



ZIELONY
ZAKĄTEK

GARWOLIN



Pasywny Deweloper

**POŻYCZKA DEWELOPERSKA
Z PROGRAMEM OCHRONY INWESTORA**

<https://zielonyzakatek-garwolin.pl>



KIM JESTEŚMY ?

GRUPA CROWDER S.A. to innowacyjny podmiot, który umożliwia Inwestorom osiąganie zysków z posiadanych nadwyżek finansowych z wykorzystaniem potencjału rynku nieruchomości komercyjnych oraz potencjału inżynierii finansowej i nowoczesnych technologii.

NIERUCHOMOŚCIOWY SILNIK CROWDER S.A.

Inwestycje w nieruchomości cieszą się od dawna wielkim zainteresowaniem inwestorów na całym świecie. Podkreśla się ich zdolności do generowania wysokich i powtarzalnych zysków z wynajmu oraz zysków ze wzrostu wartości nieruchomości w czasie. Ważnymi atrybutami takich inwestycji są: możliwości zabezpieczania nadwyżek przed inflacją i ich bezpieczeństwo fundamentalne. Dlatego fundamentem i bazowym silnikiem zarobkowym GRUPY CROWDER S.A. są mechanizmy zarobkowe związane z obrotem nieruchomościami komercyjnymi i umiejętność zarabiania:

- ❖ Na inżynierii finansowej wykorzystującej dźwignię kredytu deweloperskiego.
- ❖ Na procesach deweloperskich: począwszy od zorganizowania finansowania, przez zakup ziemi i budowę nieruchomości, po ich sprzedaż.
- ❖ Na wynajmie i administrowaniu nieruchomościami.
- ❖ Na wzroście wartości nieruchomości w czasie.

TECHNOLOGICZNY SILNIK CROWDER S.A.

GRUPA CROWDER S.A. wprowadza na polski rynek sprawdzone na świecie technologiczne sposoby budowania majątku z wykorzystaniem inwestowania społecznościowego w nieruchomości:

- ❖ **RentInwesto.APP** - pierwsza w Polsce aplikacja mobilna umożliwiająca inwestowanie w nieruchomości na wynajem realizowana z wykorzystaniem technologii blockchain.
 - ❖ **CrowdeX** - platforma do tokenizacji nieruchomości oraz innych aktywów.
 - ❖ **Crowder.PRO** – platforma crowdlendingowa umożliwiająca lokowanie nadwyżek finansowych w nieruchomości zabezpieczone hipoteką.
 - ❖ **CrowdREIT** – brytyjska spółka dywidendowa, w strukturze real estate investment trust (REIT) inwestująca w nieruchomości komercyjne z wykorzystaniem ulg podatkowych.
-



GARWOLIN

NA CZYM POLEGA KONCEPCJA PASYWNEGO DEWELOPERA ?

To deweloperskie przedsięwzięcie realizowane przez spółki celowe GRUPY CROWDER S.A. przygotowane dla osób poszukujących możliwości inwestowania w nieruchomości bez konieczności ich nabywania.

Wykorzystując koncepcję Pasywnego Dewelopera, Inwestor udziela spółce celowej pożyczki deweloperskiej, przeznaczonej na wkład do bankowego kredytu deweloperskiego.

Całość środków jest przeznaczona na realizację starannie wyselekcjonowanych projektów budowy osiedli domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej.

Dysponując ww. środkami spółka celowa kompleksowo realizuje cały proces deweloperski: począwszy od zakupu gruntu, przez uzyskanie pozwoleń i budowę osiedla, po sprzedaż wybudowanych nieruchomości.

Pasywny Deweloper, to propozycja pozwalająca uzyskiwać zyski wyższe, niż zyski osiągnane z lokat bankowych, czy też z klasycznego wynajmu mieszkań.

STATUS INWESTORA

Inwestor posiada status Pasywnego Dewelopera, który w sposób bezobsługowy, po sprzedaży nieruchomości, ma udział w zysku z deweloperskiego przedsięwzięcia. Zysk wypłacany jest w postaci oprocentowania od udzielonej pożyczki.

- ❖ **Pierwsza w Polsce „makdonaldyzacja” biznesu deweloperskiego.**
- ❖ **Potwierdzony popyt na nieruchomości Pasywnego Dewelopera.**
- ❖ **Pewność procesu deweloperskiego – przewidywalny zysk.**
- ❖ **Bezobsługowy udział pożyczkodawców w zyskach deweloperskich.**

OSIEDLE ZIELONY ZAKĄTEK



GARWOLIN

SPRAWDZONY STANDARD DEWELOPERSKI

Spółki celowe GRUPY CROWDER S.A. realizują wystandaryzowane projekty budowy osiedli domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej wykorzystując sprawdzone koncepcje deweloperskie PASYWNEGO DEWELOPERA.

