12 měsících provozu a přímo na bankovní účty*). Výnosy se rovnají

celkovému příjmu z pronájmu sníženému o všechny příslušné poplatky, náklady a odhadované daně, vynásobenému procentním podílem tokenů v držení RI.

Každý rok si RI může ověřit, kolik peněz vydělal, a jaká je výkonnost nemovitosti, do které RI investoval. Při prodeji nemovitosti obdrží RI také odpovídající procento z výnosů z prodeje po odečtení všech příslušných výdajů, poplatků a daní.

Platforma rozděluje výnosy dvěma způsoby. RI si může vybrat své prostředky tak, že je pošle přímo ze své interní peněženky na svůj osobní účet.

4.4 Duševní vlastnictví a Patenty

Po dokončení investice plánuje InvestBay zaregistrovat své duševní vlastnictví a případně požádat o ochranné známky a softwarové patenty. V současné době dokončuje patentové přihlášky u specializované společnosti pro území v Evropě a USA.

4.5 Technologie

Platforma InvestBay využívá klíčové osvědčené technologie:

- **Služba tokenizace nemovitostí** poskytovaná společností **DigiShares** (digishares.io) - white-label řešení, které umožňuje InvestBay tokenizovat nemovitosti bez nutnosti vlastního vývoje. DigiShares je jednou z prvních společností v Evropě, která poskytuje softwarovou platformu s bílým štítkem, kterou mohou využívat investiční fondy, nemovitostní fondy a startupy v pozdější fázi k získávání finančních prostředků vydáváním akcií ve formě tokenů na blockchainu a jejich nabízením k prodeji. V závislosti na jurisdikci mohou tyto tokeny představovat cenné papíry a jako takové jsou plně regulovány v rámci jurisdikce emitenta. Tokeny mohou představovat majetková práva, dluhopisy nebo jiné typy cenných papírů na míru s právy na podíl na příjmech, hlasovacími právy a dalšími.

DigiShares pomáhá navrhovat tokeny a chytré kontrakty, které právně reprezentují tyto tokeny a platformu, a řídí celý proces související s registrací a ověřováním investorů, distribucí a podepisováním upisovacích formulářů a akcionářských smluv, průběžně aktualizovanými registry akcionářů, jakož i distribucí dividend, hlasováním a dalšími.

DigiShares spolupracuje s mezinárodními burzami pro kótování a obchodování s tokeny a také se sítěmi investorů, aby pomohla zajistit, že emitenti mohou prodávat své tokeny a

poskytnout investorům budoucí likviditu. DigiShares také spolupracuje s právními poradci v mnoha jurisdikcích, kteří poskytují pomoc při zakládání SPV, přípravě memorand o neveřejném umístění, prospektů a dalších dokumentů.

- Kontroly **ověření zákazníka** poskytované společností **Sumsub** (sumsub.com) - software jako služba pro identifikaci zákazníků, která splňuje požadavky na poznání klienta (KYC), boj proti praní špinavých peněz (AML) a právní požadavky.
- **Platební brána** poskytovaná společností **Payout** (payout.one) - software jako služba pro platby zákazníků bankovním převodem nebo QR kódem.

4.6 Tokenomika

4.6.1 Globální trh tokenizace

Následující graf ukazuje velikost globálního trhu s tokenizací v oblasti komerčních nemovitostí (zdroj: MIT, DATE).



Následující statistiky a odkazy ukazují příležitosti a velikost trhu tokenizace nemovitostí.

- 10 % světového HDP v blockchainu do roku 2027 (Zdroj: Světové ekonomické fórum a BCG/ADDX, 2023).
- Trh s tokenizací poroste v letech 2019-2030 tempem 59 % (Zdroj: Finyear)
- Tokenizace aktiv se do roku 2030 rozroste na 16,1 bilionu dolarů, a to mimo jiné díky kombinaci možnosti zmenšení velikosti lotů, investičních příležitostí bez hranic, uznání ze strany měnových úřadů a regulátorů a většímu počtu talentů pracujících v oblasti blockchainu (Zdroj: Globální poradenská společnost BCG a ADDX, digitální burza pro soukromé trhy, leden 2023).

- Evropský trh tokenizace 1,5 bilionu dolarů v roce 2024 (Zdroj: Frankfurt School BC)
- 93 % nemovitostí je mimo dosah drobných investorů (Zdroj: MPO)
- 89 % amerických investorů se zajímá o nemovitosti, ale pouze 3 % z nich již investovalo (Zdroj: Better Homes and Gardens)

Další odkazy na vybrané konkrétní zprávy jsou uvedeny níže.

- [Desetinásobný potenciál tokenizace - demokratizace investičních příležitostí](#)
- [Přinášíme tokeny pro soukromé trhy](#)
- [Tokenizace alternativních aktiv](#)

Poznámka: InvestBay považuje blockchain čistě za velmi užitečné technické řešení. Konkrétní práva držitelů tokenů jsou s nimi neměnně spojena, takže každý RI, ať už token zakoupil na primárním nebo sekundárním trhu, může využívat práva na právní vymáhání užitečnosti tokenu a jeho potenciálních výhod.

4.6.2 Výběr blockchainu

Na základě hloubkového průzkumu společnosti InvestBay se společnost InvestBay rozhodla vytvořit a nasadit tokeny InvestBay Real Estate Tokens ("UNIT") v síti Polygon (MATIC). Důvody tohoto rozhodnutí jsou shrnuty níže.

Polygon je řešení pro škálování "druhé vrstvy" nebo "sidechainu", které běží vedle blockchainu Ethereum. — umožňuje rychlé transakce a nízké poplatky. Na blockchainu Ethereum se odehrává obrovské množství ekonomických aktivit včetně trhů a her NFT a také ekosystému DeFi. K těmto činnostem se hodí, protože jeho struktura je kompatibilní s chytrými smlouvami, které lze použít k vytváření aplikací. Vzhledem k rostoucí popularitě těchto aplikací přibývá v blockchainu Ethereum obrovské množství transakcí, v důsledku čehož se mohou zvyšovat transakční poplatky ("GAS" poplatky) a menší transakce se tak stávají méně rentabilními. Polygon používá vlastní kryptoměnu ("MATIC"), která slouží k placení poplatků v síti Polygon, ke sázení a ke správě (Zdroj: Coinbase, 2023) .

Souhrnně lze říci, že Polygon je v současnosti efektivnější než Ethereum, a to z několika důvodů:

- Výrazně nižší transakční poplatky ("GAS" poplatky)
- Celkový provoz je nižší
- Cena tokenu MATIC je nižší
- Může hostit více transakcí za sekundu

Polygon je také velmi přátelský k vývojářům, což týmu usnadňuje vývoj potřebných aplikací DApps. Je kompatibilní s EVM, což znamená, že chytré kontrakty (programy) lze transponovat

na Ethereum nebo jiné podobné řetězce bez dalších nákladů. Polygon také podporuje používání úložiště Arweave - globálního trvalého pevného disku, který nabízí ukládání dat v decentralizované síti zařízení. Do metadat tokenů UNIT lze například vkládat jednotlivé právně závazné smlouvy.

4.6.3 Multi-blockchainová budoucnost

Aby bylo možné využít výhod ostatních špičkových blockchainů, oslovit širší zákaznické komunity a zmírnit technická rizika, jsou tokeny InvestBay připraveny k provozu na více blockchainech. Token UNIT je navržen tak, aby byl migrovatelný a bylo možné jej provozovat na více blockchainech, a tím byla zajištěna jeho stálost a robustnost pro mnoho nepředvídatelných situací v budoucnosti. Samotný Polygon může mít v budoucnu problémy, protože obsluhuje mnoho dApps a u některých může nakonec dojít k prudkému nárůstu poptávky po transakcích, což povede k rychlému dočasnému zvýšení transakčních poplatků, proto je třeba expozici InvestBay zmírnit.

Existují dva přístupy k řešení InvestBay pro více blockchainů:

- Vydát všechny tokeny v jednom blockchainu a v případě potřeby jejich část přemostit do jiných blockchainů (tzv. zabalené tokeny).
- Vydát tokeny ve více blockchainech současně a centrálně řídit jejich nabídku (vydáváním a „spalováním“ emisí tak, aby nebyl ovlivněn celkový objem nabídky) v reakci na poptávku po tokenech v příslušných blockchainech.

4.6.4 Užítost tokenů

InvestBay v současné době používá jeden typ tokenu "**UNIT**". Jedná se o polo-zaměnitelné tokeny představující ideální části (fragmenty/jednotky) nemovitosti. Tokeny jedné emise jsou spojeny s konkrétní nemovitostí, a proto je lze odlišit od tokenů jiných emisí spojených s jinými nemovitostmi, tokeny jedné emise jsou však mezi sebou zaměnitelné.

4.6.5 Token "UNIT"

- Užitná hodnota tokenu UNIT je skutečné vlastnictví (nebo práva odpovídající skutečnému právnímu vlastnictví) ideální části nemovitosti. Držení tokenu UNIT také dává držitelům tokenu právo požadovat výnosy z fragmentů (například příjem z pronájmu po odečtení nákladů, daní a poplatků).

- Pro každou nemovitost bude vydána nová emise tokenů. Např.: UNIT CZ 1, UNIT CZ 2 atd. Společnost tyto nemovitosti frakcionuje na malé jednotky v hodnotě EUR 100 (nebo 2 500 Kč v případě počátečních českých investičních příležitostí) (po očištění od poplatků).
- Tokeny UNIT jsou pak nabízeny veřejnosti spolu s popisem nemovitosti a investičním plánem. Jakmile dojde k prodeji nemovitosti, tokeny UNIT se „spálí“ a držitelům tokenů se vyplatí jejich dané podíly.

Příklad: InvestBay vydává 1 000 tokenů UNIT, každý za 100 EUR (nebo 2 500 Kč pro počáteční české investiční příležitosti). InvestBay nabízí k prodeji nemovitost, která má hodnotu 500 000 EUR (nebo 11 500 000 Kč pro počáteční české investiční příležitosti). Jejich označení je například UNIT CZ 1. InvestBay tuto nemovitost prezentuje v aplikaci a propaguje její prodej.

