EQUITY

NA WSPÓLNEJ

BDC
DEVELOPMENT

EQUITY

Szanowni Państwo,

inwestowanie w Equity, czyli nabycie udziałów w spółkach deweloperskich jest rozwiązaniem zbudowanym w odpowiedzi na rosnące oczekiwania naszych Klientów. Doświadczenie oraz wiedza o rynkach nieruchomości i finansowym umożliwiły nam stworzenie produktów zyskownych, transparentnych o niespekulacyjnym charakterze. Equity to w naszej ocenie najlepsze dostępne rozwiązanie inwestycyjne. Wpływ czynników nagłych jak zmiany stóp procentowych czy trwająca jeszcze pandemia nie zatrzymuje wzrostów cen i siły popytu na mieszkania.

Wybrane strategie inwestycyjne

Inwestorzy – zarówno w Polsce, jak na świecie – muszą mierzyć się obecnie z co najmniej trzema istotnymi problemami. Pierwszym jest inflacja, która skutecznie ogranicza siłę nabywczą oszczędności. Uderza to szczególnie mocno w portfele oszczędzających ze względu na drugie niepokojące zjawisko, czyli utrzymujące się relatywnie niskie stopy procentowe. W efekcie już od wielu miesięcy borykamy się z ujemnym realnym oprocentowaniem (po uwzględnieniu inflacji) depozytów bankowych i papierów rządowych. Ostatecznie trzecią bolączką jest epidemia COVID-19, która sprawiła, że inwestorzy oczekują dziś bezpieczniejszych form lokowania kapitału niż jeszcze przed w 2019 roku.

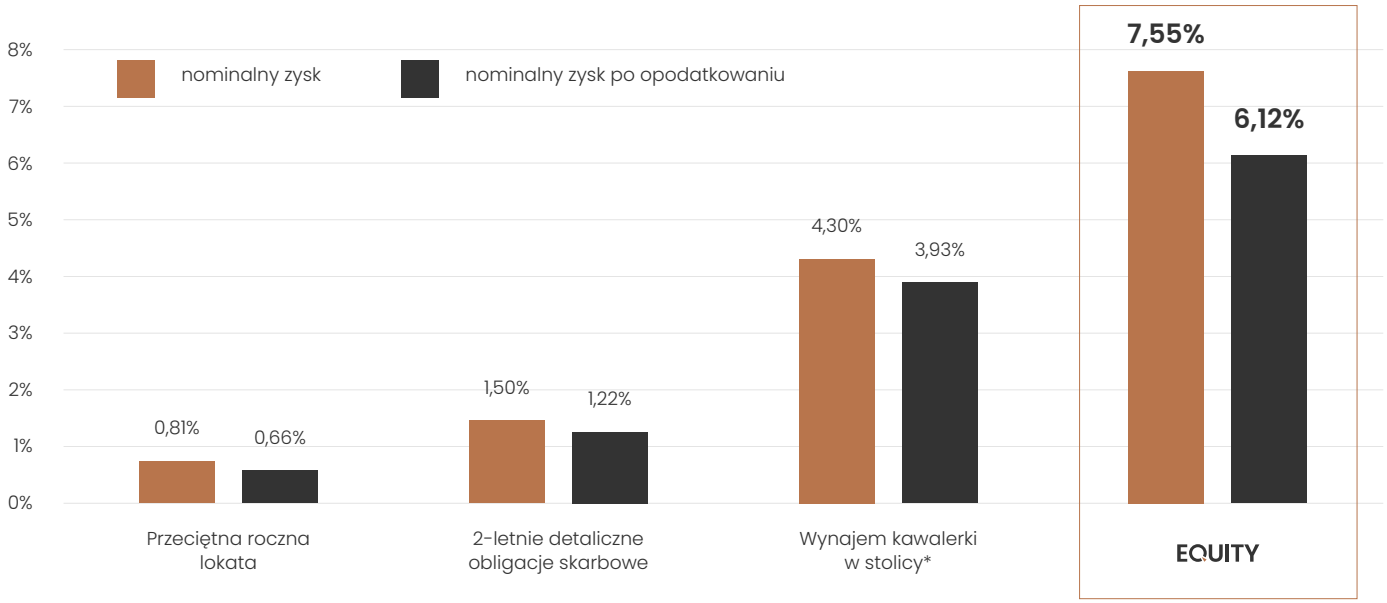
Na wszystkie te problemy skutecznie odpowiada rynek mieszkaniowy, od lat postrzegany jako bezpieczna przystań dla kapitału. Powodem są silne fundamenty rodzimego rynku, które łatwo docenić na tle europejskim. Z danych Eurostatu wynika, że w latach 2014-2020 ceny nieruchomości w Polsce wzrosły o 38 proc., a więc prawie tak szybko jak dochody Polaków.

W większości krajów w czasie trwającej hossy mieszkania zdążyły już zdrożeć dwa, trzy, a nawet cztery razy mocniej niż wzrosły dochody ludności. Dobry wynik zawdzięczamy przede wszystkim temu, że rodzima hossa była na początku bardzo skromna, a dopiero od połowy 2018 r. ceny mieszkań zaczęły rosnąć szybciej.

Na tle inwestycji w lokaty, obligacje czy mieszkania na wynajem szczególnie atrakcyjnie wypada zakup udziałów w przedsięwzięciu deweloperskim. Dotyczy to zarówno zyskowności jak i horyzontu inwestycji, który wynosi nie 5-10 lat, a 1,5-3 lata.

