



Crowder

PUBLICZNA EMISJA
AKCJI SERII E

© 2024

WWW.CROWDERSA.PL



CROWDER SA

O NAS

Jesteśmy polskim fintechem, który zajmuje się kompleksowym finansowaniem inwestycji w rynek nieruchomości oraz grupowymi inwestycjami, w tym - **crowdlendingiem**.

1
WIELKI RYNEK DO
ZAGOSPODAROWANIA

2
UDZIAŁ
W MEGA TRENDACH

3
SZANSA
NA WYSOKI ZYSK

4
DOŚWIADCZONA
KADRA MANAGERSKA



CROWDER SA

NASZE PLATFORMY



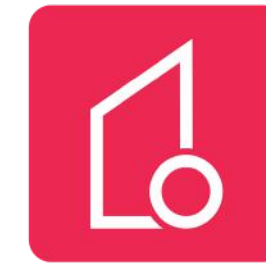
Crowder.PRO

Platforma
grupowego
inwestowania
pożyczkowego
zabezpieczonego
hipoteką



CrowdeX

Platforma
do tokenizacji
aktywów, w tym
nieruchomości



CrowdREIT

Pośrednie inwestowanie
w nieruchomości komercyjne
z wykorzystaniem optymalizacji
podatkowej i struktury
Real Estate Investment Trust
(REIT)

Invest Cube

Event konferencyjny
dla inwestorów - budowanie
społeczności wokół grupy
Crowder SA

CROWDER SA

NASZE PLATFORMY

 **95procent.pl**

Landing page dla usługi 5/95%:
organizacji finansowania
projektów deweloperskich
z wykorzystaniem
crowdlendingu i crowdinvestingu;
szkolenia dla deweloperów

 **CrowderEDU**

Portal edukacyjny
skierowany dla
społeczności
Unilink SA,
naszego partnera
biznesowego

 **Crowder**
nieruchomościASI

Alternatywna spółka
inwestycyjna;
inwestycje w spółki celowe
na rynku deweloperskim oraz
w projekty inwestycyjne
oparte na blockchain

DivPay.app
*Dywidendy z nieruchomości.
Co miesiąc.*

Aplikacja B2C umożliwiająca
inwestowanie za pomocą
smartfona w nieruchomości
komercyjne, generujące
miesięczne wypłaty czynszów
(FIAT oraz via tokeny)

CROWDER SA

NASZ ZESPÓŁ



CEO

Dr Grzegorz Mizerski
PhD



Dyrektor Inwestycyjny

Ryszard Jach



Dyrektor Operacyjny

Piotr Habiera
MBA



Szef Pionu Analiz

Artur Trzebiński
PhD



CROWDER SA NASZ ZESPÓŁ



**Członek
Rady Nadzorczej**
Ludwik Sobolewski
PhD



CEO CrowdREIT
Mirosław Bojańczyk
PhD



**Członek
Rady Nadzorczej**
Dorota Grzyb



Szef Działu Prawnego
Łukasz Zalewski



CROWDER SA NASZ ZESPÓŁ



Dyrektor Marketingu
Katarzyna Mizerska



Dyrektor Sprzedaży
Marcin Kurzawski



Dyrektor Rozwoju
Cezary Grabowski



Dyrektor Obsługi Klienta
Jolanta Markowska



CROWDER SA ROZWIĄZUJE PROBLEMY

OKOŁO 1,5 MLN
INWESTORÓW INDYWIDUALNYCH
znajdujących się w II progu podatkowym

INWESTYCJE W POŻYCZKI GRUPOWE
NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI,
CZYLI CROWDLENDING LUB UDZIAŁY/AKCJE
W SPÓŁKACH CELOWYCH (CROWDINVESTING)
GENERUJĄ CO NAJMNIJ
3-4 KROTNIĘ WIĘKSZE ZYSKI
NIŻ LOKATY BANKOWE



Jak inwestować bezpiecznie,
aby nie stracić na inwestycjach?



Jak chronić swoje nadwyżki przed inflacją?



Jak zarabiać bez nadmiernego ryzyka?



