



PROJEKT INWESTYCYJNY RENTON® RUMIA - AA

Ocena zabezpieczenia pożyczki

Lipiec 2022

Przedmiotem raportu jest ocena zabezpieczeń pożyczki na zakup nieruchomości gruntowej niezabudowanej w Rumi (woj.pomorskie).



ZAKUP NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ NIEZABUDOWANEJ W RUMI

OCENA ZABEZPIECZENIA POŻYCZKI



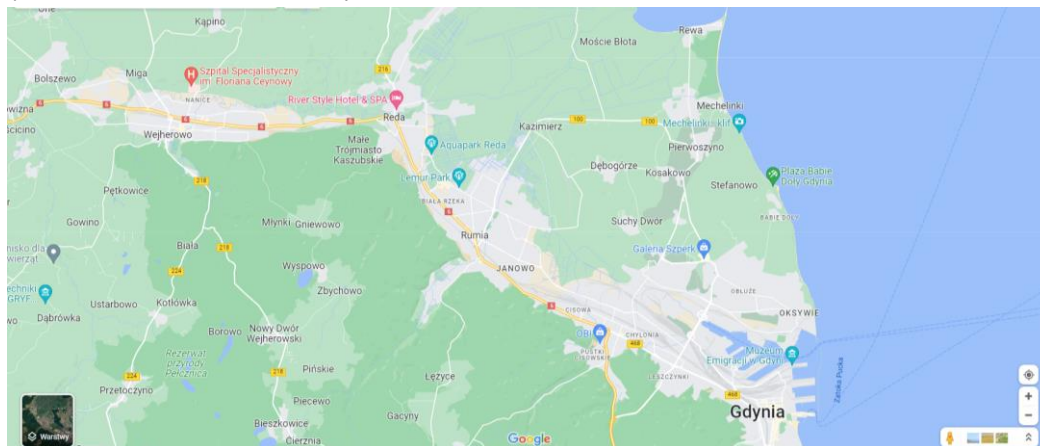
OPIS INWESTYCJI

Rumia to nowoczesne i dynamicznie rozwijające się miasto, położone w urokliwym otoczeniu Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego. Stanowi ważny ośrodek mieszkaniowy i komunikacyjny w aglomeracji trójmiejskiej.

Bliskość Trójmiasta (bezpośrednie sąsiedztwo Gdyni, ok. 30 km od Gdańska), dobre skomunikowanie oraz atrakcyjne ukształtowanie terenu czynią ją miastem interesującym zarówno dla przedsiębiorców, jak i mieszkańców. Rumia położona jest przy drodze krajowej nr 6, prowadzącej do Szczecina, oraz przy ważnej magistrali kolejowej Gdańsk – Szczecin.

Miasto stwarza znakomite możliwości inwestycyjne. Posiada tereny doskonale skomunikowane z autostradą, koleją, lotniskiem i portem.

(Źródło: rumia.eu/miasto-rumia).



Przedmiotowa nieruchomość gruntowa niezabudowana to łącznie pięć działek z przeznaczeniem na budowę mieszkaniową. Mają one łączną powierzchnię 0,6383 ha. Przedmiotem zakupu są cztery działki: 162/8 (rola o powierzchni 0,0554m²), 162/12 (rola o powierzchni 0,0861m²), 162/17 (działka budowlano-rolna o powierzchni 0,1803m²), 162/18 (działka budowlano-rolna o powierzchni 0,2153m²), 162/20 (działka budowlano-rolna o powierzchni 0,1012m²).

Księga wieczysta KW nr GD1W/00014190/6. Działki (5) są wolne od wad prawnych i ograniczeń. Brak wpisów i ostrzeżeń. W dziale III KW widnieje wzmianka o zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży na rzecz PRM Deweloper Sp. z o. o. W okolicy działek jest rozproszona zabudowa mieszkalna i uzbrojenie działek jest możliwe do szybkiego wykonania (gaz, prąd, woda i kanalizacja). Dojazd do działek jest zapewniony z głównej ulicy poprzez drogę serwisową. Wyciąg z MPZP dotyczący przedmiotowej nieruchomości został przedstawiony w operacie szacunkowym z lipca 2022 (załączony w aplikacji Crowder.pro), podobnie jak pełna treść Planu.

