



PROJEKT DEWELOPERSKI GRONOWO GÓRNE

OSIEDLE SASANEK XL

Ocena zabezpieczenia pożyczki

Lipiec 2023

Przedmiotem raportu jest ocena scoringowa zabezpieczeń pożyczki deweloperskiej i zyskowności projektu deweloperskiego Osiedle Sasanek XL w Gronowo Górnym (woj. warmińsko-mazurskie)



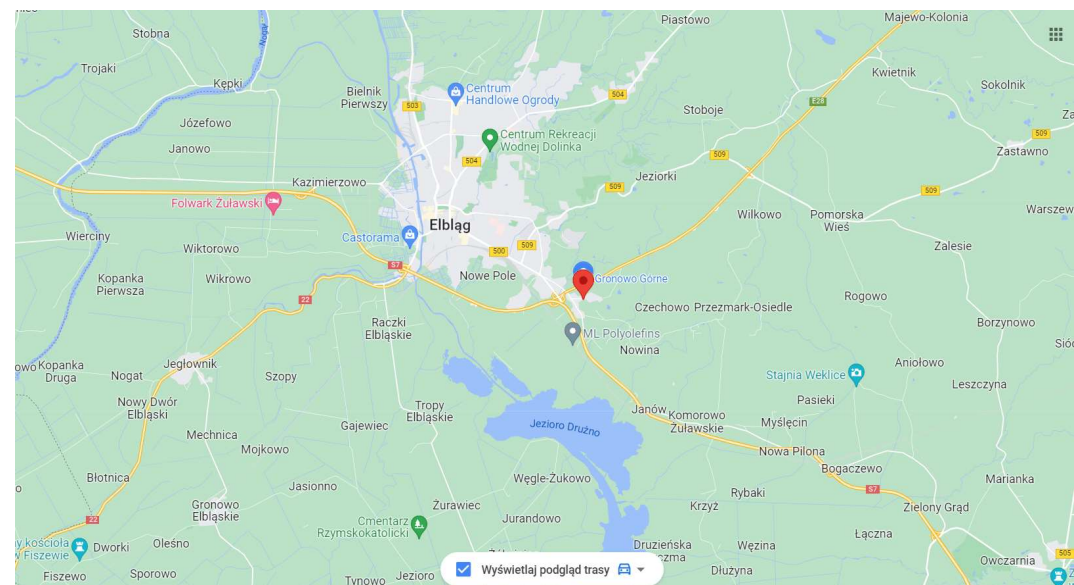
SASANKI - GRONOWO GÓRNE

OCENA ZABEZPIECZENIA POŻYCZKI



OPIS INWESTYCJI

Przedmiotem inwestycji jest wybudowanie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwulokalowych (6 lokali). Domy będą wybudowane w formacie 2x2, czyli dwa razy po dwa domy połączone garażami (jeden dom nie będzie posiadał garażu). Domy zlokalizowane są w Gronowie Górnym, przy ul. Agatowej, działka nr 295/10. W niedalekim sąsiedztwie osiedla jest zlokalizowane szkoła, przystanki autobusowe, centrum handlowe oraz paczkomat.



Gronowo Górne zlokalizowane jest w okolicach Elbląga. Okolica ta jest w obszarze zainteresowań mieszkańców Elbląga i ościennych powiatów oraz Aglomeracji Trójmiejskiej.

Zakończenie inwestycji zaplanowano na koniec czerwca 2023 roku.



Lokale mieszkalne typu Sasanka® XL - będą miały około 83 m² powierzchni użytkowej i będą składały się z: 2 łazienek, 3 sypialni, 1 garderoby, otwartej kuchni i przestronnego salonu. Dodatkowo do czterech lokali przynależy po jednym garażu o powierzchni 18,12 m².