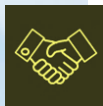
To pierwsza w Polsce koncepcja domów jednorodzinnych z przydomowym ogrodem, skierowana do rodzin z dziećmi.

FUNDAMENTY KONCEPCJI DEWELOPERSKIEJ

- Koncepcja życia w otwartym domu z ogrodem, zamiast życia w zamkniętym mieszkaniu.
- Koncepcja życia blisko natury, w zasięgu miast liczących co najmniej 30.000 mieszkańców.

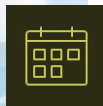
ATUTY KONCEPCJI DECYDUJĄCE O POPYCIĘ NA NIERUCHOMOŚCI ORAZ DECYDUJĄCE O ZYSKOWNOŚCI PROJEKTU

- ❖ **Niższe koszty budowy, szybsza realizacja** - makdonaldyzacja procesu budowy.
- ❖ **Cena zakupu komfortowego domu** niższa od ceny zakupu mieszkania w mieście.
- ❖ **Optymalna lokalizacja** łącząca bliskość natury, z dostępem do udogodnień miasta (m.in. komunikacja, bliskość szkół, przedszkoli i sklepów).
- ❖ **Niskie koszty użytkowania** – jak dla mieszkań o powierzchni 40-50 m² w bloku (energooszczędność technologii połączona z nowoczesnymi systemami ogrzewania).
- ❖ **Funkcjonalne i łatwe do adaptacji wnętrza** - wygoda, komfort oraz praktyczność.
- ❖ **DOM W KONCEPCJI PASYWNEGO DEWELOPERA** to nie tylko dom, to miejsce, w którym rodzina prowadzi komfortowe życie w bliskości natury, z pełnym dostępem do udogodnień miejskich.



POŻYCZKA DEWELOPERSKA

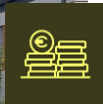
od 100.000 PLN - POZIOM ŻŁOTY
od 50.000 PLN - POZIOM SREBRNY
od 5.000 PLN - POZIOM BRĄZOWY



OKRES POŻYCZKOWY

od 10 do 14 miesięcy

Rozliczenie po zakończeniu projektu

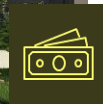


ZYSK Z POŻYCZKI ⁽¹⁾

27% UDZIAŁ W ZYSKU ⁽¹⁾

szacowana wartość 30-40% ⁽¹⁾ w skali projektu

lub



MINIMALNY ZYSK Z POŻYCZKI ⁽²⁾

14% w skali 12 miesięcy – **POZIOM ŻŁOTY**

13% w skali 12 miesięcy – **POZIOM SREBRNY**

12% w skali 12 miesięcy – **POZIOM BRĄZOWY**



Pasywny Deweloper

2-letnie detaliczne obligacje skarbowe

6,30% ⁽⁴⁾

po opodatkowaniu: 5,10%

przeciętna roczna lokata

ok. **4,57% ⁽⁵⁾**

po opodatkowaniu: 3,70%



minimalne oprocentowanie pożyczki deweloperskiej

12-14% ⁽³⁾

po opodatkowaniu: 9,72% - 11,34%

wynajem kawalerki w stolicy

ok. **4,97% ⁽⁶⁾**

po opodatkowaniu: 4,54%

- (1) zmienna, przewidywana stopa zwrotu brutto z Pożyczki, obliczona jako procent od zysku netto* osiągniętego przez spółkę celową ze sprzedaży nieruchomości.
- (2) stała, przewidywana 24 miesięczna stopa zwrotu brutto z Pożyczki.
- (3) stała, przewidywana roczna stopa zwrotu brutto z Pożyczki wyliczona proporcjonalnie do liczby dni, w trakcie których pożyczkobiorca był w posiadaniu określonej kwoty pożyczki, należna pożyczkodawcy, gdy zmienna stopa zwrotu brutto z Pożyczki jest niższa od stałej stopy zwrotu brutto z Pożyczki. Zmienna stopa zwrotu brutto z Pożyczki i stała stopa zwrotu brutto z Pożyczki nie sumują się.
- (4) Źródło: obligacjeskarbowe.pl. Stawka oprocentowania w pierwszym miesiącu inwestycji. Potem oprocentowanie określane będzie poprzez dodanie do stopy referencyjnej NBP (źródło nbp.pl) marży na poziomie 0,5 pkt. proc. Gwarantem zwrotu pieniędzy z inwestycji w detaliczne obligacje skarbowe jest Skarb Państwa.
- (5) Źródło: nbp.pl. Stawka oprocentowania dla nowych lokat zakładanych na okres ponad 6 miesięcy, ale nie więcej niż rok. Lokaty zakładane w bankach działających w Polsce powinny podlegać pod gwarancję BFG lub analogicznej instytucji z UE jeśli lokata oferowana jest przez instytucję kredytową.
- (6) Szacunki własne na podstawie danych NBP i otodom. Szacunki dotyczące rentowności wynajmu uwzględniają dane na temat czynszów wynajmu i opodatkowanie z założeniem jednego miesiąca pustostanu w ciągu roku. Data aktualizacji 21.02.2024 r.