Obecnie Pożyczkobiorca dokonał przedwstępnej umowy zakupu nieruchomości (14 lipca 2022), wpłacił zaliczkę (100tys. zł). Podpisanie ostatecznej umowy zakupu nieruchomości planowane jest 14 sierpnia 2022 (skan aktu notarialnego załączony w aplikacji na www.crowder.pro w opisie projektu).

DALSZE PLANY POŻYCZKOBIORCY

Pożyczkobiorca planuje wybudować na przedmiotowej działce 2 lub 3 budynki czynszowe w modelu RENTONA, łącznie ok. 200 jednostek mieszkalnych (głównie kawalerki). Budynki z mieszkaniami na wynajem powstaną formalnie jako budynki co jest zgodne z MPZP, bowiem plan zagospodarowania przestrzennego dopuszcza zabudowę usługową, nie zakłócającą funkcji mieszkaniowej.

Obecnie brak pozwolenia na budowę. Pożyczkobiorca planuje uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę (PoB) w okresie do 15 miesięcy od dnia zaciągnięcia pożyczki.



RENTON®

RENTON® to unikatowy format budynków czynszowych przeznaczonych na wynajem. To budynki mieszkalne, które zawierają jednostki mieszkalne o powierzchni 18-24m², głównie kawalerki, w pełni wyposażone, gotowe do zamieszkania. Wynajmowanie tych mieszkań możliwe jest w trybie umów najmu indeksowanych wskaźnikiem inflacji CPI.

Pomysłodawcą i właścicielami formatu RENTON® są Bracia Kiereś. Budynki w Rumi będą kolejnymi obiektami w tym modelu. Najnowszy RENTON® - numer 9 - zlokalizowany jest w Wejherowie i posiada 47 lokali mieszkalnych i użytkowych (został oddany do użytkowania w I kwartale 2022) i jest już skomercjalizowany w ponad 50%. Kolejnymi RENTONAMI będą obiekty realizowane na przedmiotowej nieruchomości gruntowej w Rumi. Planowany jest dalszy rozwój RENTONÓW głównie w mniejszych ośrodkach miejskich, także w formie franczyzy.

Beneficjenci rzeczywiście posiadają wysoką wiedzę, doświadczenie i unikatowe *know-how* dotyczące formatu budynków RENTON®, ich modelu biznesowego, zaprojektowania, wyposażenia, segmentu najemców, marketingu. Jest także grupa sprawdzonych dostawców wyposażenia i usług.

Prognozujemy, że popyt na wynajem mieszkań w Polsce w najbliższych 2-3 latach utrzyma się na bardzo wysokim poziomie, co powoduje, że model inwestycji w nieruchomości w formule RENTONA będzie relatywnie bezpiecznym instrumentem inwestycyjnym, ze stopą zwrotu znacząco przekraczającą oprocentowanie rocznych lokat bankowych i obligacji skarbowych.

OPIS SPONSORA PROJEKTU

Sponsorem projektu jest PRM Deweloper sp. z o. o. (numer KRS 0000886199).

Przedmiotem prowadzonej działalności Spółki jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek (PKD 68.10.Z) oraz realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z).

Obecnie PRM Deweloper sp. z o. o. prowadzi m.in. inwestycję Kąpino Sasanka 8 – budowa 8 domów jednorodzinnych Sasanki® XL, która także jest finansowana crowdlendingiem za pośrednictwem Crowder.pro.