Jak inwestować w nieruchomości
nie mając dużych kwot?



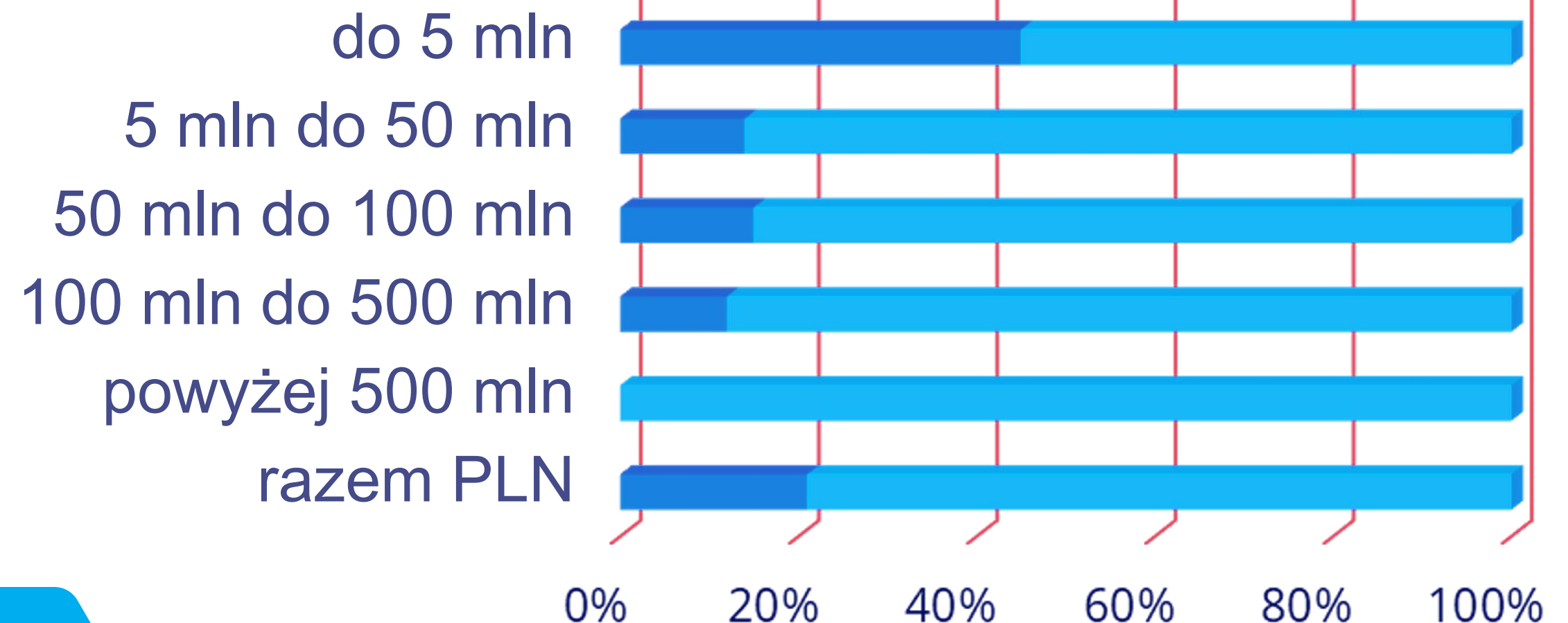
Jak inwestować w rynek nieruchomości,
nie mając wiedzy o tym rynku?

CROWDER SA

ROZWIĄZUJEMY PROBLEMY TYSIĘCY DEWELOPERÓW

Struktura odpowiedzi firm budowlanych na pytanie, czy w 2021 r. przedsiębiorstwu odmówiono udzielenia kredytu bankowego:

źródło: badanie NBP



STOPY ZWROTU (BRUTTO) Z INWESTYCJI W POPULARNE INSTRUMENTY W OKRESIE OSTATNICH 10 LAT

ZŁOTO

stopa zwrotu brutto	60,28%	57,82%	9,21%	5,05%
okres (w latach)	10	5	3	1
średniorocznie	6,03%	11,56%	3,07%	5,05%