Domy budowane w Gronowie Górnym będą w technologii tradycyjnej na małych działkach w oparciu ogólnopolski program budowy funkcjonalnych domów typu Sasanka® XL. Program ten charakteryzuje się szybkim procesem budowy, prostą technologią budowy i powtarzalnością. Dzięki temu możliwe jest zaproponowanie niskiej ceny sprzedaży przy zachowaniu wysokiej marży deweloperskiej.



Grunt pod budowę stanowi działka o powierzchni 0,19 ha (1991 m²). Działka jest wolna od wad prawnych i ograniczeń. 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.

STAN REALIZACJI PROJEKTU

Projekt jest na etapie prac wykończeniowych. Stan zaawansowania robót wynosi 99%. Pozostał montaż pomp ciepła. Przygotowywana jest dokumentacja do odbiorów technicznych budynków.

HARMONOGRAM SPRZEDAŻY LOKALI MIESZKALNYCH I STAN SPRZEDAŻY

Obecnie w sprzedaży dostępne są dwa lokale mieszkalne (Sasanka® XL bez garażu). Jeden lokal jest zarezerwowany i trzy Sasankii® XL zostały już sprzedane.

ZAŁOŻENIA REALIZACJI PROJEKTU

Realizację projektu rozpoczęto w marcu 2022. Zakończenie inwestycji zaplanowano na lipiec 2023.

Projekt był finansowany ze środków pozyskanych z kredytu bankowego, pożyczki Crowder.pro i wpłat od nabywców lokali mieszkalnych.



	2q 2022	3q 2022	4q 2022	1q 2023	2q 2023	razem
wpływy ze sprzedaży	200 192 zł	356 776 zł	489 946 zł	1 052 480 zł	1 085 554 zł	3 184 948 zł
koszty budowy i obsługi zadłużenia	474 500 zł	474 500 zł	474 500 zł	474 500 zł	474 500 zł	2 372 500 zł
różnica	- 274 308 zł	-117 724 zł	15 446 zł	577 980 zł	611 054 zł	812 448 zł
NPV =	150 378 zł					

Przychody ze sprzedaży zaplanowanej inwestycji są wyższe od kosztów budowy i obsługi zadłużenia o ponad 812 tys. zł. Przy założeniu rocznej stopy kapitału na poziomie 12% i kwartalnej płatności odsetek NPV dla projektu wynosi ponad 150 tys. zł. Oznacza to, że projekt jest zyskowy i jest rekomendowany do realizacji.

Korzyść netto z projektu, czyli różnica między efektami uzyskanymi z przedsięwzięcia inwestycyjnego, a nakładami i kosztami poniesionymi na jego realizację wynoszą 812 tys.

OPIS SPONSORA PROJEKTU

Sponsorem projektu jest MS Group sp. z o. o., która została utworzona 3 stycznia 2020 roku.

Przedmiotem prowadzonej działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z) oraz roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych (PKD 41.20.Z).

MS Group sp. z o. o. przeprowadziła inwestycję Osiedle Olchowa zlokalizowaną w Elblągu, ul. Olchowa – były to trzy lokale typu Sasanka® XL w zabudowie bliźniaczej. Wszystkie budynki zostały zrealizowane w terminie i zostały sprzedane z zakładaną marżą.

SYTUACJA EKONOMICZNO-FINANSOWA SPONSORA PROJEKTU

MS Group sp. z o. o. nie zatrudnia pracowników i nie prowadzi innej działalności niż budowanie nieruchomości, co przekłada się na występowanie okresowej straty z prowadzonej działalności. Obecnie spółka jest w trakcie kończenia inwestycji i rozpoczynania kolejnej. Na koniec maja 2023 roku spółka wykazywała stratę na poziomie 140 tys. zł, co wynika z prowadzenia bieżącej działalności operacyjnej i niesprzedania wszystkich lokali.

