



# PROJEKT INWESTYCYJNY OSIEDLE SIELSKIE (WILKOWICE)

Ocena ratingowa

Styczeń 2022

Przedmiotem raportu jest ocena ratingowa projektu budowy Osiedla Saskiego zlokalizowanego w Wilkowicach jako źródła spłaty pożyczki deweloperskiej udzielonej przez pożyczkodawców korzystających z platformy Crowder.pro.



# OSIEDLE SIELSKIE (WILKOWICE)

## OCENA RATINGOWA



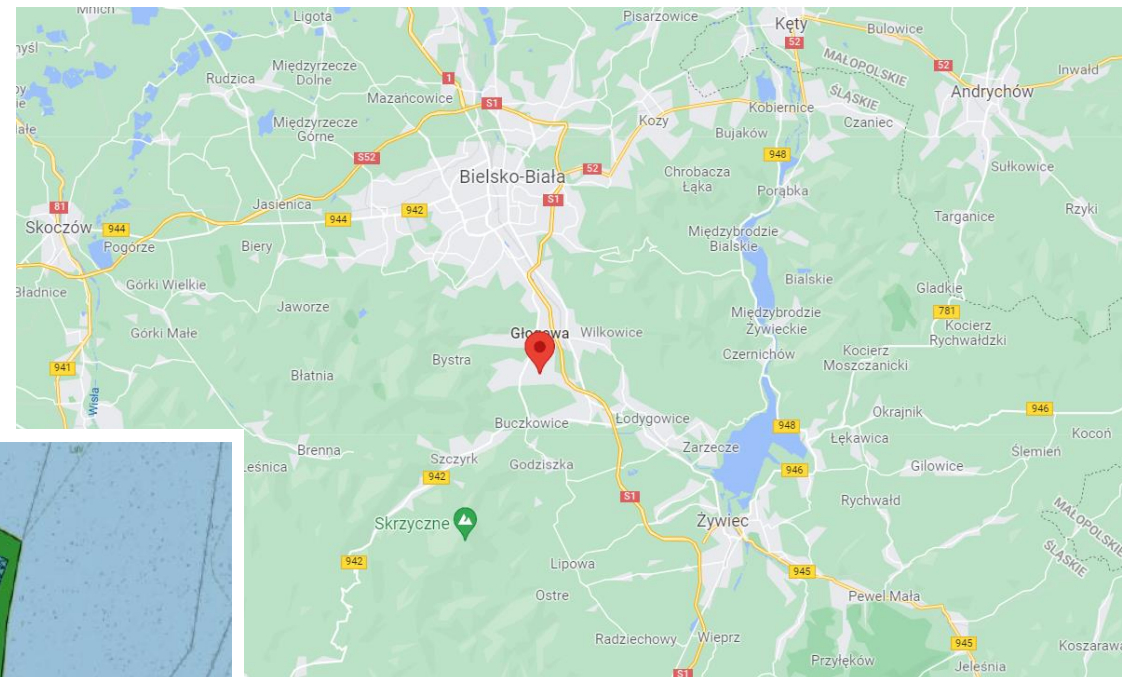
## OPIS INWESTYCJI

**Osiedle Sielskie to osiedle domów jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, które zlokalizowane jest w Wilkowicach gm. Wilkowice, woj. śląskie).**

Osiedle zlokalizowane jest w odległości ok. 5 km od Szczyrku i ok. 7km od Bielska- Białej.

W niedalekim sąsiedztwie osiedla jest zlokalizowane przedszkole, żłobek, szkoła i przystanek. Docelowo ma zostać wybudowanych 21 budynków z 31 lokalami mieszkaniowymi.

Inwestycja realizowana będzie w trzech etapach. Zakończenie I etapu planowane jest na sierpień 2023. Zakończenie II etapu na listopad 2023 i III etapu na kwiecień 2024.