PRM Deweloper sp. z o. o. jest spółką zależną od PRM Group sp. z o. o. Sp. K., która przeprowadziła następujące inwestycje:

- **Reda Lipova Park** – 1 etap, cztery budynki wielorodzinne
- **Kąpino Osiedle Sasanka 6** – dwie Sasanki® XL wolnostojące z garażami i cztery Sasanki® L w zabudowie bliźniaczej
- **Rumia Apartamenty Marengo** – budynek wielorodzinny
- **Gowino Osiedle Brzozowe** – osiedle domów jednorodzinnych Sasanka® L i Sasanka® M
- **Reda Willa Prima** – budynek wielorodzinny
- **Kąpino Sasanka 4** – osiedle domów jednorodzinnych Sasanka® XL
- **Bolszewo Osiedle Starter** – osiedle domów jednorodzinnych
- **Wejherowo Sasanka 5** – dwie Sasanki® XL z garażami
- **Osiedle Sasanka 2 Kąpino**
- **Kąpino Osiedle Sasanka 3** – osiedle domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej

SYTUACJA EKONOMICZNO-FINANSOWA SPONSORA PROJEKTU

PRM Deweloper sp. z o. o. z siedzibą w Wejherowie została zarejestrowana 25 lutego 2021 roku w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000886199. Spółkę tworzy czterech wspólników: 1128 sp. z o. o., Quieres sp. z o. o., PSKB Sp. z o. o. i DKZ Sp. z o. o. Właścicielami tych spółek są Piotr, Robert, Michał Kiereś oraz Daniel Ziemann (prezes zarządu PRM Deweloper sp. z o.o).

Ze względu na krótki okres działalności i funkcjonowania nie można przeprowadzić analizy ekonomiczno-finansowej.

BENEFICJENCI RZECZYWIŚCI

Właścicielem PRM Deweloper sp. z o.o. są większości spółki – wehikuly inwestycyjne należące do trzech braci: Piotr, Roberta i Michała Kiereś i to oni są też beneficjentami rzeczywistymi Pożyczki. Bracia Kiereś prowadzą działalność deweloperską od 20 lat w ramach wielu podmiotów gospodarczych. Są oni także pomysłodawcami i właścicielami franczyzy Sasanki® (poprzez spółkę Sasanka SA, www.sasanka.eu) oraz modelu kamienic czynszowych RENTON®.

Bracia Kiereś prowadzą działalność deweloperską w województwie pomorskim m.in. poprzez spółkę PRM Deweloper sp. z o.o. (www.prm.pl). Równolegle na YouTube prowadzą znany wideoblog o inwestowaniu w nieruchomości deweloperskie pod marką Rozsądni Bracia, który ma ponad 10 000 subskrybentów.

POŻYCZKA NA ZAKUP NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ



PARAMETRY POŻYCZKI

- **Wysokość pożyczki**
1 550 000 zł
- **Przeznaczenie pożyczki**
Finansowanie zakupu nieruchomości gruntowej niezabudowanej
- **Oprocentowanie pożyczki**
13% rocznie (stałe), kupon wypłacany kwartalnie
- **Termin zwrotu pożyczki**
1,5 roku, pełny zwrot - listopad 2024 roku (z opcją wcześniejszej spłaty)
- **Źródło spłaty pożyczki**
Środki z bieżącej działalności spółki
- **LTV (loan-to-value)**
 - obecne LTV - 77%
 - prognozowane LTV (po uzyskaniu PoB) – 53%
- **Zabezpieczenie pożyczki**
 - Weksel i umowa wekslowa
 - Wpis hipoteki na I miejscu
 - Poddanie się egzekucji art. 777 kpc
 - Poręczenie (pomostowe) Rozsądni Bracia sp. z o .o.



OCENA POŻYCZKI I RATING

Zaproponowane zabezpieczenia są adekwatne do rodzaju sposobu finansowania i uprawniają do zwrotu pożyczonej kwoty. Lokalizacja działek jest bardzo atrakcyjna i jest wysokie prawdopodobieństwo szybkiego wynajęcia wszystkich mieszkań po wybudowaniu RENTONÓW. W lipcu 2022 roku przedmiotowa nieruchomość gruntowa została wyceniona na **2 527 000 zł** (bez wydanego pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych). Wartość działek po uzyskaniu pozwolenia na budowę, co dopuszcza miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wzrośnie – szacujemy, że do poziomu **min. 3,5 mln zł**.