Przewidywana stopa zwrotu nie stanowi gwarantowanego wyniku inwestycji, a rzeczywisty wynik obciążony może być wieloma czynnikami ryzyka, które mogą prowadzić do uzyskania zysku niższego niż prezentowana stopa zwrotu bądź do utraty części lub całości zainwestowanych środków. Środki zainwestowane w Pożyczkę PD nie są objęte zabezpieczeniem instytucjonalnym, w tym nie są objęte gwarancją Bankowego Funduszu Gwarancyjnego. Inwestowanie wiąże się z ryzykiem utraty środków. Przewidywana stopa zwrotu nie stanowi gwarantowanego wyniku inwestycji, a rzeczywisty wynik obciążony może być wieloma czynnikami ryzyka, które mogą prowadzić do uzyskania zysku niższego niż prezentowana stopa zwrotu bądź do utraty części lub całości zainwestowanych środków. Środki zainwestowane w Pożyczkę PD nie są objęte zabezpieczeniem instytucjonalnym, w tym nie są objęte gwarancją Bankowego Funduszu Gwarancyjnego.

Niniejszy materiał ma charakter wyłącznie promocyjny i nie stanowi oferty, w tym oferty w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (DZ.U. z 2018 r., poz. 1025, 1104, 1629, 2073, 2244, z 2019 r. poz. 80 z późn. zm.), ani oferty publicznej w rozumieniu art.3 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (DZ.U. z 2019 r. poz. 623 z późn.zm.). Materiał nie stanowi jakiegokolwiek rekomendacji czy porady inwestycyjnej, ani prawnej czy podatkowej, ani też nie jest wskazaniem, iż jakkolwiek inwestycja lub strategia jest odpowiednia w indywidualnej sytuacji Inwestora. Prezentowane dane finansowe stanowią prognozę inwestycji. Stopa zwrotu nie stanowi gwarantowanego wyniku inwestycji, a rzeczywisty wynik obciążony może być wieloma czynnikami ryzyka, które mogą prowadzić do uzyskania zysku niższego niż prezentowana stopa zwrotu bądź do utraty części lub całości zainwestowanych środków. Opracowanie jest udostępniane Inwestorowi wyłącznie w celach informacyjnych i przy założeniu, że zostanie wykorzystane wyłącznie aby umożliwić Inwestorowi jego własną analizę produktu inwestycyjnego. Wszystkie dane zawarte w dokumencie są prezentowane w dobrej wierze i w przekonaniu o ich zgodności ze stanem faktycznym i zostały przedstawione zgodnie z najlepszą wiedzą autorów.



GARWOLIN



Każda Pożyczka zabezpieczona jest przez GRUPĘ CROWDER S.A. z wykorzystaniem PROGRAMU OCHRONY INWESTORA.

PROGRAM OCHRONY INWESTORA DLA OSIEDLA GARWOLIN

- ❖ Powołanie **ADMINISTRATORA HIPOTEKI I ZABEZPIECZEŃ** – Kancelaria Prawna reprezentująca Pożyczkodawców
- ❖ **USTANOWIENIE HIPOTEKI** na gruncie zakupionym w celu realizacji projektu
- ❖ **PODDANIE SIĘ EGZEKUCJI Z MAJĄTKU** w trybie 777 § 1 pkt 5 k.p.c. przez spółkę Pasywny Deweloper 3 realizującą projekt

KATALOG RYZYK

W niniejszym Katalogu termin „Pasywny Deweloper” odnosi się do grupy kapitałowej, obejmującej spółkę CROWDER S.A. oraz jej powiązane kapitałowo i osobowo podmioty.

