

PROJEKT

# SAMANA

NOMAD CITY 2

DOMINIKANA

## OCENA ZABEZPIECZENIA POŻYCZKI

PAŹDZIERNIK  
2023

Przedmiotem raportu jest ocena zabezpieczeń pożyczki deweloperskiej na prace budowlane w Projekcie Samana Nomad City



Crowder.PRO

# OPIS INWESTYCJI

**Samana Nomad City to luksusowy kompleks mieszkalno-coworkingowy, który powstaje na półwyspie Samana w Dominikanie. W skład kompleksu wchodzi 27 apartamentów, 26 wille, obiekty rekreacyjne i komercyjne.**

Projekt Nomad City powstaje na półwyspie Samana w północno-wschodniej części Republiki Dominikany, największej gospodarki w regionie Karaibów i Ameryki Środkowej. Dominikana to najpopularniejszy cel turystyczny na Karaibach, ale także kwitnący rynek nieruchomości.

## NA TERENIE NOMAD CITY ZNAJDĄ SIĘ:

- 27 apartamentów od 40 do 100 metrów;
- 2 lofty;
- 26 wili od 48 do 136 metrów;
- przestrzeń coworkingowa;
- basen, siłownia, studio jogi;
- kort tenisowy, boisko do koszykówki;
- restauracje, kawiarnia, bar na dachu;
- sklepy, punkt usług prania i i sprzątania;
- wspólne przestrzenie do relaksu;
- parking.



# ŹRÓDŁA PRZYCHODÓW

ŹRÓDŁEM PRZYCHODÓW SAMANA NOMAD CITY S.A. BĘDĄ:

1

SPRZEDAŻ  
APARTAMENTÓW

planowany  
przychód  
**32,1 mln zł**

2

CZYN SZ I OBSŁUGA  
KOMERCYJNEGO  
NAJMU APARTAMENTÓW

planowany  
przychód  
**3,5 mln zł**

3

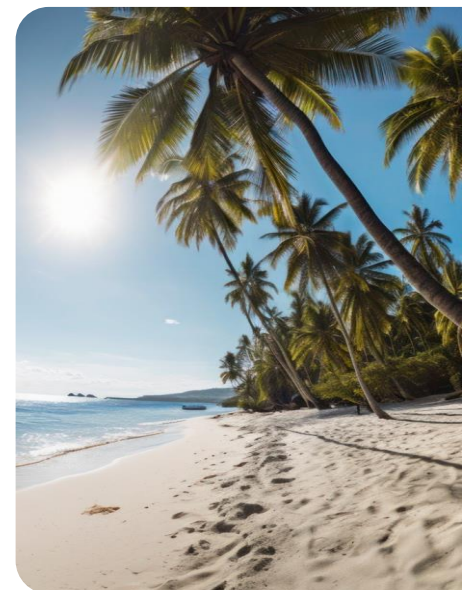
WYNAJEM  
I OBSŁUGA CZĘŚCI  
KOMERCYJNEJ

planowany  
przychód  
**0,9 mln zł.**

Koszt realizacji projektu (tylko część dotycząca apartamentów) wynosi około 20 mln zł, co przy planowanej **sprzedaży 32,1 mln zł** oznacza bardzo wysoką rentowność brutto projektu deweloperskiego na poziomie **60%**.

Przy wariancie sprzedaży wymuszonej (prognozowane ceny sprzedaży obniżone o 20%) sprzedaż osiągnie wartość ok. 25,6 mln zł, co oznacza wciąż wysoką rentowność brutto projektu na poziomie **ok. 20%**.

Dodatkowo spółka będzie generować **ok. 4,4 mln zł rocznie** przychodów z usług świadczonych właścicielom apartamentów i użytkowników osiedla.



# STAN REALIZACJI PROJEKTU



Realizacja projektu Samana Nomad City idzie zgodnie z założeniami. Sponsor projektu posiada wszystkie niezbędne pozwolenia na budowę. Wybudowano kluczowe drogi dla prac budowlanych, zostały przeprowadzone dogłębne badania gleby, a budowa 10 pierwszych apartamentów wkracza w końcową fazę. Apartamenty skierowane są dla inwestorów zagranicznych, głównie z USA.

Na dzień 3 października 2023 r. zarezerwowano 18 apartamentów (z 27 zaplanowanych do wybudowania).