Sponsor projektu zabezpiecza spłatę pożyczki wekslem oraz wpisem hipoteki na I miejscu (obecne LTV 77%). Kolejnym zabezpieczeniem jest poręczenie pomostowe – na okres założenia zabezpieczeń właściwych - spółki Rozsądni Bracia sp. z o. o.

Po zakończeniu planowanej inwestycji nieruchomość zabudowana zostanie ok. 200 lokalami mieszkalnymi (głównie kawalerkami) w modelu RENTON® a jej wartość rynkowa powinna osiągnąć na **ok. 40-45 mln zł** (wg cen bieżących).

Uwzględniając położenie działek, formułę RENTONA, doświadczenie i funkcjonowanie Sponsora projektu w grupie kapitałowej PRM Group i Braci Kiereś, plany realizowania kolejnych inwestycji, zaproponowane zabezpieczenia oraz jakość i wizerunek beneficjentów rzeczywistych pożyczka deweloperska została oceniona na **poziomie AA** (bardzo wysoka ocena):

AA (bardzo wysoka ocena)

C	CC	CCC	B	BB	BBB	A	AA	AAA
---	----	-----	---	----	-----	---	-----------	-----

RYZYKA ZWIĄZANE Z POŻYCZKĄ UDZIELONĄ PRM DEWELOPER SP. Z O. O.

⚠️ RYZYKO BANKRUCTWA POŻYCZKOBIORCY

Istnieje ryzyko, że pożyczkobiorca będzie prowadził działalności operacyjną w taki sposób, że nie będzie generowany przychód. Rezultatem tych działań będzie ogłoszenie upadłości pożyczkobiorcy. Crowder.pro wraz z pożyczkobiorcą udostępniają wszystkie dostępne informacje w celu pokazania sytuacji ekonomiczno-finansowej pożyczkobiorcy. Pożyczka została objęta najmocniejszym systemem zabezpieczeń jaki istnieje w polskim prawie.

⚠️ RYZYKO BRAKU SPŁATY ODSETEK I KWOTY POŻYCZKI

Istnieje ryzyko, że pożyczkobiorca nie będzie terminowo spłacał odsetek lub odmówi spłaty kwoty głównej w ustalonym terminie. Pożyczkobiorca proponuje mocne zabezpieczenia pożyczki, które mogą być wykorzystane do odzyskania odsetek i kwoty głównej. Dodatkowo, Pożyczkodawca prowadzi działalność w ramach innych projektów, które będą służyć jako źródło spłaty pożyczki.

⚠️ RYZYKO BRAKU POPYTU NA NIERUCHOMOŚCI

Jest prawdopodobne, że nieruchomości budowane przez pożyczkobiorcę nie znajdą nabywców i pożyczkobiorca straci jedno ze źródeł przychodu. Jednocześnie Pożyczkobiorca planuje wynajmować wybudowane budynki w modelu RENTON®.

Pożyczkobiorca prowadzi także jedną zblizoną inwestycję oraz ma inne źródła przychodu (działalność deweloperska), które mogą być wykorzystane do spłaty odsetek i pożyczki.

⚠️ RYZYKO BRAKU PŁYNNOŚCI

Pożyczka na zakup gruntu jest formą inwestycji, dla której mało prawdopodobne jest, że pojawi się rynek wtórny. Na chwilę obecną nie ma możliwości wycofania środków przed upływem terminu spłaty pożyczki.

⚠️ RYZYKO BRAKU DYWERSYFIKACJI RYZYKA

Inwestycja w pożyczkę deweloperską na platformie Crowder.pro powinna być dokonywana w ramach dobrze zdywersyfikowanego portfela. Nie jest zalecane inwestowanie wszystkich środków wyłącznie w pożyczki deweloperskie i inne instrumenty dostępne na platformie Crowder.pro.

Kapitał powinien być inwestowany w oparciu o wiedzę inwestora, jego oczekiwania co do stopy zwrotu i wysokości akceptowanego ryzyka inwestycyjnego oraz okresu inwestycji.