Pokud jde o správu, držitel UNIT se může rovněž podílet na správě, v tomto případě však pouze na rozhodování o vlastnostech týkajících se jeho tokenů.

4.6.6 Práva spojená s tokeny

První kupující tokenů UNIT podepíše smlouvu s InvestBay a koupí token UNIT od InvestBay. Součástí kupní smlouvy jsou smluvní podmínky a tento White paper vysvětlující všechna práva spojená s tokenem.

Obchodní podmínky (VOP) jsou rovněž nahrány na webové stránce InvestBay ve formátu pdf.

Práva spojená s tokeny UNIT zahrnují právo podílet se na příjmech z pronájmu nebo prodeje nemovitosti, právo prodat token UNIT třetí straně a právo podílet se na každodenní správě nemovitosti podle pravidel stanovených v této bílé knize.

Všechna tato práva jsou s tokenem převoditelná, např. přímou transakcí v blockchainu. Ve VOP je výslovně uvedeno, že všechna práva lze převést převodem tokenů. Držitel tokenů, který InvestBay prokáže své vlastnictví, bude vůči InvestBay uplatňovat práva vyplývající z tokenů. Nicméně jak primární, tak sekundární kupující musí projít požadavky AML/KYC na webové stránce InvestBay.

Pro využití všech práv spojených s tokenem, včetně výnosů a práv účastnit se na správě, musí RI udělat dvě věci:

1. Zaregistrujte se na webové stránce InvestBay, projděte AML/KYC procedurou a vytvořte si vlastní účet.
2. propojit svůj účet s peněženkou s kryptoměny (například Metamask).

- Propojení peněženky se provádí prostřednictvím výzvy k podepsání transakce pomocí soukromého klíče peněženky. Od té doby systém InvestBay kontroluje držení tokenů v propojené peněžence pokaždé, když je vyžadována akce, která se týká uživatele, jako je například vyplacení výnosu nebo hlasování.
- Výnos je na účet uživatele převeden ve fiat měně. Uživatel si může peníze vybrat bankovním převodem nebo kryptoměnou (interní směnárna kryptoměn, včetně stablecoinů, bude implementována později).
- K jednomu uživatelskému účtu lze připojit více peněženek (např. aby bylo možné používat více blockchainů v případě multi-blockchainového řešení).
- V případě, že uživatel ještě nemá kryptoměnovou peněženku, může tokeny UNIT nakoupit pouze prostřednictvím svého účtu na InvestBay. V tomto případě jsou tokeny připsány na účet RI a zároveň jsou drženy v úschovné peněžence InvestBay.
Poznámka: Toto řešení je považováno za dočasné, protože řešení bez vazby poskytuje vyšší bezpečnost pro RI. Na webové stránce InvestBay bude doporučeno vytvoření peněženky a v případě potřeby bude poskytnut návod k tomuto procesu.
- Retailový investor může tokeny koupit na sekundárním trhu po registraci na webové stránce InvestBay, absolvování procedury AML/KYC a vytvoření vlastního účtu, aby získal plná práva.

4.7 Účast držitelů tokenů na správě nemovitostí

Definice

(a) V tomto bodě 4.7 (Účast držitelů tokenů na správě nemovitostí):

"**Agent pro zajištění**" znamená zástupce Držitelů Tokenů, který vykonává práva Držitele Tokenů v souvislosti se zajištěním zřízeným na Nemovitosti.

"**IB**" znamená společnost BIT & BLOCK VENTURE s.r.o., provozovatele Platformy a vlastníka Nemovitosti.

"**Emise**" znamená jednotlivou emisi Tokenů vztahující se ke konkrétní Nemovitosti.

"**Platforma**" znamená online platformu InvestBay provozovanou IB.

"**Nemovitost**" znamená nemovitou věc, v souvislosti s níž IB vydala Tokeny a jejíž koupě byla financována prostřednictvím Emise.

"**Tokeny**" znamená tokeny UNIT vydané IB v souladu s touto bílou knihou.

"**Držitel Tokenu**" znamená fyzickou nebo právnickou osobu, která je [v době zahájení hlasování] držitelem Tokenů konkrétní Emise.

Účast Držitelů Tokenů na správě Nemovitosti

(b) Držitelé Tokenů mají, jako kolektivní skupina, právo na přímý a zásadní podíl na rozhodování týkající se každodenní správy Nemovitostí, přičemž toto své právo mohou Držitelé Tokenů vykonávat především prostřednictvím hlasování na Platformě v souladu s touto bílou knihou.

Pravomoci Držitelů Tokenů

(c) Držitelé Tokenů mají právo hlasovat o následujících věcech:

- (1) rozhodnutí o prodeji Nemovitosti třetí osobě;
- (2) rozhodnutí o zatížení Nemovitosti ve prospěch třetí osoby, včetně změn nebo zrušení těchto zatížení;
- (3) rozhodnutí o použití finančních prostředků na modernizaci nebo údržbu Nemovitosti (tj. kapitálové výdaje), pokud výše těchto prostředků v jednotlivém případě přesáhne 5 % pořizovací ceny nebo posledního ocenění Nemovitosti, podle toho, který údaj je pozdější, nebo pokud souhrnná výše těchto prostředků již vynaložených v průběhu kalendářního roku přesáhla 10 % pořizovací ceny nebo posledního ocenění Nemovitosti, podle toho, který údaj je pozdější;
- (4) rozhodnutí o změně provozovatele nebo správce Nemovitosti, pokud by taková změna vedla ke zvýšení nákladů na příslušné služby o více než 20 % ročně;
- (5) rozhodnutí o změně Agenty pro zajištění;
- (6) rozhodnutí o změně poskytovatele služby OTA (online cestovní agentury) ve vztahu k Nemovitosti, pokud by nový vybraný poskytovatel služeb OTA požadoval odměnu za své služby vyšší než 25 % hrubého příjmu za rezervace, které přicházejí přes jeho platformu (včetně nákladů na OTA);
- (7) v případě a v rozsahu, v jakém je to relevantní, rozhodnutí o změně poskytovatele jiných služeb souvisejících s Nemovitostí, včetně dodavatelů energií, právních poradců nebo účetních, pokud by taková změna vedla ke zvýšení nákladů na příslušné služby o více než 20 %;

- (8) rozhodnutí o změnách, které mají za následek snížení minimálních cenových bodů o více než 50 % (po odečtení případných nákladů OTA) v souvislosti s pronájmem Nemovitosti nájemcům nebo hostům podle příslušné předem stanovené cenové politiky;
 - (9) rozhodnutí pronajmout Nemovitost nebo její část třetí osobě na dobu delší než 12 měsíců, včetně změn nebo zrušení podmínek takových nájemních smluv, ledaže by takové zrušení bylo nezbytné k zabránění škodám na Nemovitosti a/nebo následným hospodářským ztrátám, které by jinak vznikly jako přímý důsledek pokračování takového nájmu.
- (d) IB může předložit Držitelům Tokenů k rozhodnutí i další záležitosti, které nejsou uvedeny v odstavci (c) výše.
- (e) Všechna rozhodnutí podle písmene c) výše musí být přijata předtím, než může dojít k činnostem uvedeným v písmenu c) výše.

Organizace hlasování Držitelů Tokenů

- (f) IB informuje všechny Držitele Tokenů o nutnosti učinit rozhodnutí alespoň 15 dní předem a poskytne Držitelům Tokenů všechny příslušné informace a dokumenty nezbytné pro informované rozhodnutí.
- (g) Hlasování Držitelů Tokenů probíhá online prostřednictvím Platformy v časovém období stanoveném IB (které však nesmí být kratší než 24 hodin).

Rozhodování Držitelů Tokenů

- (h) Není-li dále stanoveno jinak, je rozhodnutí Držitelů Tokenů přijato, pokud Držitelé Tokenů, kteří se účastní hlasování ("**Přítomní Držitelé Tokenů**"), vlastní alespoň 50 % tokenů Emise a pokud většina Přítomných Držitelů Tokenů hlasuje pro takové rozhodnutí.
- (i) Rozhodnutí podle bodu (1) a (2) odstavce (c) výše je přijato, pokud Přítomní Držitelé Tokenů vlastní alespoň 50 % tokenů Emise a pokud pro takové rozhodnutí hlasují alespoň dvě třetiny Přítomných Držitelů Tokenů.
- (j) Pokud při rozhodování o určité záležitosti nevlastní Přítomní Držitelé Tokenů alespoň 50 % tokenů Emise, může IB požádat Držitele Tokenů, aby o téže záležitosti rozhodli znovu. V takovém případě IB informuje všechny Držitele Tokenů alespoň 7 dní předem a poskytne Držitelům Tokenů veškeré relevantní informace a dokumenty nezbytné pro informované rozhodnutí. Za předpokladu, že jsou splněny výše uvedené podmínky, je rozhodnutí

Držitelů Tokenů přijato, pokud pro takové rozhodnutí hlasuje většina Přítomných Držitelů Tokenů.

- (k) IB informuje všechny Držitele Tokenů prostřednictvím platformy o výsledcích hlasování bez zbytečného odkladu po ukončení příslušného hlasování.
- (l) Rozhodnutí přijaté Držiteli Tokenů je pro IB závazné, včetně rozhodnutí přijatých v souvislosti se záležitostmi předloženými IB podle výše uvedeného písmene d).
- (m) IB vede řádné a úplné záznamy o všech hlasováních Držitelů tOK.