W ramach sprzedaży obiektów Sponsor projektu podpisał umowę na sprzedaż apartamentów i willi z Nestseekers (wyłącznie na USA) i Re/Max.

Sponsor projektu pozyskał inwestora na finansowanie budowy (Somerset Partners LLC).

# OPIS SPONSORA PROJEKTU I

Samana Nomad City SA, której akcje są przedmiotem zabezpieczeń pożyczki została założona

21 listopada 2022 r. i zarejestrowana 3 lutego 2023 roku w Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku VII Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0001013785. Spółka jest własnością Samana Group Poland sp. z o. o. z kapitałem zakładowym w wysokości 100 000 zł (wpłacony 25 000 zł).

Przedmiotem prowadzonej działalności Spółki jest wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi (PKD 68.20.Z).

Akcje Samana Nomad City SA (seria A) należące do Samana Nomad Polska sp. z .o.o. są przedmiotem zastawu i elementem zabezpieczeń pożyczki

**Nomad • City**  
SAMANA GROUP

**Śa** SAMANA  
GROUP



# SYTUACJA EKONOMICZNO-FINANSOWA SAMANA NOMAD CITY SA

Samana Nomad City SA, której akcje serii A są przedmiotem zabezpieczeń została zarejestrowana w lutym 2023 roku. Spółka sporządziła bilans oraz rachunek zysków i strat na dzień 28 lutego, ponieważ przeprowadza emisję akcji w ramach kampanii crowdfundingowej.

Na dzień 26 maja 2023 r. spółka pozyskała 831 000 zł kapitału equity od 118 inwestorów, co oznacza, że emisja doszła do skutku i udało się pozyskać 18% zaplanowanej kwoty.

Zawarte w bilansie i RZiS informacje są na poziomach charakterystycznych dla nowo założonych spółek.

## Wyciąg z bilansu Samana Nomad City SA na 28 lutego 2023 r.

AKTYWA		PASYWA	
Aktywa trwałe	43 380,76	Kapitały własne	41 183,98
Środki trwałe w budowie	43 380,76	Kapitał podstawowy	100 000,00
Aktywa obrotowe	219 797,79	Zysk / Strata netto	-58 816,02
Zapasy	141 272,40	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	296 994,57
Należności krótkoterminowe	78 522,00		
Razem	338 178,55	Razem	338 178,55

## Wyciąg z rachunku zysków i strat Samana Nomad City SA na 28 lutego 2023 r.

Przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi	0,00
Koszty działalności operacyjnej	60 188,09
Usługi obce	48 268,69
Zysk (strata) ze sprzedaży (A - B)	-60 188,09
Pozostałe przychody operacyjne	0,00
Pozostałe koszty operacyjne	0,53
Zysk (strata) z działalności operacyjnej (C + D - E)	-60 188,62
Przychody finansowe	1 373,48
Koszty finansowe	0,88
Zysk (strata) brutto (F + G - H)	-58 816,02
Podatek dochodowy	0
Zysk (strata) netto (I - J - K)	-58 816,02

## Wartość spółki Samana Nomad City SA wynosi 23 mln zł (5,5 mln usd).

Zdykontowane przepływy pieniężne	2025	2026	2027	2028	2029
FCF	643	789	926	993	1040
DFC	565	610	630	594	547
Suma DFC	565	1 176	1 806	2 400	2 947

Wartości podane w tys. usd. Kurs usd/pln = 4,22



# WYCENA SPÓŁKI SAMANA NOMAD CITY SA

 **23 MLN ZŁ**  
ok. 5,45 mln USD

OBECNA WARTOŚĆ SPÓŁKI  
SAMANA NOMAD CITY SA

Wartość spółki Samana Nomad City SA  
– została określona z wykorzystaniem  
metody DCF.

DCF jest metodą dochodową wyceną wartości przedsiębiorstwa opartą na zdyskontowanych przepływach pieniężnych. W metodzie tej wykorzystuje się przyszłą wartość przychodów netto ze sprzedaży. Czynnikiem dyskontowym jest koszt kapitału, na który składa się stopa procentowa wolna od ryzyka (przyjęto rentowność 10 letnich obligacji Skarbu Państwa), wskaźnik beta nielewarowany, premii za ryzyko wielkości spółki i premii za ryzyko specyficzne spółki. Łącznie stopę dyskonta określono na poziomie 13,71%.