Źródło: stooq.pl

NOWE TECHNOLOGIE - BITCOIN

stopa zwrotu brutto	4132%	1020%	24,55%	74,30%
Okres (w latach)	10	5	3	1
średniorocznie	413,20%	204,00%	8,18%	74,30%

Źródło: Stooq.pl

NIERUCHOMOŚCI (AKCJE WIG-NIERUCHOMOŚCI, 21 SPÓŁEK DEWELOPERSKICH)

stopa zwrotu brutto	145%	85%	47%	38%
Okres (w latach)	10	5	3	1
Średniorocznie	14,50%	17,00%	15,67%	38,00%

Źródło: stooq.pl



Crowder

*WIODĄCA PLATFORMA
CROWDLENDINGOWA W EUROPIE*



ESTATEGURU



START PROJEKTU - 2013

**ESTATEGURU
POZYSKUJE
~ €2.000.000***

* SZACUNKI CROWDER SA

ZWROT

**ROK 2022
WYCENA RYNKOWA**

€170.000.000*

85000%

*WYCENA Z PRE-IPO NA PLATFORMIE SEEDRS (UK), KWIECIEŃ 2022



ROI ŚREDNIOROCZNE

8500%

*NAJLEPSZA PLATFORMA
CROWDLENDINGOWA W POLSCE*



Crowder

WIEMY JAK TO POWTÓRZYĆ

ŁĄCZNA WARTOŚĆ RYNKÓW, NA KTÓRYCH DZIAŁAMY PONAD 1,2 BILIONA PLN

gospodarstwa domowe*



860 MLD PLN

RYNEK DEPOZYTÓW

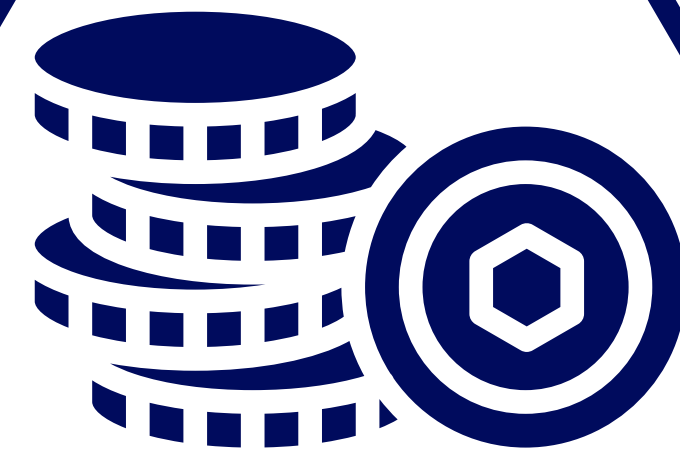
komercyjne:
powyżej 250 mld PLN**,
z czego ok. 3-4%
czyli ok. 7,5 mld – 10 mld PLN
marży pośredników ogółem



250 MLD PLN

RYNEK NIERUCHOMOŚCI

na świecie:
w 2030 r. -> 16 bilionów USD
(ok. 10% PKB)***
w Polsce: 80 mld PLN
(prognoza na 2030 r.)



80 MLD PLN

RYNEK TOKENIZACJI

*<https://pfr.pl/ekspertyzy-ekonomiczne/comiesieczne-zestawienie-informacji-o-oszczednosciach-polakow-czerwiec-2022-r.html>

** dane Morgan Stanley Capital International (MSCI) za 2019 rok

*** prognoza Boston Consulting Group & ADDX, sierpień 2022

ŁĄCZNA WARTOŚĆ RYNKÓW, NA KTÓRYCH DZIAŁAMY PONAD 1,2 BILIONA PLN

ok. 1 mln aktywnych kont,
aktywa łącznie
o wartości ok. 18 mld
PLN****
(przyrost ok. 1 mld co roku)

w Polsce zidentyfikowano
PONAD 10 000 FIRM,
które zajmują się
działalnością deweloperską
(PKD 41.10)