Nouzové situace

- (n) Pokud se v rámci záležitostí uvedených v odstavci (c) výše vyskytne záležitost, která vyžaduje okamžité jednání ze strany IB, aby se zabránilo vzniku škody na Nemovitosti nebo Držitelům Tokenů, nebo v případě nebezpečí z prodlení, lhůta uvedená v odstavci (f) výše se zkracuje na 48 hodin a lhůta uvedená v odstavci (j) výše se zkracuje na [24 hodin]. Při informování Držitelů Tokenů o nutnosti přijmout rozhodnutí IB podrobně vysvětlí, proč taková záležitost vyžaduje okamžité opatření, aby se zabránilo vzniku škody na Nemovitosti nebo Držitelům Tokenů, nebo proč hrozí nebezpečí z prodlení.
- (o) Ve zvláště závažných situacích, kdy hlasování ve zkrácených lhůtách podle odstavce (n) není objektivně možné, protože by buď (i) vznikla značná nenapravitelná škoda na Nemovitosti nebo Držitelům Tokenů, nebo (ii) by IB měla fiduciární nebo jinou povinnost neprodleně jednat, může IB předběžně jednat bez předchozího souhlasu Držitelů Tokenů. IB však předloží příslušnou záležitost k rozhodnutí Držitelům Tokenů bez zbytečného odkladu poté, nejpozději však do 1 měsíce od učinění příslušného jednání. Pokud Držitelé Tokenů danou záležitost a kroky IB neschválí, přijme IB veškerá nezbytná nápravná opatření, aby dosáhla výsledku co nejbližšího původnímu stavu, nebo, pokud to není rozumně možné, přijme jiné kroky podle pokynů Držitelů Tokenů v souladu s mechanismem hlasování popsáním v odstavcích h) až (m) výše.
- (p) Písmeno o) se nevztahuje na záležitosti uvedené v písm. c) bodech 1, 2, 8 a 9 výše.

5. Poplatky a náklady

5.1 Přehled

Společnost plánuje stát se prémiovou platformou, pokud jde o kvalitu služeb, a střední/vyšší platformou, pokud jde o kvalitu nemovitostí. Níže je uveden přehled očekávaných poplatků a nákladů na "standardní" (dlouhodobou) bytovou jednotku. Úplný seznam potenciálních nákladů a poplatků přímo spojených s nemovitostí je rovněž uveden v příloze 4.

Pokud jde o poplatky InvestBay, budou podrobněji specifikovány u každé nemovitosti v konkrétním prospektu souvisejícím s danou nemovitostí.

5.2 Akviziční náklady a poplatky

Akviziční poplatky & Náklady	
Typ	Provize - jednorázová transakce
Poplatek InvestBay	Akviziční poplatek ve výši 3-5 % z hrubé kupní ceny. (včetně nákladů, daní, FF&E, & DPH)
Přičtení dodatečných nákladů k hodnotě nemovitosti před frakcionalizací & tokenizací	<p>Náklady spojené s nemovitostí, poplatky a daně se mohou v závislosti na zemi/jurisdikci výrazně lišit od počáteční kupní ceny a tyto náklady jsou připočteny ke kupní ceně předtím, než je celková částka rozdělena na části a tokenizována na hodnotu tokenu €500. Tyto náklady a poplatky obvykle zahrnují tyto níže uvedené položky (podrobnější seznam možných nákladů a poplatků je uveden v příloze 4);</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Případné poplatky realitních agentů ■ Právní & Technická / jiná hloubková prověrka ■ Kupní smlouva & Náklady na úschovu ■ Zápisy do katastru nemovitostí ■ Nájemní smlouvy & Smlouvy o správě/pronájmu nemovitostí ■ Náklady na ocenění majetku ■ Náklady FF&E ■ Případné daně z převodu ■ Poplatky InvestBay & Agentů pro zajištění ■ Rezervy/různé ■ případně DPH

5.3 Provozní náklady a poplatky

Provozní poplatek	
Typ	Placeno měsíčně
Poplatek InvestBay	Roční poplatek ve výši 0,5-2 % z hrubé hodnoty majetku (pořizovací cena nebo poslední ocenění) plus DPH, splatný měsíčně.
Náklady na prodej	<p>Provozní náklady, poplatky a daně - budou odečteny z přijatých prostředků spojených s provozem budovy (podrobnější seznam možných nákladů a poplatků je uveden v příloze 4);</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Provozovatel/správce nemovitostí & Náklady na pronájem ■ Poplatky/náklady na služby bytového družstva / společenství vlastníků / obdobné entity zajišťující správy budovy a/nebo společných prostor ■ Komunální služby (pokud nejsou dále přefakturovány) ■ Pojištění ■ Daň z nemovitosti ■ Daně z příjmů ■ Roční ocenění ■ Capex & Rezervy ■ DPH <ul style="list-style-type: none"> ■ Poplatek za služby Agenta pro zajištění - cca 0,2 % ročně z hodnoty nemovitosti (v závislosti na jurisdikci).

5.4 Náklady na prodej a poplatky

Poplatek za úspěch u prodaných nemovitostí	
Typ	Jednorázová transakce
Poplatek InvestBay	Tzv. success fee založený na procentuálním podílu ze zisku z prodeje nemovitosti @ 0-20 % z vytvořeného zisku z dané nemovitosti (kde zisk = prodejní cena minus kupní cena)
Náklady na prodej	<p>Náklady spojené s prodejem nemovitosti, poplatky a daně se mohou výrazně lišit v závislosti na dosažené kupní ceně a jurisdikci. Tyto náklady a poplatky obvykle zahrnují níže uvedené položky (podrobnější seznam možných nákladů a poplatků je uveden v příloze 4);</p> <p>Tyto poplatky budou odečteny z výtěžku prodeje.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Poplatky realitním agenturám ■ Náklady na právní služby v souvislosti s kupní smlouvou a náklady na úschovu ■ Zápisy do katastru nemovitostí ■ Náklady na ocenění majetku ■ Případné daně (převodní, z příjmu, DPH..)

6. Provoz a Logistika

6.1 Zadávání zakázek a výroba

Investiční strategie společnosti InvestBay se zpočátku zaměřuje na krátkodobé pronájmy (rekreační pronájmy) v zavedených rekreačních oblastech a na standardní rezidenční byty v městských oblastech, jako je Praha. Nemovitosti mají v posledních letech tendenci dosahovat dobrých výsledků jako třída aktiv ve více jurisdikcích. Další informace jsou uvedeny v přílohách 1,2 a 3.

- Umístění: InvestBay předpokládá, že se v sektoru rekreačních bytů (krátkodobých pronájmů) zaměří spíše na zavedené rekreační oblasti, kde již existuje zavedený průmysl. V městských oblastech, které jsou náchylnější na změny vládní politiky, se InvestBay raději zaměří na standardní rezidenční byty, ale InvestBay zaujme flexibilní přístup v závislosti na příležitostech, poptávce a trzích.
- Velikosti pozemků: Malé velikosti pozemků (byty) se snáze/rychleji prodávají do RI než například větší komerční budovy, jako jsou kanceláře a průmyslové/logistické nemovitosti. Nicméně s rozšiřováním rozsahu společnosti InvestBay a základny RI bude společnost InvestBay i nadále otevřena těmto příležitostem. Stejně tak se InvestBay nebrání akvizici celých bytových domů v rámci budovy nebo celých bytových domů z důvodu efektivity, pokud to bude možné.
- Dostupnost/škálovatelnost: Krátkodobé pronájmy a standardní bytové jednotky poskytují potenciál pro škálovatelnost. Společnost předpokládá, že dostupnost cílových nemovitostí je dostatečná.
- Evropské trhy: Obchodní model lze použít přeshraničně, což rozšíří základnu RI na platformě a poskytne RI zajímavé příležitosti k diverzifikaci jejich portfolia.
- Využití platform/snížení nákladů: Schopnost využívat globální rezervační platformy (online cestovní agentury (OTA), jako jsou Airbnb a Booking.com pro rekreační apartmány/krátkodobé pronájmy, a také stále sofistikovanější trh provozovatelů/správců nemovitostí, protože se stále objevují nadnárodní provozovatelé. Podobně online prodejní platformy, jako je S-Reality v České republice, a oceňovací/průzkumné platformy, jako je AirDNA (ceny pronájmů/obsazenosti), PriceHubble (ceny bytů), umožní společnosti InvestBay snadněji zkoumat mezinárodní dílčí trhy a poskytovat tyto průzkumy potenciálním RI.
- Potenciál pro zvýšení výnosů: Díky přímým rezervacím v objektech v portfoliu mohou RI snížit závislost na OTA (a ušetřit na poplatcích OTA). Kromě toho mohou RI dále zlepšit

výnosy tím, že pomáhá snižovat míru neobsazenosti, zejména mimo sezónu u rekreačních nemovitostí, a zároveň těží z užitečnosti těchto nemovitostí za zvýhodněných podmínek.

- **Soutěž:** Konkurence v tomto sektoru je menší - obvykle se jedná spíše o individuální kupující nebo malé, často rodinné kanceláře nebo jednotlivce s vysokým čistým jměním, kteří jsou aktivní v oblasti pronájmu budov (BTR), než o větší místní a mezinárodní fondy. InvestBay poznamenává, že jak sektor LTR, tak sektor STR se stále více institucionalizují (větší nadnárodní správci nemovitostí obsluhující více správců majetku a větší vlastníci držící více jednotek) a stále sofistikovanější software zajišťující lepší kontinuitu služeb a informací. Společnost InvestBay se domnívá, že tento vývoj pomáhá společnosti InvestBay budovat podnikání.
- **Načasování trhu:** Vzhledem k širšímu prostředí úrokových sazeb v České republice a stále více i v eurozóně InvestBay očekává, že některé trhy vstupují do silného období pro vyjednávání o cenách a budování tržní pozice. Současně je z podobných důvodů v mnoha městských oblastech v Evropě mimořádně silná poptávka po pronajímaných rezidenčních nemovitostech a roste také poptávka po rekreačních nemovitostech, protože náklady na letenky začínají celosvětově klesat a čínští cestovatelé mohou opět cestovat. Přetrvávajícím rizikem (stejně jako v případě mnoha podniků) jsou geopolitické události včetně situace v Rusku/Ukrajíně a jejího dopadu na náklady na pohonné hmoty a širší ekonomické dopady.
- **Jedinečné příležitosti:** Prestiž" často hraje roli při rozhodování jednotlivců s vysokým čistým jměním o koupi nemovitosti. InvestBay předpokládá, že vysoce prestižní "aspirační" příležitosti a lokality, jako je Costa del Sol a Alpy, budou zajímavé i pro základnu InvestBay RI, kteří nemusí mít vždy příležitost investovat (nebo pobývat) v takových nemovitostech.

6.1.1 Výběr trhu

Česká republika byla vybrána jako počáteční cílový trh. Domácí trh bude dobrým testem konceptu před rozšířením platformy a marketingu do dalších zeměpisných oblastí.