## Zdyskontowane przepływy pieniężne

	2025	2026	2027	2028	2029
FCF	643	789	926	993	1040
DFC	565	610	630	594	547
<b>Suma DFC</b>	<b>565</b>	<b>1 176</b>	<b>1 806</b>	<b>2 400</b>	<b>2 947</b>

Wartości podane w tys. USD. Kurs USD/PLN = 4,22

# POŻYCZKA DEWELOPERSKA NOMAD CITY



## PARAMETRY POŻYCZKI

Pożyczkobiorca:

SAMANA GROUP REH, S.R.L., RNC: 1-32-61855-6, kapitał zakładowy:

RD\$ 100,000.00, adres: Wenceslao Alvarez No. 262, Zona Universitaria, Santo Domingo



## WYSOKOŚĆ POŻYCZKI

**500 000** zł



## PRZEZNACZENIE POŻYCZKI

Prace budowlane związane z budową kompleksu mieszkalno-coworkingowego na Dominikanie



## OPROCENTOWANIE POŻYCZKI

**18%** rocznie, odsetki wypłacane kwartalnie



## TERMIN ZWROTU POŻYCZKI

**1 rok**



## ZABEZPIECZENIE POŻYCZKI

1. Poręczenie osobiste Pana Marka Zmysłowskiego, Prezesa Zarządu w Samana Group REG S.r.l. oraz Samana Nomad City S.A. w trybie artykułu 777 kpc
2. poręczyciel II: Samana Group Poland Sp. z o. o., która jednocześnie zastawia rejestrowo swoje akcje w Samana Nomad City S.A.  
- zastaw rejestrowy wystawiony przez Samana Group Poland Sp. z o.o. na należących do SGP akcjach w Samana Nomad City S.A., wraz z poręczeniem SGP.





# OCENA ZABEZPIECZEŃ POŻYCZKI

Podstawowym celem zabezpieczeń jest zwiększenie prawdopodobieństwa, że pożyczone środki zostaną zwrócone w terminie.

W przypadku tej pożyczki zastosowanie mają dwa zabezpieczenia:

- **poręczenie osobiste pana Marka Zmysłowskiego** (Prezesa zarządu Samana Nomad City SA),
- **zastaw rejestrowy na akcjach Samana Nomad City SA**, które należą do Samana Group Poland sp. z o.o.

Zaproponowane zabezpieczenia są adekwatne do rodzaju sposobu finansowania, etapu projektu i uprawdopodobniają zwrot pożyczonej kwoty. Kwota pożyczki jest na poziomie 1 000 000 zł (łącznie z pierwszą pożyczką 1,3 mln zł). W ramach kampanii crowdfundingowej Samana Nomad City SA pozyskała 831 000 zł z planowanej kwoty 4,6 mln zł. Spółka została wyceniona na 20 mln zł (metoda DCF).

Wysoko należy również ocenić etap inwestycji. Początek projektu uwiarygadnia zwrot pożyczonych środków w terminie, który jest krótszy niż zakończenie projektu. Należy dodać, że spółka będzie czerpać korzyści z usług świadczonych właścicielom apartamentów i użytkownikom osiedla (ok 4,4 mln zł rocznie).

Trzeci ważny aspekt zabezpieczeń jest poręczenie osobiste pana Marka Zmysłowskiego, który jest znanym publicznie inwestorem o dobrej reputacji.

Wykorzystane do zabezpieczenia pożyczki narzędzia umożliwiają na ocenienie pożyczki deweloperskiej na poziomie:

## A (WYSOKA OCENA)

C

CC

CCC

B

BB

BBB

A

AA

AAA



# NAJWAŻNIEJSZE RYZYKA ZWIĄZANE Z POŻYCZKĄ DEWELOPERSKĄ DLA NOMAD CITY



## 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 zblizoną 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 rynek wtórny jest utrudniony. Na chwilę obecną wycofanie środków przed upływem terminu spłaty pożyczki może być więc utrudnione i wymagać będzie poszukiwania nabywcy. Crowder.pro dołoży starań aby pomóc w znalezieniu takiego nabywcy wśród innych pożyczkodawców. Docelowo, Crowder.pro wprowadzi rynek wtórny poprzez uruchomienie tabeli ofert pożyczek



## 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.





Fundusze  
Europejskie  
Polska Wschodnia



Rzeczpospolita  
Polska

Unia Europejska  
Europejski Fundusz  
Rozwoju Regionalnego