18 MLD PLN

RYNEK IKE/IKZE



**10 TYS
DEWELOPERÓW ?**

RYNEK TOKENIZACJI

**** <https://www.analizy.pl/tylko-u-nas/28129/na-ike-i-ikze-jest-juz-ponad-18-mln-zl>

PRODUKTY I PROGNOZOWANE MARŻE

Bezpośrednie inwestycje deweloperskie

- Produkt dla właścicieli gruntów
- Pomoc przy budowanie małych osiedli Sasanek (4-8 jednostek)
- Organizacja finansowania equity i kredytu deweloperskiego
- Wysoka prowizja oparta o udział w zyskach projektu

Prowizja do 15% zysków z projektu

- Organizacja 95% kosztów inwestycji budowy osiedli domów Sasanek (www.sasanka.eu)
- Spółki celowe w formie PSA lub sp. z o.o.
- Prowizja dla Grupy: do 15% zysku z projektu deweloperskiego (3-4 x większa niż z klasycznego crowdlendingu)

Kompleksowe finansowanie projektów deweloperskich (5%/95%)

- Organizacja udziału własnego
- Organizacja kredytu deweloperskiego
- Budowanie pipeline dla projektów crowdlendingowych

~15% zysków z projektu

Crowdlending Crowder PRO

- Pożyczki grupowe
- Okres: 6 – 24 miesiące
- System transakcji (własna aplikacja)
- Inwestycja od 500 zł
- System zabezpieczeń
- Wysoka lojalność pożyczkodawców
- Nadzór KNF

Prowizja 4% - 5%

- Klasyczna prowizja 4-5% za organizację finansowania
- Opłaty administracyjne
- Opłaty marketingowe

DivPay.app

- Grupowy zakup nieruchomości komercyjnych
- Nieruchomości wynajmowane przez najemców sieciowych (Netto, Rossmann, Pepco, Biedronka, Żabka)
- Współpraca z Cushman & Wakefield
- Nadzór KNF

Prowizja 3 -5%

- Inwestycje w akcje emitowane przez PSA
- Prowizja 3 – 5% od zakupu
- Opłata za administrację

Crowder Nieruchomości ASI

- Organizacja kapitału pasywnego pod projekty inwestycyjne
- Projekty realizowane przez wyselekcjonowanych deweloperów
- Zakup akcji w PSA lub udziałów w sp. z o.o.
- Nadzór KNF

Prowizja > 10%, do 15% zysków w projekcie

- Organizacja inwestorów pasywnych
- Inwestycje w akcje PSA lub sp. z o.o.
- Prowizje powyżej 10% z zysku z projektu deweloperskiego (3-4 x większa niż z klasycznego crowdlendingu)



Crowder

SPOŁECZNOŚCIOWE PLATFORMY INWESTYCJI W RYNEK NIERUCHOMOŚCI

**ZOSTAŃ
AKCJONARIUSZEM
CROWDER SA
I BUDUJ KAPITAŁ
W OPARCIU
O SPRAWDZONE
NA ŚWIECIE METODY
INWESTOWANIA**



AKCJE CROWDER SA JUŻ DAJĄ ZAROBIĆ

NAWET 66% ZYSKU PO 6 MIESIĄCACH

Zaufało nam już ponad 120 inwestorów

Z emisji akcji serii E zebraliśmy dotychczas ponad 1,3 MLN PLN

CENA AKCJI VS. ZYSK

4,69 PLN

CENA EMISYJNA, PO KTÓREJ
67 INWESTORÓW W CZERWCU '23 OBJĘŁO
AKCJE SERII D W DRODZE KONWERSJI
POŻYCZKI KONWERTOWANEJ
NA AKCJE CROWDER SA

7,80 PLN

CENA EMISYJNA AKCJI SERII E1
CROWDER SA W GRUDNIU 2023

7,40 PLN

CENA EMISYJNA AKCJI SERII E2
CROWDER SA W GRUDNIU 2023

7,20 PLN

CENA EMISYJNA AKCJI SERII E3
CROWDER SA DLA INWESTORÓW,
KTÓRZY OBEJMĄ AKCJE
ZA MIN. 50.000 PLN)