Současně InvestBay provede průzkum a zajistí si příslušné kontakty a znalosti alespoň na několika dílčích trzích - společnost již prozkoumala španělské pobřeží Costa Del Sol a Dubaj -, aby byla schopna v krátké době geograficky expandovat, jakmile se ukáže přesvědčivý obchodní případ/ poptávka ze strany rezortu.

Rekreační nemovitosti se zaměřují především na trhy, které nabízejí "dvousezónní" / "celoroční" turistiku.

6.1.2 Mezinárodní expanze

Mezinárodní expanze poskytuje:

- Škálovatelnost - a snížení nákladů
- Diverzita a možnosti diverzifikace pro RI společnosti InvestBay
- Větší expozice vůči širšímu okruhu rizikových investorů, což je výhodné i pro sekundární trh/rizikové investory.")
- Konkurenční diferenciací faktor ve srovnání s ostatními investičními platformami
- Příležitosti k branding/křížovému prodeji - pokud si například skupina návštěvníků (například golfistů) užila zážitek v jedné lokalitě, je pravděpodobné, že budou ochotni investovat a/nebo se ubytovat v podobných lokalitách/objektech.

Společnost provede vlastní hloubkovou kontrolu dílčích trhů a v některých případech může zadat studie, které pomohou s předběžným výběrem dílčích trhů.

InvestBay plánuje podobný postup jako v případě České republiky - v prvních měsících expanze vstoupit na trh a etablovat se na dalším preferovaném trhu (nejspíše ve Španělsku), poté opět vstoupit na další trhy, potenciálně včetně Kanárských ostrovů, Portugalska, Francie, Itálie, Rakouska a případně i Dubaje.

6.1.3 Akvizice

Standardizovaný akviziční proces zahrnuje opatření ke zmírnění rizik a ochraně zájmů RI a platformy, která obvykle zahrnují:

- Obchodní prověrku: interní a v případě potřeby externě zajišťované
- Technickou prověrku: v případě potřeby zajištěna externími dodavateli
- Právní prověrku: zajištěna externími dodavateli
- Finanční/daňové: Uplatňuje se v případě, že cílem jsou účelové nemovitostní společnosti (SPV) (zpočátku se budeme zaměřovat pouze na přímé nákupy nemovitostí).

6.1.4. Obecně preferovaná cílová kritéria

Níže jsou shrnuta některá "preferovaná" cílová kritéria pro výběr lokality/aktiv. Ačkoli je toto shrnutí zaměřeno především na rekreační pronájmy, mnohá ze stejných kritérií jsou použitelná i pro standardní obytné jednotky. Hlavní výjimkou je lokalita/segment trhu, kde by cílovými lokalitami byly spíše městské lokality. Poznámka: Je nepravděpodobné, že všechna preferovaná kritéria pro lokality/aktiva budou splněna u všech aktiv. Níže uvedené shrnutí poskytuje vodítko

ideální cílové lokality a kvalita aktiv. InvestBay bude také citlivě a pružně reagovat na poptávku komunity InvestBay.

Obecný trh

- Lokality & dílčí trhy, které mají potenciál přilákat hosty "po celý rok" (nebo alespoň možnost prodloužení sezóny) pro lepší potenciál výnosu (3-4 % = hrubý výnos z příjmu nebo méně, pokud je potenciál růstu kapitálu velmi silný), který může náš model zvýšit.
- Potenciál pro pronájem a kapitálový růst. Na některých trzích může nákup nemovitostí (obvykle po částech) mimo plán nebo v průběhu výstavby pomoci zlepšit vyhlídky na růst kapitálu (kupující nákupem majetku před dokončením fakticky podstupuje dodatečné riziko). Takové příležitosti můžeme zvážit v závislosti na poptávce.
- Vyspělé/dospělé trhy (bezpečnější legislativa G širší výběr operátorů).
- Aktivní trhy (kupující/prodávající/hosté).
- Obecné zaměření na rekreační lokality spíše než na městské lokality (s cílem minimalizovat potenciální legislativní rizika), s některými výjimkami (např. Dubaj), kde je trh již vyspělejší.

Dílčí trhy

- Pokud se jedná převážně o mezinárodní trh, dostupnost z/do více míst
- Dostupnost z příslušných dopravních uzlů - silnice, železnice, letiště.
- V blízkosti atrakcí
- V ideálním případě omezená potenciální konkurence (omezená nabídka)
- Méně hlučné oblasti/čtvrti
- Vhodné zázemí v okolí (restaurace, obchody, služby)

Aktiva

- Trvání
 - Vlastnictví (pokud v dané jurisdikci není možné zajistit vlastnictví nemovitosti nebo pokud se nejedná o nemovitost, která je předmětem nájmu, a v takovém případě by podmínky/omezení týkající se nájmu musely být uspokojivé, pokud by se zvážily spolu s potenciálními výnosy).
- Přístup/přístupnost
 - Významné / dostupné (cílovou skupinou jsou rodiny a hosté napříč generacemi)
 - Přístup k výtahu
- Výhled
 - Atraktivní výhled

- Velikost
 - Původní zaměření na 1-2 ložnice (ne studia, aby se zabránilo přímé konkurenci hotelů).
 - V případě 1 ložnice - 1-1,5 koupelny
 - Pokud 2 ložnice - 1,5-2 koupelny
 - Pracovní oblast (digitální nomádi/bílé límečky)
- Kvalita
 - Rekreační apartmány středního standardu
 - Nová (nebo relativně nová) aktiva
 - Dobré bezpečnostní systémy (hlídky a kamery)
 - Aktualizované systémy požární ochrany & Life Safety
 - Nižší potenciální náklady na kapitálové výdaje / fond oprav
 - V souladu s "aspirační" koncepcí nemovitostí
 - "Budoucnostní" aktiva
 - Platné záruky na konstrukci/zařízení
 - "Odolná architektura" (uvnitř & zvenčí) pro lepší životnost & investor & atraktivita pro hosty/nájemníky, která zahrnuje moderní vybavení, např. indukční sporáky, podlahové vytápění atd.
 - Vhodné terasy "venkovní bydlení"
 - Dobrý tlak sprchy/vody
 - Velká okna
 - Dvojité/trojité zasklení
 - Případná klimatizace
 - Přijatelné normy zvukové izolace mezi byty/patry
 - Efektivní/atraktivní uspořádání
 - Zařízené a vybavené (kratší doba správy & pronájmu/náklady)
- Normy/certifikáty ESG/environmentální výkonnosti
 - Důležité pro udržitelnost a širší přitažlivost pro další generace
 - V ideálním případě některé/všechny z těchto prvků: LED osvětlení, udržitelné materiály, solární panely, elektrické nabíječky, pohybové senzory, ovládání klimatizace/topení Další "dílčí seznamy", např. možnost nabíjení mobilních telefonů, pokud jsou mimo místnost platné.
- Další
 - Parkování, pokud hosté přijíždějí autem nebo očekávají, že si během pobytu pronajmou auto G pro služby (praní/opravy/doručování atd.)
 - Úschovny/kolárny/lyžárny podle potřeby
- Úroveň podlahy
 - Žádné preference

- Škálovatelné
 - V ideálním případě škálovatelné buď v rámci budovy (ideálně na stejném podlaží), nebo na bezprostředním subtrhu (úspory/efektivita).
- Provozovatelé
 - Nejlepší ve své třídě s potenciálem přímých rezervací. Poznámka: Může se jednat také o "značkové rezidence".

6.1.4 Objem investic

Zpočátku pořizování jednoho aktiva měsíčně, s rychlým navýšením na čtyři a poté na osm aktiv měsíčně, jak to umožní poptávka RI a zdroje/finanční síla týmu. V ideálním případě by společnost InvestBay byla schopna nakupovat aktiva v blocích a/nebo celých budovách, pokud to poptávka RI dovolí, protože to pomůže zvýšit efektivitu včetně správy, řízení & provozu, včetně úklidu/údržby a rozhodování.

6.1.5 Provoz, leasing a platební toky

V případě nemovitostí na krátkodobý pronájem bude vybrán vhodný provozovatel (místní nebo mezinárodní s místními týmy), který bude nemovitost a hosty spravovat. Provozovatelé poskytují služby, které zahrnují úklid, údržbu, kontroly, obsluhu/odbavování hostů a podávání zpráv. Očekává se, že tito provozovatelé budou při zajišťování rezervací spoléhat také na OTA, jako jsou Airbnb, Booking.com, HomeAway, Vrbo atd., a na správce kanálů/platformy třetích stran, jako jsou Hostaway a Guesty, kteří spravují rezervační stránky, zabraňují dvojím rezervacím a pomáhají s výkaznictvím. V některých zavedených jurisdikcích a dílčích trzích jsou tito provozovatelé regulováni a majitelé nemovitostí jsou povinni využívat provozovatele určeného pro danou nemovitost.

Provozní náklady tvoří významnou část a škálování přinese určitou efektivitu. Součástí řešení bude hledání aktiv, kde existují příležitosti k získání více nemovitostí v bezprostředním sousedství - ideálně ve stejné budově. To bude mít také další výhodu v tom, že bude možné flexibilně přijímat větší skupiny/změny, což pomůže zvýšit příjmy.

Náklady na OTA obvykle hradí přímo majitel. OTA platí provozovateli po odečtení jeho poplatku - ten pak zaplatí zůstatek na účet majitele, opět po odečtení jeho poplatku. V některých případech má provozovatel vlastní platformu s přímým rezervačním systémem, což umožňuje ušetřit na poplatcích OTA (někdy po odečtení poplatku za stránky provozovatele & rezervační formuláře/administraci atd.). Tím, že InvestBay podporuje komunitu RI, aby se také ubytovávala v objektech InvestBay, může InvestBay jednat

využít sílu komunity, aby pomohla minimalizovat závislost na těchto OTA a zvýšit výnosy snížením objemu poplatků placených těmto OTA a zvýšením obsazenosti v průběhu celého roku, včetně období mimo sezónu a období mimo sezónu (viz také níže v části "Řízení výnosů").