POŻYCZKA DEWELOPERSKA GRONOWO GÓRNE



PARAMETRY POŻYCZKI

- **Wysokość pożyczki**
200 000 zł
- **Przeznaczenie pożyczki**
Finansowanie kosztów przygotowania dokumentacji kolejnej inwestycji
- **Oprocentowanie pożyczki**
20% rocznie, kupon wypłacany kwartalnie
- **Termin zwrotu pożyczki**
6 miesięcy (zgodnie z zapisami w umowie pożyczki)
- **Źródło spłaty pożyczki**
Wpłaty od nabywców lokali mieszkalnych
- **Zabezpieczenie pożyczki**
 1. Hipoteka na nieruchomości zlokalizowanej w Elblągu, ul. Winna 1 (wartość nieruchomości 749 tys.; LTV 33%, wartość przy sprzedaży wymuszonej 500 tys.; brak wpisów w dziale III i IV księgi wieczystej)
 2. Weksel i umowa wekslowa
 3. Poddanie się przez Pożyczkodawcę egzekucji w trybie art. 777 kpc



OCENA SCORINGOWA POŻYCZKI

Zaproponowane zabezpieczenia są adekwatne do rodzaju sposobu finansowania i uprawdopodobniają zwrot pożyczonej kwoty. Przedmiotem inwestycji jest budowa trzech budynków mieszkalnych, składających się z sześciu lokali mieszkalnych.

Sponsor projektu zabezpiecza spłatę pożyczki hipoteką na nieruchomości – działce o powierzchni 891 m² (wpis na I miejscu) zlokalizowanej w Elblągu przy ul. Winnej (nr działki 170/7), która jest w dzierżawie wieczystej (własność Skarbu Państwa). Działka ta jest pod miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP) zatwierdzonym w grudniu 2018 roku wg którego przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową i usługową. Nieruchomość jest wolna od zajęć. Wartość działki jako przedmiotu zabezpieczenia pożyczki została oszacowana w marcu 2022 roku na 749 tys. zł. (dostęp do operatu szacunkowego w panelu użytkownika).

Wskaźnik zabezpieczenia **LTV** (loan-to-value) przy wartości działki oraz poziomie pożyczki wraz z planowanymi odsetkami wynosi **33%**.

Dodatkowymi zabezpieczeniami pożyczki jest weksel własny spółki oraz poddanie się przez Pożyczkobiorcę egzekucji w trybie art. 777 KPC.

Uwzględniając doświadczenie Sponsora projektu, przedmiot pożyczki (Osiedle Sasanek), plany realizowania kolejnych inwestycji oraz zaproponowane zabezpieczenia pożyczka deweloperska została oceniona na poziomie:

AA (wysoka ocena)

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

GŁÓWNE RYZYKA ZWIĄZANE Z POŻYCZKĄ DEWELOPERSKĄ UDZIELONĄ MS 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 może być opóźnienia w spłacie pożyczki czy odsetek łącznie nawet z ogłoszeniem upadłości pożyczkobiorcy.

Crowder.pro wraz z pożyczkobiorcą udostępniają wszystkie dostępne informacje w celu pokazania sytuacji ekonomiczno-finansowej pożyczkobiorcy. Ryzyko to jest istotnie zmniejszone dzięki zastosowanemu systemowi zabezpieczeń, z wpisem na hipotecę inne działki na I miejscu.

Ryzyko braku spłaty odsetek i kwoty pożyczki

Istnieje ryzyko, że pożyczkobiorca nie będzie terminowo spłacał odsetek lub odmówi spłaty kwoty głównej w ustalonym terminie.

Crowder.pro proponuje zabezpieczenia pożyczki, które mogą być wykorzystane do odzyskania odsetek i kwoty głównej.

Ryzyko braku popytu na nieruchomości

Jest prawdopodobne, że nieruchomości budowane przez pożyczkobiorcę nie znajdą nabywców i pożyczkobiorca straci jedno ze źródeł przychodu.

Pożyczkobiorca prowadzi dodatkowo jedną zbliżoną inwestycję oraz ma inne źródła przychodu, które mogą być wykorzystane do spłaty odsetek i pożyczki.

Ryzyko braku płynności

Pożyczka deweloperska 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.