**Lokale mieszkalne będą miały 82m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. 18 lokali mieszkalnych będzie miało dodatkowo garaż o powierzchni 19 m<sup>2</sup>. 13 lokali będzie z miejscami postojowymi na działce.**



Wszystkie domy mają taki sam rozkład i składają się z: 2 łazienek, 3 sypialni, 1 garderoby, otwartej kuchni i przestronnego salonu. Sponsor projektu dysponuje domem pokazowym.

Domy budowane na Osiedlu Sielskim będą budowane w technologii tradycyjnej na małych działkach w oparciu o format Sasanki®. Format ten charakteryzuje się szybkim procesem budowy, prostą technologią budowy i powtarzalnością. Dzięki temu możliwe jest zaproponowanie niskiej ceny sprzedaży przy zachowaniu wysokiej marży deweloperskiej.

Projekty i atrybuty domów w formacie Sasanek opisane zostały na [www.sasanki.crowder.pro](http://www.sasanki.crowder.pro)



Grunt pod budowę stanowi 7 działek o łącznej powierzchni 9 622 m<sup>2</sup>. Działki zostały wycenione przez rzeczoznawcę majątkowego. Wszystkie działki są wolne 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 oraz przez działkę, której współwłaścicielem jest Sponsor Projektu.

## STAN REALIZACJI PROJEKTU

Projekt jest na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę. Sponsor projektu zakupił działki pod budowę Osiedla Sielskiego. W styczniu 2022 roku działka jest nie użytkowna i porośnięta trawą; przygotowana do prac budowlanych.

## ANALIZA GRUNTU

Przeprowadzona została analiza gruntu, na którym ma być zlokalizowane Osiedle Sielskie. Analizę przeprowadził portal specjalistyczny OnGeo ([www.onegeo.pl](http://www.onegeo.pl)).

Raport nie wykazał żadnych zagrożeń, kolizji ani ryzyka. Raport dostępny jest w panelu użytkownika – po rejestracji konta na [www.crowder.pro](http://www.crowder.pro)

# ZAŁOŻENIA REALIZACJI PROJEKTU

Projekt będzie realizowany w trzech etapach

## Etap A

IV 2022 – VII 2023

11 jednostek (8 jednostek bez garaży i 3 jednostki wolnostojące z garażami).

## Etap B

IX 2022 – XI 2023

listopad 2023, 8 jednostek (4 jednostki w zabudowie bliźniaczej z garażami i 4 jednostki wolnostojące z garażami).

## Etap C

III 2023 – IV 2024

12 jednostek (4 jednostki bez garaży i 8 jednostek w zabudowie bliźniaczej z garażami).

## Tabela Rentowności projektu Osiedle Sielskie

	nakłady początkowe	Etap A	Etap B	Etap C
wpływy ze sprzedaży		5 550 000 zł	4 480 000 zł	6 320 000 zł
koszty wybudowania		3 300 000 zł	2 400 000 zł	3 600 000 zł
inne koszty	920 000 zł			

**NPV = 4 220 687 zł**

Przy założeniu rocznej stopy kapitału na poziomie 12% i kwartalnej kapitalizacji bieżąca wartość projektu netto (NPV, Net present Value) dla projektu wynosi 4,22 mln zł. Oznacza to, że projekt jest bardzo zyskowy. Z kolei wygenerowana nadwyżka brutto nad kosztami w wysokości ok. 6 130 000 zł, co pozwoli na swobodną spłatę pożyczek.

Osiedle **SIELSKIE**

**WILKOWICE**



# OPIS SPONSORA PROJEKTU

**Win Home sp. z o. o.** z siedzibą w Bielsko-Biała zarejestrowana 28 grudnia 2018 roku w Sądzie Rejonowym w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000764578. Spółkę tworzy dwóch wspólników, posiadających po 50% udziałów każdy. Przedmiotem prowadzonej działalności Spółki jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków (PKD 41.10.Z).