V případě dlouhodobého pronájmu (standardní bydlení) poskytuje provozovatel "správce nemovitosti" ve srovnání s nemovitostmi na krátkodobý pronájem omezené služby, protože není potřeba pravidelné přihlašování a odhlašování hostů, praní prádla, úklid atd. a protože nájemce je obvykle sám zodpovědný za mnoho služeb přímo, včetně např. nákladů na služby, úklid vlastního bytu apod.

Správci/operátoři budou řízeni interním týmem pro správu majetku společnosti InvestBay a budou monitorováni z hlediska výkonnosti/kvality a v případě potřeby nahrazeni. Rozhodnutí o výměně budou zahrnovat také situace, kdy se společnost InvestBay na dílčím trhu rozroste natolik, že bude moci zvážit provozování/správu vlastními silami s vlastním správcem nemovitostí/aktiv, který by mohl také přímo pomáhat při shromažďování údajů, zadávání výběrových řízení a zajišťování příležitostí k akvizicím.

6.1.6 Oceňování

Aktiva budou každoročně oceňována externími stranami, což pomůže informovat sekundární trh o hodnotě tokenů a také posoudit soulad výkonnosti aktiv s očekávaným obchodním plánem. Společnost InvestBay bude v případě potřeby využívat také platformy/software pro oceňování pronájmu a cen, které pomohou informovat o rozhodnutích, jako jsou AirDNA, Transparent a PriceHubble.

6.1.7 Prodeje

Výkonnost aktiv bude sledována a ve vhodné chvíli prodána v souladu s obchodním plánem. Očekávaný investiční horizont aktiv se obvykle pohybuje v rozmezí 5-10 let. Prodej může řídit realitní agentura, ale pokud je to možné, může prodej řídit InvestBay. InvestBay se také může rozhodnout, že zpočátku povede proces s držiteli tokenů a/nebo širší platformou InvestBay RI, což může snížit potenciální náklady na prodej.

V některých případech mohou být výstupy z portfolia realizovány prostřednictvím prodeje miniportfolií, opět s cílem snížit náklady na prodej a pomoci maximalizovat výnosy pro investiční fondy InvestBay.

6.1.8 Řízení návratnosti

Vzhledem k povaze některých cílových aktiv jako rekreačních nemovitostí a typům/rozsahu RI se InvestBay domnívá, že existuje jedinečná příležitost využít mezeru na tomto trhu.

Prostřednictvím této platformy mohou jednotliví investoři významně ovlivnit výnosy svých vlastních investic, a to dvěma způsoby.

1. Snížení počtu volných míst v sezónách mimo sezónu

Jedním z klíčových úkolů v oblasti krátkodobých pronájmů je minimalizovat míru neobsazenosti v období mimo sezónu. Pokud se podaří povzbudit RI, aby sami navštívili nemovitosti mimo sezónu a/nebo aby o to požádali své přátele/rodinu/společnost, předpokládáme, že se tato míra neobsazenosti může výrazně snížit a příjmy se zvýší.

2. Zvýšení počtu uživatelů platformy za účelem zvýšení likvidity

Jednotliví RI budou mít také prospěch z toho, že na platformu přilákají své kolegy/přátele/rodinu, protože se zvýší velikost (počet aktivních) na sekundárním trhu, což bude důležité, když strany budou chtít odejít dříve, než je doba držení. Tím se dále zvýší hodnota tokenů.

6.2 Kontrola kvality

S růstem společnosti bude vytvořena znalostní databáze obsahu samoobslužné podpory, která bude umístěna na webových stránkách společnosti. Bude také přijat vlastní tým zákaznických služeb, který zajistí vysokou úroveň spokojenosti zákazníků. InvestBay bude z velké části očekávat, že RI budou přihlašovat "tickety podpory" prostřednictvím cloudového ovládacího panelu, a tým bude k dispozici během pracovní doby na okamžitém chatu. Jak se bude společnost rozšiřovat a potřeba podpory poroste, InvestBay zváží zřízení moderovaného uživatelského "fóra", kde budou moci uživatelé vyhledávat témata a diskutovat o nich, což pomůže odlehčit týmu podpory.

6.3 Způsoby platby a podmínky

Zákazníci zaplatí ihned po předložení faktury bankovním převodem.

6.4 Dodavatelé klíčových technologií

Dodavatel	Popis
digishares.io	Dodávka tokenizační platformy
sumsub.com	Automatizace KYC/AML (zákazník identifikace)
solidpixels.com/cs	Prezentační stránka
payout.one	Platební brána
https://polygon.technology	Technologie blockchain smart contract
ethereum.org/en	Technologie blockchain smart contract
hubspot.com	Řízení vztahů se zákazníky
keboola.com	Automatizace a analýza procesních dat
metamask.io	Kryptografická peněženka

6.5 Právní a regulační požadavky

Společnost požádala o právní poradenství a bude spolupracovat s externími právními poradci, aby zajistila splnění všech finančních a právních požadavků a požadavků na dodržování předpisů. Hlavními předpisy, které musí společnost dodržovat, jsou následující zákony a předpisy České republiky:

- Zákon č. 21/1992 Sb., o bankách
- Zákon č. 240/2013 Sb., o investičních společnostech a investičních fondech
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 256/2004 Sb., o podnikání na kapitálovém trhu.
- Zákon č. 190/2004 Sb., o dluhopisech
- Zákon č. 455/1991 Sb., živnostenský zákon
- Zákon č. 253/2008 Sb., o některých opatřeních proti legalizaci výnosů z trestné činnosti a financování terorismu.
- Předpisy AML/KYC
- Opatření proti praní špinavých peněz a financování terorismu

Jakmile bude použitelné nařízení EU o trzích s kryptoaktivy (MiCA) (v roce 2024), InvestBay požádá o licenci, pokud bude tato licence nezbytná pro poskytování služeb InvestBay. Odkaz na nařízení je přiložen níže. <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/CS/TXT/HTML/?uri=CELEX:32023R1114>

Společnost bude plně vyhovovat všem předpisům zemí EU.

6.6 Zajištění ve prospěch RI

Dluhy společnosti InvestBay vyplývající z tokenů jsou zajištěny zástavním právem k tokenizovanému majetku (dále jen "Zajištění"). Přestože se InvestBay zavazuje vyvinout maximální úsilí k zajištění platného a funkčního zřízení Zajištění, nelze vyloučit případné obtíže nebo prodlevy při zřizování Zajištění.

Za účelem dalšího posílení věřitelského postavení držitelů tokenů jsou práva držitelů tokenů zajištěna prostřednictvím agenta pro zajištění. Držitele tokenů zastupuje Agent pro zajištění, který vykonává práva držitelů tokenů ve prospěch držitelů tokenů. Děje se tak na základě písemné smlouvy mezi Agentem pro zajištění a společností InvestBay (dále jen "Smlouva s Agentem pro zajištění").

Společnost HKDW Holasek Holasek & Partners byla jmenována přednostním agentem pro zajištění (dále jen "Agent pro zajištění") pro Českou republiku a může působit ve stejné funkci i v jiných jurisdikcích v závislosti na dané jurisdikci. Odkaz na vzor smlouvy je přiložen zde: <https://investbay.com/en/collateral>.

Agent pro zajištění je podle této bílé knihy a smlouvy s agentem pro zajištění povinen rozdělit skutečné výnosy ze zajištění a jakoukoli jinou přijatou protihodnotu držitelům tokenů.

Při výkonu funkce Agent pro zajištění jedná Agent pro zajištění s odbornou péčí, v souladu se zájmy Držitelů Tokenů a je vázán jejich pokyny ve formě rozhodnutí Držitelů Tokenů o způsobu výkonu práv z emise tokenů ve vztahu k Zajištění přijatého alespoň prostou většinou hlasů.

Uvolnění Zajištění podléhá předchozímu souhlasu Agent pro zajištění. V případě prodeje nebo zatížení nemovitosti musí být vždy pouze s předchozím souhlasem Agent pro zajištění dohodnuta kupní cena nebo peněžní ekvivalent zatížení.

6.7 Měna

InvestBay je evropská platforma a funguje výhradně v měně EUR. Veškeré transakce a náklady v měnách jiných než EUR, včetně například přijatých příjmů z pronájmu, přijatých výnosů z prodeje, nákladů na správu a provoz, výplaty dividend a podobně, podléhají směnným kurzům a poplatkům/nákladům. V případě prvních investic v České republice budou tyto investice spravovány v českých korunách.

7. Management a Organizace

7.1 Základní tým

Společnost InvestBay sestavila silný tým velmi zkušených zaměstnanců a poradců, kteří se jí věnují na částečný úvazek a plánují se jí věnovat na plný úvazek, jakmile bude organizační struktura společnosti po investici plně funkční. Průměrný věk zakladatelů je 40 let a alespoň jeden z nich úspěšně prodal společnost. Tým má dohromady 60 let zkušeností v oboru a alespoň jeden z nich byl zaměstnán jako vrcholový manažer nebo zastával podobnou pozici ve vlastní společnosti s více než 50 zaměstnanci. Hlavní tým má všechny hlavní potřebné technické dovednosti a zbytek zajišťuje externě.

7.2 Životopisy základního týmu

Daniel Rajnoch - výkonný ředitel (CEO)



Daniel je neúnavný podnikatel s bohatými zkušenostmi se start-upy a působivým přehledem o moderních trendech. V roce 2016 založil a byl provozním ředitelem společnosti YourPass. Kromě vytvoření nápadu a zahájení podnikání byl zodpovědný za jeho úspěšný MVP (white label řešení), poté interní vývoj, spolupráci s Apple Wallet a Google Wallet, vyhledávání možných RI, jednání s RI, bootstrapping YourSystem, získání seed investice v roce 2018 a následující rok andělskou investici ve výši 500 000 C od Cognition VC. V letech 2020 až 2021 získal financování série A ve výši C2 milionů od společnosti JGT Venture a v roce

2022, připravil společnost na 100% akvizici společností z žebříčku Fortune 500. Jeho provozní odpovědnost zahrnovala právní záležitosti, smlouvy, vývoj a prodej klientům, jako jsou AXA Global Contract, Mastercard Europe Loyalty team a Uniqa Global MSA, a také partnerství s Diebold Nixdorf, SAS a Keboola.