1. Materiały i informacje dostępne na stronach internetowych spółek Pasywnego Dewelopera nie stanowią rekomendacji ani porady inwestycyjnej, prawnej czy podatkowej, ani też nie sugerują, że jakakolwiek inwestycja lub strategia jest odpowiednia dla indywidualnej sytuacji inwestora. Publikacja treści dotyczących projektów inwestycyjnych nie oznacza, że Pasywny Deweloper rekomenduje inwestowanie w te projekty.
2. Wszystkie prezentowane dane finansowe są prognozami, co oznacza, że mogą być błędne i odzwierciedlają własne oceny Pasywnego Dewelopera. Stopa zwrotu nie jest gwarantowana, a rzeczywiste wyniki mogą być niższe lub mogą prowadzić do utraty części lub całości zainwestowanych środków.
3. Inwestycje nie są objęte zabezpieczeniami instytucjonalnymi ani gwarancjami Bankowego Funduszu Gwarancyjnego zgodnie z ustawą o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym z dnia 10 czerwca 2016 r. Działalność spółek Pasywnego Dewelopera nie podlega nadzorowi instytucjonalnemu, w tym nadzorowi Komisji Nadzoru Finansowego.
4. Wynik inwestycji zależy głównie od sytuacji finansowej spółki realizującej projekt deweloperski oraz od sytuacji finansowej CROWDER S.A., która jest poręczycielem zobowiązań spółki wobec inwestora.
5. Czynniki ryzyka, które mogą wpłynąć na kondycję finansową Podmiotu Zobowiązanego, obejmują:
 - ogólne ryzyko spadku dochodów, strat, spadku wartości aktywów oraz niewypłacalności,
 - specyficzne ryzyka takie jak spadek wartości nieruchomości, zmiany koniunkturalne na rynku nieruchomości, sytuacja makroekonomiczna Polski, konkurencja, dostępność finansowania, zmiany cen towarów i usług, ryzyko geopolityczne, prawne oraz związane z umowami i odpowiedzialnością wobec kontrahentów,
 - ryzyko związane z ustanowieniem zabezpieczeń.
6. Czynniki ryzyka mogące wpłynąć na realizację inwestycji deweloperskiej to m.in.:
 - spowolnienie rynku nieruchomości i ograniczenia sprzedaży,
 - wzrost cen lub brak dostępności materiałów budowlanych,
 - wzrost kosztów realizacji,
 - specyficzne ryzyka administracyjne i prawne związane z projektem,
 - opóźnienia w realizacji,
 - odpowiedzialność z tytułu sprzedaży mieszkań.
7. Wszystkie dane publikowanych na stronach internetowych i w materiałach spółek Pasywnego Dewelopera są prezentowane w dobrej wierze i zgodnie z najlepszą wiedzą autorów, jednak nie stanowią gwarancji co do ich prawdziwości i kompletności.
8. Pasywny Deweloper nie ponosi odpowiedzialności za decyzje inwestycyjne podjęte na podstawie opublikowanych materiałów.
9. Pasywny Deweloper nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody, w tym utratę korzyści wynikające z decyzji inwestycyjnych podjętych na podstawie informacji dostępnych w ich materiałach i na ich stronach internetowych.

Niniejszy materiał ma charakter wyłącznie promocyjny i nie stanowi oferty, w tym oferty w rozumieniu art. 66 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny (DZ.U. z 2018 r., poz. 1025, 1104, 1629, 2073, 2244, z 2019 r. poz. 80 z późn. zm.), ani oferty publicznej w rozumieniu art.3 ust. 1 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (DZ.U z 2019 r. poz. 623 z późn.zm.). Materiał nie stanowi jakiegokolwiek rekomendacji czy porady inwestycyjnej, ani prawnej czy podatkowej, ani też nie jest wskazaniem, iż jakakolwiek inwestycja lub strategia jest odpowiednia w indywidualnej sytuacji Inwestora. Prezentowane dane finansowe stanowią prognozę inwestycji. Stopa zwrotu nie stanowi gwarantowanego wyniku inwestycji, a rzeczywisty wynik obciążony może być wieloma czynnikami ryzyka, które mogą prowadzić do uzyskania zysku niższego niż prezentowana stopa zwrotu bądź do utraty części lub całości zainwestowanych środków. Opracowanie jest udostępniane Inwestorowi wyłącznie w celach informacyjnych i przy założeniu, że zostanie wykorzystane wyłącznie aby umożliwić Inwestorowi jego własną analizę produktu inwestycyjnego. Wszystkie dane zawarte w dokumencie są prezentowane w dobrej wierze i w przekonaniu o ich zgodności ze stanem faktycznym i zostały przedstawione zgodnie z najlepszą wiedzą autorów.