

## OPIS WSPÓŁCZYNNIKÓW NIEWYKONANIA ZOBOWIĄZAŃ

### W CROWD REAL ESTATE S.A.

Inwestycje na Platformie wiążą się z ryzykiem. Nigdy nie inwestuj środków, na których utratę nie możesz sobie pozwolić. Nigdy nie inwestuj w Projekty których nie rozumiesz.

Dołożymy starań, aby wszyscy Inwestorzy zostali zaspokojeni, ale zwrot kapitału nie jest gwarantowany. Pożyczki udzielane na Platformie nie są objęte gwarancjami depozytów ani gwarancjami rekompensat dla Inwestorów.

Arkusze Kluczowych Informacji Inwestycyjnych udostępniane na Platformie nie zostały zatwierdzone przez Komisję Nadzoru Finansowego ani ESMA.

Jeżeli jakkolwiek osoba informuje Cię, że inwestycje na naszej Platformie są pozbawione ryzyka – powiadom Nas o tym.

### Współczynnik niewykonania zobowiązań

Współczynnik niewykonania zobowiązań raportowany jest na podstawie:

- 1) artykułu 20 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/1503 z dnia 7 października 2020 r. w sprawie europejskich dostawców usług finansowania społecznościowego dla przedsięwzięć gospodarczych oraz zmieniającego rozporządzenie (UE) 2017/1129 i dyrektywę (UE) 2019/1937 (Dz.U. L 347 z 20.10.2020, s. 1–49) – [link](#);
- 2) przepisów Rozporządzenia delegowanego Komisji (UE) 2022/2115 z dnia 13 lipca 2022 r. uzupełniającego rozporządzenie Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2020/1503 w odniesieniu do regulacyjnych standardów technicznych określających metodę obliczania Współczynników niewykonania zobowiązań z tytułu pożyczek oferowanych na platformie finansowania społecznościowego (Dz.U. L 287 z 8.11.2022, s. 33–37) - [link](#).

W odniesieniu do pojęć niezdefiniowanych w niniejszym opisie, zastosowanie znajdują stosowne definicje zawarte w przepisach prawa oraz w [Regulaminie Świadczenia Usług Finansowania Społecznościowego przez Crowd Real Estate S.A.](#)

CRE:

- a) corocznie ujawnia informacje dotyczące Współczynników niewykonania zobowiązań w odniesieniu do Projektów oferowanych na Platformie w ciągu co najmniej ostatnich 36 miesięcy; oraz
- b) publikuje w terminie czterech miesięcy od zakończenia każdego roku obrotowego, oświadczenie o wynikach, wskazując stosownie do przypadku:
  - i. spodziewany i faktyczny Współczynnik niewykonania zobowiązań z tytułu wszystkich pożyczek, które CRE ułatwiła, w podziale na kategorie ryzyka oraz

- z odniesieniem do kategorii ryzyka określonych w ramach zarządzania ryzykiem (A-D);
- ii. streszczenie założeń przyjętych przy określaniu oczekiwanych Współczynników niewykonania zobowiązań.

Celem procesu publikowania Współczynników niewykonania zobowiązań przez Właścicieli Projektów jest umożliwienie Inwestorom podejmowania świadomych decyzji inwestycyjnych, poprzez dostarczenie im rzetelnej wiedzy będącej elementem oceny prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązań przez Właściciela Projektu w odniesieniu do danego Projektu.

Niespójne, niedokładne, niekompletne lub nieaktualne dane mogą prowadzić do błędów w obliczeniach Współczynników niewykonania zobowiązań w odniesieniu do Projektów. W związku z tym, aby zapewnić wiarygodność i wysoką jakość danych, CRE przyjmuje procedury związane z ich gromadzeniem i przechowywaniem, których rzetelność i odpowiednie udokumentowanie gwarantuje.

### **Kwalifikacja niewykonanych zobowiązań**

CRE uznaje, że nastąpiło niewykonanie zobowiązania z tytułu określonej Pożyczki oferowanej Platformie, jeżeli doszło do jednego lub obu z poniższych zdarzeń:

- a) CRE uznała za mało prawdopodobne, że Właściciel Projektu spłaci w całości lub w inny sposób wypełni swoje zobowiązania kredytowe związane z przedmiotową Pożyczką bez konieczności podejmowania działań takich jak realizacja Zabezpieczeń;
- b) **przeterminowanie w spłacie przez Właściciela Projektu wszelkich istotnych zobowiązań kredytowych związanych z przedmiotową Pożyczką przekracza 90 dni.**

Do celów lit. a) za wskaźniki prawdopodobieństwa niedokonania płatności uznaje się następujące elementy:

- a) otwarcie postępowania upadłościowego lub restrukturyzacyjnego Właściciela Projektu albo przeprowadzenie w innym trybie awaryjnej restrukturyzacji zobowiązań kredytowych związanych z przedmiotową Pożyczką, jeżeli może to skutkować zmniejszeniem zobowiązań finansowych poprzez umorzenie istotnej części kwoty głównej, odsetek lub, w stosownych przypadkach, opłat lub też odroczenie ich spłaty lub zapłaty;
- b) Właściciel Projektu złożył wniosek o ogłoszenie upadłości w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo Upadłościowe (Dz.U. z 2025 r. poz. 614 ze zm.) lub podobną ochronę bądź został postawiony w stan upadłości lub otrzymał podobną ochronę, jeżeli spowodowałoby to uniknięcie lub opóźnienie spłaty na rzecz Inwestorów zobowiązania kredytowego związanego z przedmiotową Pożyczką.