Před YourPass založil Daniel v roce 1999 Club Solidní Nejistota - nový gastronomický koncept v Praze, kde se mísí restaurace, koktejlový bar a zábava. Klub úspěšně provozoval 15 let, než z něj úspěšně odešel.

[linkedin.com/in/danielrajnoch](https://www.linkedin.com/in/danielrajnoch)

Jiří Brych - technologický ředitel (CTO)



Jiří je zodpovědný za vývoj produktů a organizaci projektových manažerů. Nemá rád papír a jeho osobním posláním je vše digitalizovat a zjednodušit - věří, že vše zvládne s mobilním telefonem a maximálně tabletem. Původně se věnoval marketingu a poté získal práci produktového manažera. Pracoval v různých odvětvích, od věrnostních programů a platebních systémů až po ERP a v poslední době v oblasti elektronického obchodování.

Od června 2021 je provozním ředitelem společnosti Slevomat, která je součástí skupiny Secret Escape. Dříve působil jako produktový manažer ve společnosti Asseco Solutions CZ a senior produktový manažer ve společnosti Direct Fidoo, a.s. Předtím tři roky pracoval ve společnosti Edenred Czech Republic jako produktový manažer zodpovědný za aktivaci Apple Pay.

[linkedin.com/in/jiribrych](https://www.linkedin.com/in/jiribrych)

Lukáš Příklad - ředitel marketingu (CMO)



Lukáš je zodpovědný za marketingové a PR strategie, koordinaci dodávek od marketingových a PR agentur včetně webového obsahu a copywritingu.

Ačkoli vystudoval práva a finance se specializací na platební systémy, celou svou kariéru se věnoval marketingu a reklamě. Začínal v reklamní agentuře, má zkušenosti s řízením značek velkých finančních a pojišťovacích společností a zkušenosti z bezpečnostního start-upu.

Je fanouškem kryptoměn a

fintech aplikace - v jeho telefonu najdete spoustu fintech aplikací a způsobů placení.

Od listopadu 2020 byl marketingovým ředitelem společnosti Ušetřeno.cz, kde byl zodpovědný za komunikaci dvou značek (Ušetřeno.cz, Top-pojištění.cz) a čtyř produktových proudů (energetika, finance, pojištění, telco).

[linkedin.com/in/lukasprikryl](https://www.linkedin.com/in/lukasprikryl)

Andrew Thompson - investiční ředitel (CIO) odpovědný za nemovitosti



Andrew je spoluzakladatelem společnosti InvestBay a jeho mandát zahrnuje strategii, vyhledávání, akvizice, správu a prodej nemovitostí. Andrew je Brit a již 22 let žije ve střední Evropě. Do týmu přináší více než 25 let rozsáhlých zkušeností v oblasti nemovitostí získaných především ve Velké Británii, České republice, na Slovensku a v Bulharsku, takže má rozsáhlé kontakty po celé Evropě.

Andrew zastával řadu vedoucích pozic, především v oblasti leasingu a prodeje investic/akvizic pro přední mezinárodní společnosti.

agentury Cushman G Wakefield (CGW) a Colliers International. Během své kariéry byl také jmenován řídícím partnerem CGW na Slovensku, kde dohlížel na komplexní služby, více než 35 profesionálů působících v oblasti pronájmu, výzkumu, investic, správy nemovitostí, oceňování a projektového řízení. Andrew se doposud osobně podílel na vedení prodejních/akvizičních transakcí v celkové hodnotě přesahující 1 miliardu EUR ve všech odvětvích.

Andrew pevně věří v neustálý profesní rozvoj. Má bakalářský titul z geografie a magisterský titul z pozemkového hospodářství, postgraduální diplom v oblasti investic do nemovitostí (College of Estate Management) a úspěšně absolvoval I. a II. stupeň renomovaných zkoušek Chartered Financial Analyst (CFA). Hovoří anglicky a francouzsky a aktivně studuje češtinu. Je členem Královského institutu autorizovaných odhadců.

[linkedin.com/in/andycee](https://www.linkedin.com/in/andycee)

8. Analýza rizik

Kategorie	Rizika	Zmírnění dopadů
Nemovitosti - Ekonomická a tržní rizika včetně systémových rizik a včetně politické a právní nestability	Nepříznivé změny ekonomických podmínek, včetně inflačních rizik, finančních prostředků/podmínek nájemců/hostů, kupujících/proávajících, změn v dostupnosti a nákladech na dluhové financování, případně změn úrokových sazeb, daní z nemovitostí a dalších provozních nákladů. Otázky související s politickou, ekonomickou nebo právní nestabilitou v příslušných jurisdikcích.	Širší systematická (tržní a makro) rizika nelze zmírnit. je třeba mít na paměti, že hodnoty nájmu i nemovitostí mohou růst a klesat, stejně jako tržní hodnota jednotek nebo tokenů, a že neexistuje žádná záruka návratnosti původně investovaných částek. Stejně tak období neplatnosti, očekávané míry růstu a náklady se mohou lišit od očekávání. Je třeba poznamenat, že přístup InvestBay je zpočátku zaměřen na EU a SAE (což by mělo pomoci zmírnit rizika politické a právní nestability, neboť tyto státy nebývají považovány za vysoce rizikové jurisdikce).
Nemovitosti - právní a regulační záležitosti	Nepříznivé změny zákonů a předpisů, včetně zákonů a předpisů týkajících se životního prostředí a udržitelného rozvoje, zákonů o územním plánování a dalších vládních pravidel a daňových politik, a předpisů nebo zákonů či příslušných orgánů, včetně HoA, které mají dopad na nákup, provoz, pronájem a prodej nemovitostí. tyto změny mohou mít dopad na příjmy a hodnoty a náklady na jejich zmírnění/řešení.	Technická a právní prověrka některá z těchto rizik zmírní, nicméně změny a rozhodnutí nelze vždy předvídat.
Nemovitosti - trendy	Změny v relativní oblíbenosti typů nemovitostí a lokalit, které mají dopad na tržní hodnotu, včetně rizik a provozních problémů, slabšího nájemného a hodnoty a potenciálních nákladů vyplývajících z přítomnosti určitých stavebních materiálů.	Některá rizika lze zmírnit výběrem kvalitnějších nemovitostí v žádanějších lokalitách (výběr akcií), které odpovídají cílovému profilu rizika a výnosu aktiva a očekávané poptávce.

INVESTBAY

Nemovitosti - neplacení závazků	Včetně nesplácení úvěrů, závazků ze smluv včetně stavebních smluv a závazků na údržbu/opravy. Tyto	Zmírnění výběru zásob a zapojení a používání kvalitních / řádných systémů správy majetku / finančního řízení,
---------------------------------------	--	--

	události mohou ovlivnit výši nájemného, hodnoty a náklady.	profesionální správce majetku/nemovitostí a odpovídající finanční prověrku/rozpočet. Selhání by mohlo vést ke ztrátě příjmů nebo hodnoty a nákladů.
Nemovitosti - zpoždění výstavby	Možné zpoždění výstavby a výstavby/zařizování a vybavení, které by vedlo ke zvýšení nákladů a rizik a snížení příjmů z pronájmu/hodnoty.	Lze částečně zmírnit výběrem silnějších / doporučených / vhodných protistran, je-li to možné.
Nemovitosti - Stavební vady	Otázky zahrnující ztrátu příjmů nebo snížení hodnoty a náklady související se stavebními vadami nebo ekologickými zátěžemi a řešením těchto vad.	Technická a právní hloubková kontrola pomůže zmírnit potenciální problémy (i když je třeba poznamenat, že v některých případech nebude standardní, možné nebo žádoucí provést úplnou technickou hloubkovou kontrolu budovy a stavby, pokud jsou předmětem zájmu pouze byty v budově (a nikoli celá budova).
Nemovitosti - přirozená ztráta	Otázky související s přírodními ztrátami odpovídajícími nákladům na obnovu/opravu poškozené nemovitosti a ztrátě příjmů z pronájmu/hodnoty.	balíčky pojištění pokrývající pojistné události včetně ztráty příjmu po určitou dobu, je-li to možné.
Nemovitosti - poskytovatelé služeb	Problémy a problémy se špatnou, chybnou nebo nedostatečnou výkonností poskytovatelů služeb, mimo jiné včetně provozovatelů/správců nemovitostí a technického personálu, které mají dopad na vyšší náklady, nižší příjmy z pronájmu a/nebo nižší hodnoty.	Zmírněno průzkumem a zapojením silnějších, zavedenějších / doporučených stran.
Nemovitosti - Software	Problémy a problémy se softwarem a jeho používáním spojené se správou, provozem, účetnictvím, daněmi, prodejem a nákupem nemovitostí, které mají dopad na náklady a/nebo příjmy a náklady na jejich řešení.	Zmírnění pomocí průzkumu a používání zavedených balíčků a softwaru a dodavatelů.
Nemovitosti - rizika vypořádání a protistrany	Rizika spojená s tím, že protistrany neplní včas nebo v zásadě, což má dopad na náklady a/nebo příjmy a náklady na řešení.	Zmírnění výběru preferovaných obchodních partnerů s dobrou historií nebo pověřením.
Nemovitosti - provozní riziko	Rizika spojená s nedostatky nebo selháním interních procesů nebo lidského faktoru nebo s vnějšími událostmi a riziko ztráty majetku svěřeného do úschovy, které může být způsobeno tím, že	Omezeno vhodnými systémy a kontrolami, ale riziko zůstává.

