

PROJEKT INWESTYCYJNY OSIEDLE SASANKI 8

(KĄPINO)

Raport z oceny scoringowej

Marzec 2022

Przedmiotem raportu jest ocena zabezpieczeń pożyczki deweloperskiej i potencjału budowy Osiedle Sasanki 8 zlokalizowanego w Kąpino jako źródło spłaty pożyczki deweloperskiej udzielonej PRM Deweloper sp. z o.o.



KĄPINO OSIEDLE SASANKI 8

OCENA ZABEZPIECZENIA POŻYCZKI



OPIS INWESTYCJI

Osiedle Sasanki 8 w Kąpinie to osiedle czterech domów jednorodzinnych. Domy będą wybudowane w formacie 2x2, czyli dwa razy po dwa domy połączone garażami. Domy zlokalizowane są w Kąpinie, przy ul. Akacjowej, działka nr 382. W niedalekim sąsiedztwie osiedla jest zlokalizowane przedszkole, szkoła, przystanki autobusowe, centrum handlowe oraz tereny rekreacyjne.



Osiedle Kąpino Sasanka 8 zlokalizowana jest w willowej części Kąpina, około 5 minut jazdy samochodem od popularnej wypoczynkowej miejscowości Wejherowo i około 35 minut do Gdyni.

Zakończenie inwestycji zaplanowano na 1 kwartał 2023 roku.



Lokale mieszkalne będą miały około 83m² powierzchni użytkowej i będą składały się z: 2 łazienek, 3 sypialni, 1 garderoby, otwartej kuchni i przestronnego salonu.

Domy budowane na Kąpino Osiedle Sasanki 8 będą budowane w technologii tradycyjnej na małych działkach w oparciu o format Sasanki® XL. 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.

Sasanki będą sprzedawane z garażami. Projektowany koszt sprzedaży jednego domu to ok. 575 tys. zł



Grunt pod budowę stanowi działka o powierzchni 0,12 ha (1238m²). Działka jest własnością Pożyczkobiorcy, a jej wartość została oszacowana na poziomie ponad **2,1 mln zł** (operat szacunkowy dostępny jest w aplikacji po zarejestrowaniu się). 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.

Więcej o lokalizacji Osiedla w raporcie o lokalizacji (raport Ongeo) dostępny w panelu użytkownika www.crowder.pro

STAN REALIZACJI PROJEKTU

Projekt jest na etapie rozpoczynania budowy. Jest wydane pozwolenie na budowę.



ZAŁOŻENIA REALIZACJI PROJEKTU

Projekt będzie realizowany w jednym etapie, który rozpoczyna się w marcu 2022 i potrwa do marca 2023.

Projekt będzie finansowany z pożyczki Crowder.pro i wpłat od nabywców lokali mieszkalnych.

	2q 2022	3q 2022	4q 2022	1q 2023	Razem
wpływy ze sprzedaży	115 000 zł	575 000 zł	690 000 zł	920 000 zł	2 300 000 zł
koszty wybudowania	84 500 zł	564 920 zł	860 040 zł	108 640 zł	1 618 100 zł
razem	30 500 zł	10 080 zł	-170 040 zł	811 360 zł	681 900 zł

Przy założeniu rocznej stopy kapitału na poziomie 12% i kwartalnej płatności odsetek NPV dla projektu wynosi ponad 600 tys. zł. Oznacza to, że projekt jest zyskowy i rekomendowany jest do realizowania.

Korzyść netto z projektu, czyli różnica między efektami uzyskanymi z przedsięwzięcia inwestycyjnego, a nakładami i kosztami poniesionymi na jego realizację wynoszą 681 tys.

NPV = 604 385 zł

OPIS SPONSORA PROJEKTU

Sponsorem projektu jest PRM Deweloper sp. z o. o., spółka celowa utworzona do przeprowadzenia inwestycji Kąpino Sasanka 8.

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).

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 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. Spółki - udziałowcy PRM Deweloper oraz inne spółki z Grupy PRM to wehikuły inwestycyjne Piotra, Michała i Roberta Kiereś (beneficjenci rzeczywiści).

Ze względu na krótki okres działalności i funkcjonowanie jako spółka celowa nie można przeprowadzić analizy ekonomiczno-finansowej. Przedmiotem analizy musi być więc sam projekt budowy osiedla w Kąpinie.



POŻYCZKA DEWELOPERSKA CROWDER.PRO



Parametry pożyczki

- **Wysokość pożyczki**
600 000 zł
- **Przeznaczenie pożyczki**
Finansowanie kosztów budowy
- **Oprocentowanie pożyczki**
12% rocznie, kupon wypłacany kwartalnie
- **Termin zwrotu pożyczki**
1 rok, 30.04 2023 roku
- **Źródło spłaty pożyczki**
Wpłaty od nabywców lokali mieszkalnych
- **Zabezpieczenie pożyczki**
 1. Weksel i umowa wekslowa
 2. Poddanie się egzekucji art. 777 kpc
 3. Poręczenie Rozsądni Bracia sp. z o .o.

OCENA POŻYCZKI

Zaproponowane zabezpieczenia są adekwatne do rodzaju sposobu finansowania i uprawdopodobniają zwrot pożyczonej kwoty. Przedmiotem inwestycji jest budowa dwóch budynków mieszkalnych, składających się z czterech lokali mieszkalnych. Sponsor projektu zabezpiecza spłatę pożyczki wekslem oraz poddaniem się egzekucji w trybie art. 777 kpc.

Trzecim zabezpieczeniem jest poręczenie spółki Rozsądni Bracia Sp. z o.o, której udziałowcami są Bracia Kiereś.

Uwzględniając funkcjonowanie Sponsora projektu w grupie kapitałowej PRM Group i plany realizowania kolejnych inwestycji oraz zaproponowane zabezpieczenia, pożyczka deweloperska dla PRM Deweloper sp. z o.o. została oceniona na **poziomie A**

A (bardzo wysoka ocena)

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

RYZYKA ZWIĄZANE Z POŻYCZKĄ DEWELOPERSKĄ CROWDER.PRO 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.

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.