Przyjmuje się, że awaryjna restrukturyzacja została przeprowadzona, gdy zawarto ugodę z Właścicielem Projektu, który ma lub wkrótce będzie miał trudności z wypełnieniem swoich zobowiązań finansowych, niezależnie od tego na podstawie jakich przepisów nastąpiła ugoda oraz jakie podmioty były jej stronami.

Jeżeli umowa kreująca zobowiązanie pieniężne Właściciela Projektu, w tym w szczególności umowa kredytowa, wyraźnie zezwala Właścicielowi Projektu, pod pewnymi warunkami, na zmianę harmonogramu płatności lub na zawieszenie bądź odroczenie płatności, a Właściciel Projektu działa w ramach praw przyznanych mu w tej umowie, zmienionych, zawieszonych lub odroczonej płatności

nie uznaje się za przeterminowane, ale przy obliczaniu liczby dni przeterminowania bierze się pod uwagę nowy harmonogram płatności, gdy tylko zostanie on określony. CRE analizuje jednak przyczyny takich zmian w harmonogramie płatności lub zawieszenia bądź odroczenia płatności i ocenia, czy istnieje prawdopodobieństwo niedokonania płatności.

### Sposób postępowania CRE

CRE monitoruje płatności z tytułu każdej Pożyczki udzielonej na Platformie. W przypadku wystąpienia niewykonania zobowiązania z tytułu Pożyczki CRE niezwłocznie informuje o tym fakcie Inwestorów, poprzez wiadomość mailową oraz stosowny wpis na Forum Inwestorów.

CRE zapewnia spójność i adekwatność danych wykorzystywanych do obliczania Współczynników niewykonania zobowiązań zgodnie z właściwymi przepisami prawa.

W ramach obliczania Współczynników niewykonania zobowiązań, długość bazowego okresu obserwacji historycznej wynosi co najmniej 36 miesięcy dla co najmniej jednego źródła. Jeżeli w odniesieniu do któregośkolwiek ze źródeł dostępny jest dłuższy okres obserwacji, wówczas stosuje się ten dłuższy okres. W okresie, w którym CRE prowadzi działalność przez okres krótszy niż 36 miesięcy, stosuje okres, w którym prowadziła działalność.

CRE przyporządkowuje poszczególne Pożyczki do odpowiedniej kategorii ryzyka określonej w ramach zarządzania ryzykiem na podstawie należytych i ściśle określonych kryteriów oraz przy uwzględnieniu wszystkich istotnych czynników, które mogą mieć niekorzystny wpływ na wyniki Pożyczek, w zgodzie z postanowieniami Procedury Wyboru Ofert.

Na potrzeby publikacji spodziewanych Współczynników niewykonania zobowiązań z tytułu wszystkich Pożyczek, CRE opiera swoje szacunki spodziewanych Współczynników niewykonania zobowiązań w podziale na kategorie ryzyka na faktycznych Współczynnikach niewykonania zobowiązań z tytułu Pożyczek w podziale na kategorie ryzyka.

### Współczynnik niewykonania zobowiązań na Platformie (12-miesięcy)

W celu corocznego ujawnienia informacji dotyczącej Współczynników niewykonania zobowiązań, CRE oblicza średnią arytmetyczną zaobserwowanego jednorocznego współczynnika niewykonania zobowiązań w całym okresie obserwacji historycznej, stosując nienakładające się na siebie 12-miesięczne okresy obserwacji, w taki sposób, że:

- mianownik składa się z liczby Pożyczek, w przypadku których nie doszło do niewykonania zobowiązania, odnotowanej na początku 12-miesięcznego okresu obserwacji;
- licznik obejmuje wszystkie Pożyczki uwzględnione w mianowniku, w związku z którymi w 12-miesięcznym okresie obserwacji wystąpił co najmniej jeden przypadek niewykonania zobowiązania.

$$WNZ = \frac{\text{Pożyczki z początku okresu dla których nie uiszczono raty (12 m)}}{\text{wszystkie dotychczas obsługiwane Pożyczki z początku okresu (12 m)}}$$

We Współczynniku niewykonania zobowiązań nie uwzględnia się Pożyczek udzielonych w trakcie danego jednorocznego okresu.