	platební neschopnost, nedbalost nebo úmyslné jednání osoby (osob), která (které) má (mají) v péči majetek nebo cenné papíry vydané platformou, což má dopad na příjmy a/nebo hodnoty a zvýšené náklady na řešení.	
Nemovitosti - nucené prodeje	Rizika a náklady spojené s nuceným pronájmem nebo prodejem a/nebo pronájmem nebo prodejem ve slabších/méně žádoucích tržních obdobích, včetně nižší úrovně pronájmu nebo ceny, než se očekávalo, v důsledku nepředvídaných okolností, včetně rozhodnutí držitelů tokenů o zahájení prodeje a/nebo nevykonnosti aktiva nebo očekávané budoucí nevykonnosti aktiva, trhu nebo jiných faktorů.	Omezené možnosti zmírnění následků, pokud k takové události dojde.
Nemovitosti - chybné ocenění	Chyby v ocenění mohou mít za následek zvýšení nebo snížení očekávané hodnoty nemovitosti a tokenů a nákladů spojených s řešením těchto chyb.	Omezené možnosti zmírnění, pokud nejsou uznány, v takovém případě se provede nové ocenění.
Nemovitosti - nelikvidita	Riziko nedostatečné likvidity. Podobné dopady na hodnotu pronájmu nebo prodeje, jak je vysvětleno výše u nucených prodejů.	V tomto případě, pokud není prodej vynucen, je možné se dohodnout na držení aktiva, pokud je výkonné, dokud se nezlepší podmínky nebo se nezlepší problémy ovlivňující aktivum nebo trh.
Nesystémové riziko - koncentrace	Riziko spojené s přílišným investováním do jedné lokality nebo do jedné třídy aktiv.	K tomu může dojít v počátečních fázích platformy, ale očekává se, že se bude investovat do širokých zeměpisných oblastí, včetně LTR a STR, které mají některé podobné a některé odlišné faktory hodnoty a poptávky. Investoři mohou sami diverzifikovat systematické riziko investováním do širších trhů/aktiv nebo médií, které mají nižší vzájemnou korelaci.
Síla dodavatele	InvestBay se neomezuje na jediného dodavatele. Pro každý aspekt jejího podnikání existuje několik potenciálních partnerů.	Pokud by některý z dodavatelů byl příliš silný, byla přijata opatření pro vytvoření alternativních partnerství.
Kurzová rizika	Měnové/kurzové riziko v případě, že investice jsou denominovány v jiné měně, než je domácí měna investora.	InvestBay se zaměřuje a pracuje s měnou euro. Investoři by si měli být tohoto rizika vědomi, pokud je jejich domácí měna jiná.

INVESTBAY

Operační riziko	Riziko spojené s InvestBay každodenní provoz, včetně selhání digitální sítě, na které bude probíhat její činnost.	V případě potřeby jsou zavedena opatření pro použití alternativních sítí.
Dodržování předpisů	Společnost musí dodržovat složité finanční předpisy.	Zaměstnanci a externí právní poradci se zabývají regulací a dodržováním předpisů.
Bezpečnost a podvody	S tokeny je spojeno několik finančních rizik.	Společnost má procesy, jejichž cílem je chránit investice.
Finanční	Společnost je s ohledem na strukturu poplatků a stávající financování dostatečně financována, aby mohla financovat svou činnost a poskytovat služby investičním fondům.	Společnost naplánovala v příštích dvou letech tři kola investic, aby podpořila své požadavky na peněžní toky pro další expanzi.

Aby se předešlo pochybnostem, investice do nemovitostí s sebou nese riziko včetně možné ztráty investované jistiny. Hodnota tokenů/podílových jednotek a z nich odvozených výnosů může klesat nebo stoupat.

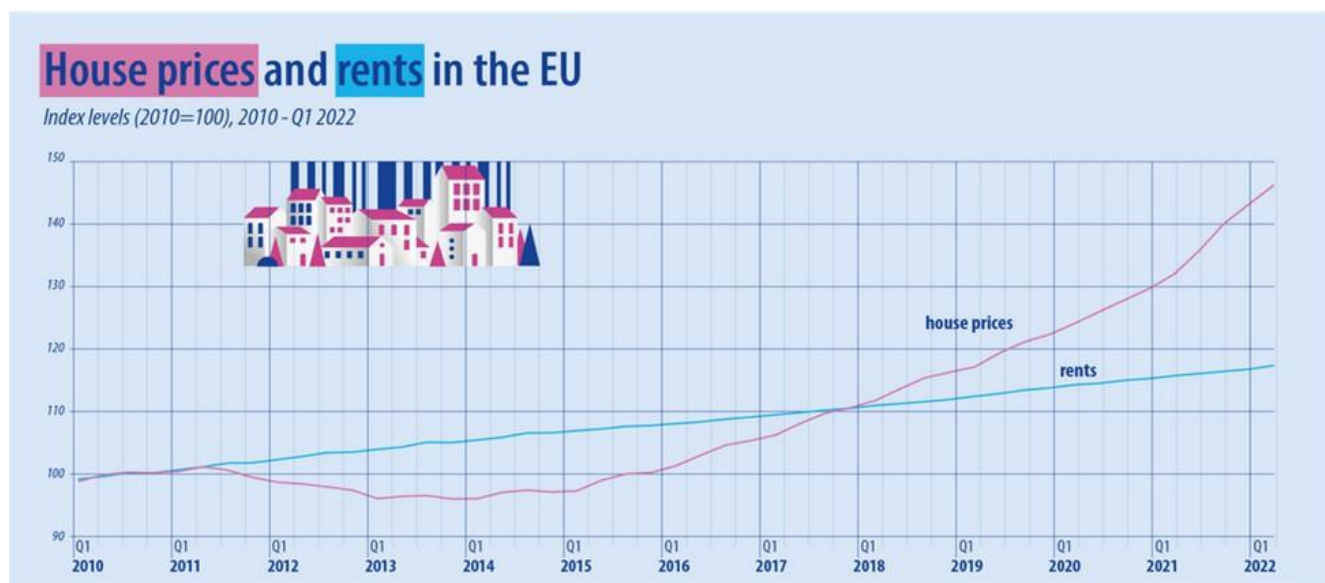
Příloha 1 - Ceny domů a nájemné

Nemovitosti jsou považovány za dlouhodobou investici a mohou být atraktivní třídou aktiv pro investiční účely díky dvojímu zdroji výnosů (příjem z pronájmu a zhodnocení), vlastnostem jako zajištění proti inflaci a daňovým výhodám.

V posledních letech se v mnoha částech Evropy zvyšuje tlak na zvyšování nájemného v důsledku kombinace nedostatečné nabídky, zvýšených nákladů na výstavbu v důsledku omezených pracovních sil a problémů v dodavatelském řetězci spolu s obecnými inflačními jevy, včetně rostoucích nákladů na energie, což vedlo také ke zvýšení úrokových sazeb.

Mnohé z těchto sil, které vyvíjejí tlak na zvyšování nájemného, mají dopad i na ceny nemovitostí. Zatímco v některých oblastech Evropy ceny klesají, a to z velké části v důsledku vyšších úrokových sazeb, které mají dopad na náklady na hypotéky, v dlouhodobém horizontu lze důvodně očekávat, že dojde k růstu hodnoty.

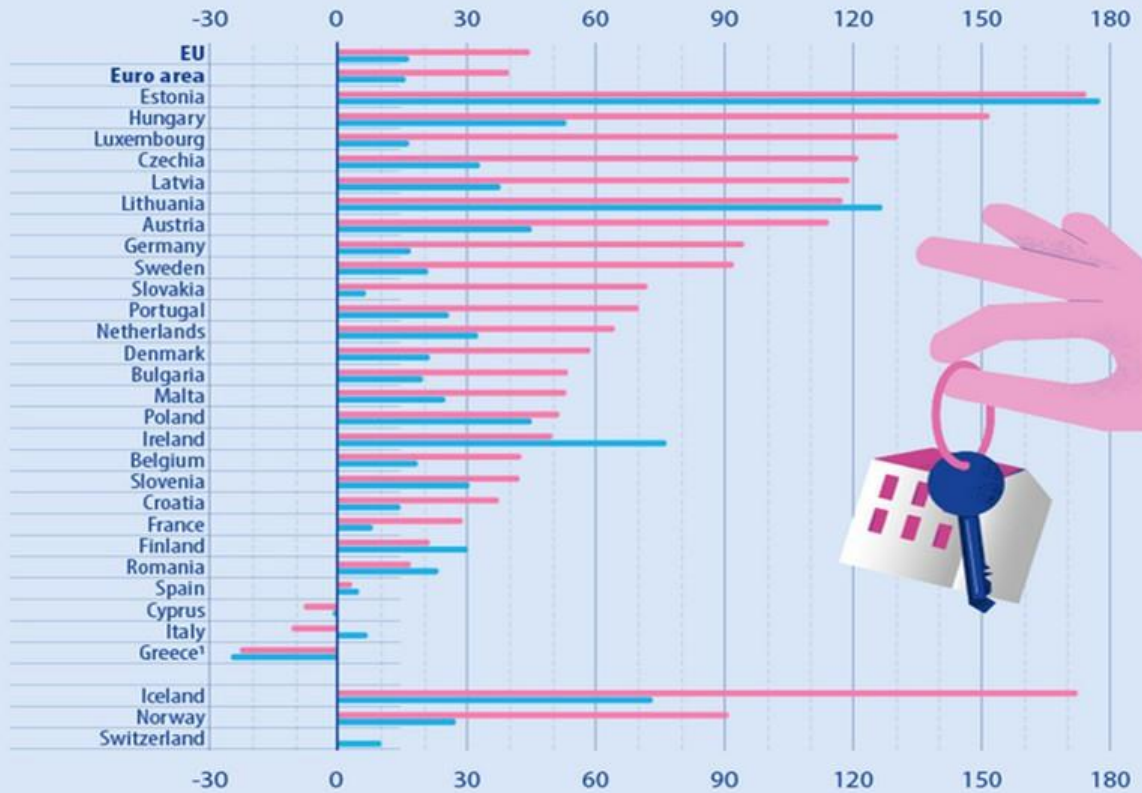
Následující graf ukazuje vývoj cen bytových domů v EU a výši nájemného. V období od roku 2010 do prvního čtvrtletí roku 2022 se nájemné zvýšilo o 17 % a ceny domů o 45 %.



ec.europa.eu/eurostat

House prices and rents

Changes between 2010 and Q1 2022 (%)

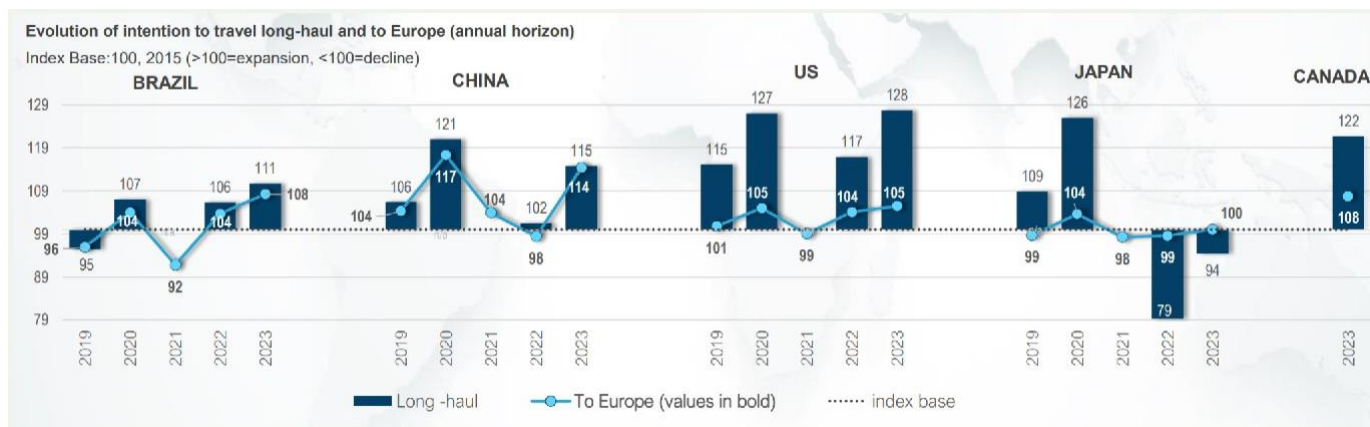


¹ House Prices: data from Bank of Greece; 2021 instead of first quarter of 2022.