+66,31%

+57,78%

+53,52%



Crowder

DŹWIGNIA FINANSOWA CROWDLENDING + CROWDINVESTING + KREDYT TO NAWET 5 X WYŻSZE ZYSKI DEWELOPERÓW*

Efekty działania dźwigni finansowej

WARTOŚCI WYRAŻONE W PLN	Wariant bez dźwigni	Wariant z dźwignią
Przychód	1 000 000	5 000 000
Koszt budowy	700 000	3 500 000
Koszt finansowania	42 000	350 000
Zysk brutto	258 000	1 150 000
Podatek dochodowy	20 640	92 000
Zysk netto	237 360	1 058 000
Marża netto	23,74%	21,16%
ROE	135,63%	604,57%
Skumulowany kapitał własny	175 000	175 000
Skumulowany zysk netto	237 360	1 058 000
Skumulowany ROE	135,63%	604,57%

Alternatywne struktury finansowania
projektu deweloperskiego

Kapitał własny	25%	175 000	5%	175 000
Crowdfunding / crowdinvesting	0%	0	20%	700 000
Kredyt deweloperski	75%	525 000	75%	2 625 000
Roczne oprocentowanie kredytu	8%			
Roczne oprocentowanie crowdlendingu	20%			

PIĘCIOKROTNE zwiększenie skali
inwestycji przy takim samym
zaangażowanym kapitale własnym
dewelopera –
Z 1 MLN PLN NA 5 MLN PLN

Zysk netto zwiększa
się **PIĘCIOKROTNIE**
z ok. 237 tys. PLN
do ok. 1 058 tys. PLN



Crowder 95procent.pl

* Model uproszczony. Hipotetyczny przykład inwestycji deweloperskiej i wpływu finansowania zewnętrznego. Źródło: Crowder SA

LUTY 2024

PODAŻ PROJEKTÓW INWESTYCYJNYCH



Spółeczność wokół Dewelopuj.pl
kilkanaście mln PLN rocznie



Grupa Samana Nomad City
Projekt Marka Zmysłowskiego,
w tym NOMAD REIT
kilka mln PLN rocznie



Franczyzobiorcy Sasanek
Rozsądni Bracia
kilka-kilkanaście mln PLN rocznie



Firma inwestycyjna Łukasza Citkówa
Kilka mln PLN rocznie

Firma deweloperska Piotra Barana
docelowo - kilkadziesiąt mln PLN rocznie



Franczyzobiorcy RENTONów
Rozsądni Bracia
kilkanaście mln PLN rocznie



Grupa 3QQ
deweloper związany z YouTube'erem
„Przygody Przedsiębiorców”
kilka mln PLN rocznie



Grupa Arche
Domykanie rozmów o współpracy
Potencjał na kilkadziesiąt mln PLN rocznie



Crowder

CROWDER SA

PRZEWAGI RYNKOWE



Crowder

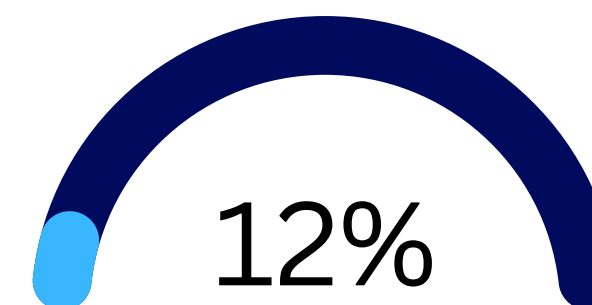
PORTFOLIO PRODUKTOWE PERSPEKTYWA INWESTORA

Wraz z możliwością wzrostu zysku
rośnie również ryzyko inwestycyjne.