Przykładowo:

|    |                                                                                                                                                                                            |                                                                                          |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Liczba "spłacanych" Pożyczek na początku danego okresu 12-miesięcy                                                                                                                         | 100                                                                                      |
| 2. | Liczba Pożyczek w których niewykonanie zobowiązania nastąpiło przed rozpoczęciem danego okresu 12-miesięcy                                                                                 | 20                                                                                       |
| 3. | Liczba Pożyczek w których wystąpiło niewykonanie zobowiązania w trakcie danego okresu 12-miesięcy przez ponad 90 dni                                                                       | 10                                                                                       |
| 4. | Liczba Pożyczek w których w trakcie danego okresu 12-miesięcy uznano za mało prawdopodobne, że Właściciel Projektu spłaci w całości lub w inny sposób wypełni swoje zobowiązania kredytowe | 15                                                                                       |
| 5. | Współczynnik niewykonania zobowiązań                                                                                                                                                       | $(10 + 15)/100 * 100\% = 15\%$ .<br>Liczby z punktu 2 nie uwzględnia się w obliczeniach. |

Pożyczki, w przypadku których w 12-miesięcznym okresie obserwacji nie zaplanowano płatności w harmonogramie, są wyłączone ze zbioru danych służącego do obliczania Współczynnika niewykonania zobowiązań dla tego okresu.

Przykładowo:

|    |                                                                                                                                                                                            |                                                                                                              |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Liczba "spłacanych" Pożyczek na początku danego okresu 12-miesięcy / liczba Pożyczek bez płatności w danym okresie                                                                         | 100 / 50                                                                                                     |
| 2. | Liczba Pożyczek w których w trakcie danego okresu 12-miesięcy uznano za mało prawdopodobne, że Właściciel Projektu spłaci w całości lub w inny sposób wypełni swoje zobowiązania kredytowe | 10                                                                                                           |
| 3. | Liczba Pożyczek w których wystąpiło niewykonanie zobowiązania w trakcie danego okresu 12-miesięcy przez ponad 90 dni                                                                       | 20                                                                                                           |
| 4. | Współczynnik niewykonania zobowiązań                                                                                                                                                       | $(10 + 20)/50 * 100\% = 60\%$ .<br>Pożyczek bez płatności w danym okresie nie uwzględnia się w obliczeniach. |

CRE ujawnia mianownik i licznik stosowane do obliczania jednorocznego Współczynnika niewykonania zobowiązań.

#### Współczynnik niewykonania zobowiązań dla poszczególnych kategorii ryzyka (12-miesięcy)

CRE oblicza średnie arytmetyczne zaobserwowanego jednorocznego Współczynnika niewykonania zobowiązań w podziale na kategorie ryzyka w całym okresie obserwacji historycznej, stosując nienakładające się na siebie 12-miesięczne okresy obserwacji, w taki sposób, że:

- mianownik składa się z liczby Pożyczek, w przypadku których nie doszło do niewykonania zobowiązania, odnotowanej na początku 12-miesięcznego okresu obserwacji w ramach kategorii ryzyka, w odniesieniu do której oblicza się Współczynnik niewykonania zobowiązań;

- b) licznik obejmuje wszystkie Pożyczki uwzględnione w mianowniku, w związku z którymi w 12-miesięcznym okresie obserwacji wystąpił co najmniej jeden przypadek niewykonania zobowiązania.

$$WNZ = \frac{\text{pożyczki danej kategorii z początku okresu dla których nie uiszczono raty (12 m)}}{\text{wszystkie dotychczas obsługiwane pożyczki danej kategorii z początku okresu (12 m)}}$$

We Współczynniku niewykonania zobowiązań dla danej kategorii ryzyka nie uwzględnia się Pożyczek udzielonych w trakcie danego jednorocznego okresu w danej kategorii.

Przykładowo:

|    |                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                               |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | Liczba "spłacanych" Pożyczek na początku danego okresu 12-miesięcy w kategorii B / liczba Pożyczek w kategorii B bez płatności w danym okresie                                                           | 30/10                                                                                                                                                         |
| 2. | Liczba Pożyczek w kategorii B w których niewykonanie zobowiązania nastąpiło przed rozpoczęciem danego okresu 12-miesięcy                                                                                 | 5                                                                                                                                                             |
| 3. | Liczba Pożyczek w kategorii B w których wystąpiło niewykonanie zobowiązania w trakcie danego okresu 12-miesięcy przez ponad 90 dni                                                                       | 3                                                                                                                                                             |
| 4. | Liczba Pożyczek w kategorii B w których w trakcie danego okresu 12-miesięcy uznano za mało prawdopodobne, że Właściciel Projektu spłaci w całości lub w inny sposób wypełni swoje zobowiązania kredytowe | 2                                                                                                                                                             |
| 5. | Liczba Pożyczek w kategorii C w których wystąpiło niewykonanie zobowiązania w trakcie danego okresu 12-miesięcy przez ponad 90 dni                                                                       | 5                                                                                                                                                             |
| 6. | Współczynnik niewykonania zobowiązań                                                                                                                                                                     | $(3+2)/20 * 100\% = 25\%$ . Liczb z punktu 2 i 5 nie uwzględnia się w obliczeniach. Pożyczek bez płatności w danym okresie nie uwzględnia się w obliczeniach. |

CRE ujawnia mianownik i licznik stosowane do obliczania faktycznego Współczynnika niewykonania zobowiązań z tytułu wszystkich Pożyczek w podziale na kategorie ryzyka.