## Spółka przeprowadziła następujące inwestycje:

- 2019–2020 Osiedle Sasanek w Bystrej, 8 domów i dom pokazowy <https://sasanka.eu/realizacje/>
- 2020–2022 Osiedle w Jasienicy, 17 domów, z czego 14 sprzedanych, 1 w budowie i 2 planowane do wybudowania <https://sasanka.eu/jasienica/>
- 2021 zakup działki pod Osiedle Sielskie.  
Sytuacja ekonomiczno-finansowa Sponsora Projektu nie wzbudza zastrzeżeń.

Projekt Osiedla Sielskiego będzie realizować spółka celowa, w której Sponsor projektu będzie miał 100% udziałów

# POŻYCZKA DEWELOPERSKA CROWDER.PRO



## Parametry pożyczki

- **Wysokość pożyczki**  
**500 000 zł**
- **Przeznaczenie pożyczki**  
Refinansowanie kosztów zakupu działki
- **Oprocentowanie pożyczki**  
10,61 % rocznie, kupon wypłacany kwartalnie
- **Termin zwrotu pożyczki**  
1 rok
- **Zabezpieczenie pożyczki**
  1. Hipoteka na niezabudowanych działkach zlokalizowane w Wilkowicach, na których planowana jest budowa Osiedla Sielskiego. Wartość działek wg operatu szacunkowego wynosi ok. 1 464 000 zł. Operat z dnia 22 listopada 2021 r. (dokument dostępny jest w panelu użytkownika [www.crowder.pro](http://www.crowder.pro) po zalogowaniu się)
  2. Weksel własny spółki celowej i umowa wekslowa
  3. Poddanie się egzekucji przez spółkę celową w trybie art. 777 Kpc.

# OCENA PROJEKTU

Zaproponowane zabezpieczenia są adekwatne do rodzaju sposobu finansowania. Projekt charakteryzuje bardzo wysokie zabezpieczenie, co opisuje wskaźnik *Loan - to - Value*. Im niższy poziom wskaźnika tym pewniejsze zabezpieczenia: w przypadku Projektu Osiedla Sielskiego LTV wynosi = 37,5% (550 000zł/1 464 000 zł) = co - w przypadku hipotetycznej, wymuszonej sprzedaży działki wysoce uprawdopodobnia zwrot pożyczonej kwoty wraz z odsetkami. Na działce, która ma stanowić zabezpieczenie pożyczki, jest zaplanowane realizowanie inwestycji, czyli Sponsorowi Projektu będzie zależało na braku wpisów w IV dziale księgi wieczystej. Dodatkowe zabezpieczenia pożyczki (weksel i poddanie się egzekucji w trybie art. 777 p.1 kpc) wzmacniają pozycję pożyczkodawców.

Uwzględniając plany Sponsora Projektu (wybudowanie Osiedla Sielskiego), prowadzone inne inwestycje w tym II faza budowy osiedla w Jasienicy (które mogą być również źródłem spłaty pożyczki) pozwala na ocenienie pożyczki deweloperskiej na refinansowanie zakupu gruntów pod budowę Osiedla Sielskiego na **poziomie AA.**

## AA (bardzo wysoka ocena)

C	CC	CCC	B	BB	BBB	A	<b>AA</b>	AAA
---	----	-----	---	----	-----	---	-----------	-----

# RYZYKA ZWIĄZANE Z POŻYCZKĄ DEWELOPERSKĄ UDZIELONĄ WIN HOME SPV

## 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.

## 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 trójstopniowy system zabezpieczeń pożyczki, w tym wpis na hipotecę gruntu, które mogą być wykorzystane do odzyskania kwoty głównej wraz z odsetkami.

## 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. Format Sasanek, które są nieruchomościami z segmentu dostępnego redukuje to ryzyko

## Ryzyko nie uzyskania pozwolenia na budowę Osiedla Sielskiego

Istnieje ryzyko, że pożyczkobiorca nie uzyska pozwolenia na budowę domów w ramach zaplanowanego Osiedla Sielskiego.

Ryzyko jest minimalne ze względu na istniejącą zabudowę domów jednorodzinnych na pobliskich działkach. 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.