Dodatek 2 - Evropský cestovní ruch

Ačkoli je výkonnost rekreačních nemovitostí spojena s odvětvím dovolených/cestování, mnohé z výše uvedených faktorů, které se týkají širších rezidenčních trhů, se vztahují i na rekreační nemovitosti v Evropě. Dále se očekává, že náklady na letenky/cestování budou v nadcházejících měsících klesat. Vzhledem k tomu, že Čína nedávno změnila svou restriktivní politiku vůči Covidu, očekává se, že čínští cestovatelé (kteří v roce 2019 utratili mimo Čínu 255 miliard USD oproti cestovatelům z USA, kteří podle Světové organizace cestovního ruchu utratili srovnatelných 132 miliard USD) budou opět cestovat.

Očekávání evropského cestovního ruchu v krátkodobém a střednědobém horizontu se zdají být pozitivní - 63 % čínských cestovatelů očekává, že v roce 2023 vycestují do Evropy. Podle údajů a poznatků získaných od sítě cestovních poradců, preferovaných partnerů a klientů společnosti Virtuoso v srpnu 2022 se budoucí prodej zájezdů od severoamerických cestovatelů v roce 2023 "pohybují o 47 % výše než v roce 2019, "Evropa a Velká Británie jsou podle cestovních poradců na seznamu destinací k návštěvě". Podle společnosti Euler Hermes (2023) se Evropa v roce 2024 vrátí na předkrizovou úroveň s očekávanými 771 miliony příjezdů zahraničních turistů, což je více než trojnásobek historického minima z roku 2020 (227 milionů oproti 744 milionům v roce 2019). Tato zjištění potvrzuje i Evropská komise pro cestovní ruch ve svém grafu níže (Zdroj: BAROMETR DLOUHODOBÉ CESTOVNÍ DOPRAVY, leden 2023).



Hodnoty nad 100 ukazují na pozitivní vývoj, zatímco hodnoty pod 100 ukazují na negativní postoj k cestování v každém časovém období. Hodnoty indexu pro Kanadu nejsou pro roky před rokem 2023 k dispozici, protože tento trh nebyl do projektu zahrnut. Stejně tak byla do souboru trhů nedávno přidána Austrálie, u níž bude vývoj indexu patrný v lednu příštího roku 2024.

Příloha 3 - Příklad pro nemovitosti

Bylo provedeno několik studií, které se zabývaly vhodností nemovitostí v portfoliu investora. Podle DWS se instituce v průměru zaměřují na alokaci do komerčních nemovitostí vyšší než 10 %, zatímco jednotlivci mají tendenci mít omezenou alokaci do této třídy aktiv. "Podle moderní teorie portfolia se vyloučení nemovitostí rovná aktivní sázce proti této třídě aktiv".

Podle DWS by komerční nemovitosti měly být součástí vyváženého portfolia s různými aktivy z následujících důvodů:

- 1) Výnosy očištěné o riziko: Komerční nemovitosti za posledních 20 let překonaly výkonnost akcií i dluhopisů a zároveň vykazovaly nižší volatilitu než akcie.
 - 2) Spolehlivý příjem: Komerční nemovitosti mohou zvýšit výnosy portfolia a generovat vyšší výnosy než akcie a dluhopisy. Za posledních 20 let přinesly komerční nemovitosti roční výnos 4,3 % oproti 1,9 % u akcií a 3,9 % u dluhopisů.
 - 3) Diverzifikace: Komerční nemovitosti vykazovaly v posledních 20 letech nízkou nebo dokonce zápornou korelaci s hlavními třídami aktiv.
 - 4) Potenciální zajištění proti inflaci: Komerční nemovitosti jako tvrdé aktivum, jehož hodnota má tendenci dlouhodobě růst spolu s reprodukčními náklady, představují potenciální zajištění proti inflaci.
- (Zdroj: DWS, Real Estate as an Asset Class, 2019)

Příloha 4 - Náklady a poplatky InvestBay Real Estate

Od hrubého příjmu se případně odečtou následující náklady a poplatky, aby se zjistil čistý příjem, z něhož se vyplácejí dividendy. Vezměte prosím na vědomí, že *obvykle se očekává, že tyto provozní náklady budou z velké části hrazeny nájemcem - buď přímo nájemcem dodavateli, nebo prostřednictvím příslušných poplatků za služby.

**Poznámka: S výjimkou krátkodobých pronájmů (STR), kde se většina nákladů obvykle nepřenáší na hosta/zákazníka.*

Ø Poplatky za správu nemovitostí / provozovatele včetně nákladů na správu kanálů / nákladů na software pro dynamické oceňování / nákladů na další software G služby a náklady na audity nemovitostí / další audity.

Ø poplatky za pronájem a marketing a poplatky on-line cestovním kancelářím (OTA) Ø náklady bytového družstva (společné poplatky za budovy) G poplatky

Ø investiční náklady včetně nákladů na vybavení (zařízení, nábytek a vybavení / rekonstrukce / výměna / zlepšení a související náklady na řízení projektu / architekta / projektanta.

Ø náklady na zařízení související s doplňkovým softwarem G služby, např. monitorování klimatizace, monitorování hluku, služby poskytování informací, zámky pro vzdálený přístup, služby monitorování kamer atd.)

Ø náklady na údržbu G opravy G dodávky

Ø zásoby včetně úklidových prostředků, uvítacích balíčků a dalších potřeb Ø náklady na úklid, dezinfekci a hubení škůdců

Ø Daně z

nemovitosti/sazby Ø

Pobídky pro nájemce

Ø daně z příjmů právnických osob

Ø poplatky spojené s případnými nedobytnými pohledávkami / opožděnými platbami a náklady na právní služby spojené s dalšími neočekávanými náklady souvisejícími s nemovitostí.

Ø poplatky spojené s platbou kreditní kartou

Ø Pojištění nemovitosti a jejího vybavení a případně další náklady na pojištění (např. pojištění vlastnického práva) Ø Náklady na komunální služby a internet/telefon/wifi.

Ø Náklady na dluhovou službu (úroky a jistina) a poplatky poradcům [vše, pokud se použije] Ø Poplatky za správu aktiv InvestBay

Ø poplatky/náklady na oceňování a související náklady na software, ať už se jedná o hodnoty nájemného nebo hodnoty nemovitostí Ø poplatky a audity účetních, daňových, právních a stavebních poradců a konzultantů

INVESTBAY

Ø Veškeré další daně, náklady a poplatky, které se mohou v budoucnu uplatnit, včetně nákladů spojených s plněním požadavků na ochranu životního prostředí a politik/požadavků na investiční nástroje.

Ø Další možné poplatky, včetně soudních poplatků, včetně poplatků za právní služby a mediaci/arbitráž, poplatků za znalecké posudky, bankovních poplatků za vedení účtů a nakládání s finančními prostředky, nákladů na opce,

futures a jiné derivátové operace, náklady spojené s repo operacemi a reverzními repo operacemi, odměny za vedení majetkových účtů investičních nástrojů, odměny za uložení a správu investičních nástrojů, náklady spojené s transakcemi s investičními nástroji (provize, poplatky nebo organizátoři trhu a obchodníci s cennými papíry) a náklady spojené se zřízením odborných výborů a nezávislých odborníků.

Kromě výše uvedeného existují specifické náklady spojené s prodejem a akvizicí nemovitostí, které zahrnují některé nebo všechny z následujících položek;

Ø poplatky za due diligence G akvizice/prodej a marketing (včetně technických, právních, obchodních a finančních/účetních/daňových poplatků, pokud jsou relevantní, poplatků za katastr nemovitostí a obchodní rejstřík, poplatků za zprostředkování prodeje nemovitostí), jakož i poplatky za úschovu, notářské poplatky a poplatky za zprostředkování a transakce InvestBay.

Ø daně z prodeje / nabytí, včetně daní z kapitálových výnosů a daní z převodu.

Ø náklady na zřízení, ukončení a převod hypotéky/úvěru a náklady na dluhové poradenství/konzultace Ø veškeré další daně, které mohou být nyní nebo v budoucnu uplatněny v příslušných jurisdikcích Všechny náklady budou podléhat platné DPH.

Vývoj

V případě rekonstrukcí většího rozsahu se v závislosti na nemovitosti uplatní širší soubor poplatků souvisejících s pořízením/výstavbou/držbou/pronájmem a prodejem.

Patří sem například průzkumy, územní a stavební povolení a související schválení, akvizice pozemků/místa, projektová dokumentace, inženýrské sítě, inženýrské práce, přeložky, terénní úpravy, výstavba, řízení projektu, vyklizení/demolice místa a významnější poplatky související s projektováním/architekturou a právní/marketingové poplatky a další poplatky a náklady spojené s projektem.