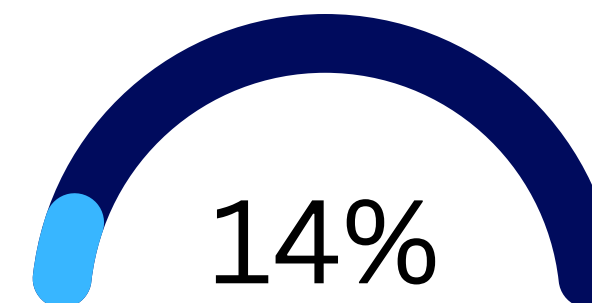


Crowder

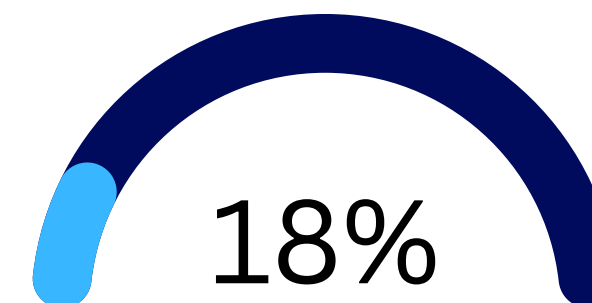
CROWDLENDING



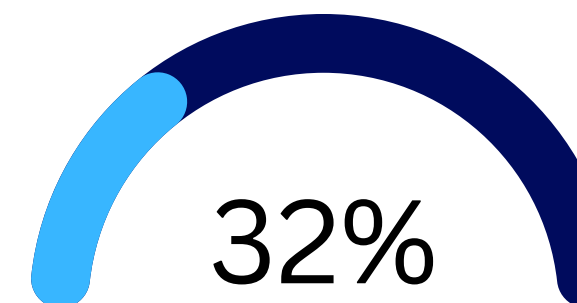
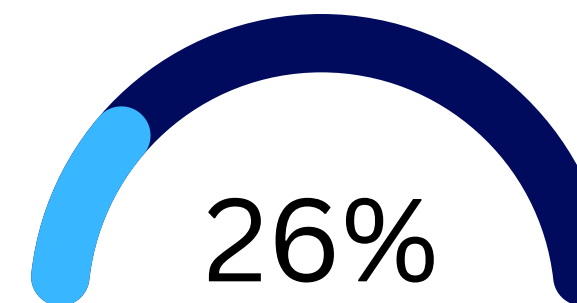
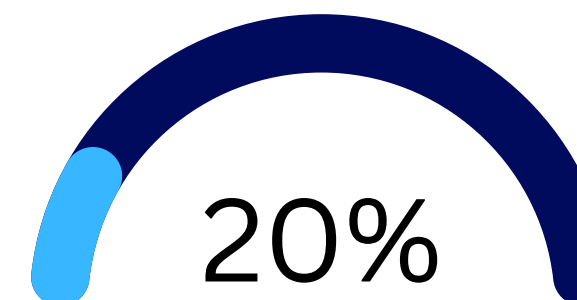
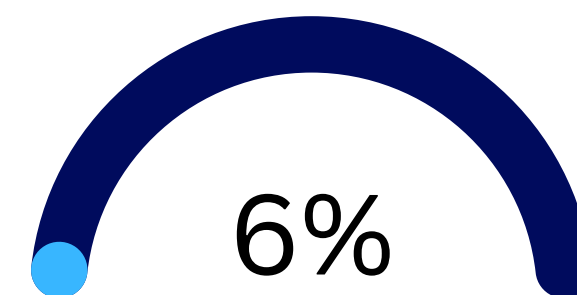
TOKENY
OPARTE O AKTYWA,
DIVPAY.APP



CROWDINVESTING
DEWELOPERSKI,
ASI



CROWDINVESTING
DYWIDENDOWY



ZYSK W SKALI ROKU

DEWELOPERZY, KTÓRZY JUŻ ZAINWESTOWALI W AKCJE



Crowder



**ROZSĄDNI
BRACIA**



Piotr Baran



**Michał, Piotr, Robert
Kiereś**



Marek Zmysłowski

Nomad·City
SAMANA GROUP

**ZADZWOŃ DO NAS
I ZAPYTAJ O AKCJE
CROWDER SA**



+48 662 693 225





Crowder

**DZIĘKUJEMY
ZA TWOJĄ UWAGĘ**

© 2024

WWW.CROWDERSA.PL