Potencjalna stopa zwrotu takich projektów jest wielokrotnie wyższa niż to, co banki oferują na statystycznej lokacie.

Spodziewane zyski po opodatkowaniu (w ujęciu rocznym)



Szacunki HRE Investments na podstawie przecietnego oprocentowania lokat (NBP), czynszów wynajmu (MZURI, otodom), jednego miesiąca pustostanu i aktualnych rentowności obligacji (obligacjeskarbowe.pl). Szacunki uwzględniają też opodatkowanie. Data aktualizacji 15.02.2021 r. *Zakładamy stałość cen nieruchomości i pomijamy koszty transakcyjne, które mogą pochłonąć kilka procent wartości lokalu.

Porównanie wybranych strategii inwestycyjnych

	Lokata bankowa	EQUITY	Mieszkanie na wynajem
Potencjalny zysk	ok. 1%	**7,55%**	4-5%
Koszty dodatkowe	Mogą się pojawić opłaty za prowadzenie konta, ubezpieczenia czy wydane karty płatnicze	Brak	Co najmniej kilka – kilkanaście procent ceny mieszkania na opłaty, prowizje, podatki i koszty urządzenia
Forma inwestycji	Umowa lokaty	Objęcie udziałów	Zakup mieszkania i wynajem
Bezobsługowość	Odnowienie lokaty przeważnie co kilka miesięcy	Transakcja u notariusza i konieczność samodzielnego rozliczenia podatku	Poszukiwanie nieruchomości, zakup, wykończenie lokalu, poszukiwanie najemców, bieżące rozliczenia i reagowanie na sytuacje konfliktowe
Minimalna kwota inwestycji	500-1000 złotych	1000 złotych	50-100 tys. złotych
Opodatkowanie	19% od dochodu	19% od dochodu	Podatek od przychodu o stawkach 8,5% i 12,5%
Horyzont inwestycji	Najczęściej 3 miesiące	18-33 miesięcy	Polecane minimum 5 lat
Wypłata zysku	Na koniec okresu	Co 3 miesiące	Co miesiąc

Porównanie strategii inwestycyjnych zostało przygotowane na podstawie szacunków HRE Investments.

Jesteśmy organizacją, która łączy inwestowanie społeczne w sektor nieruchomości mieszkalnych realizując skutecznie projekty deweloperskie. W wyniku naszych działań tworzymy nowe mieszkania, zaspokajając tym samym rosnące potrzeby społeczeństwa.

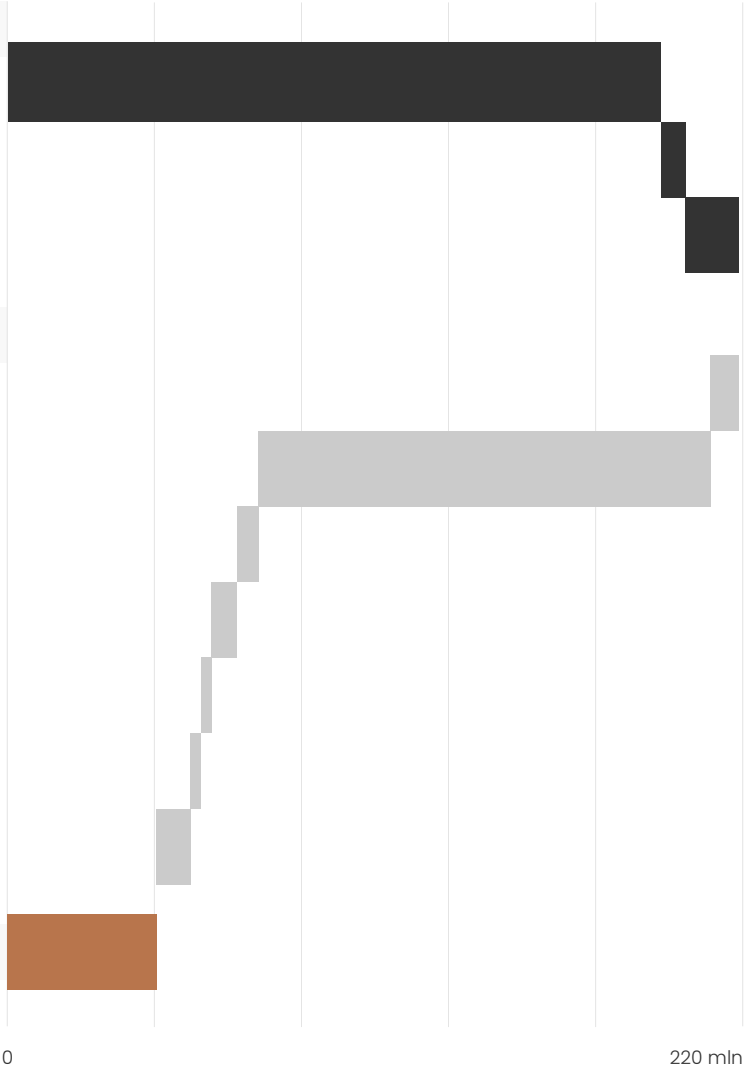
Współpraca z inwestorami pozwala nam nie tylko generować dla nich zysk z powierzonych środków finansowych, ale również realizować wielką wizję budowy mieszkań dla rodzin.

Equity

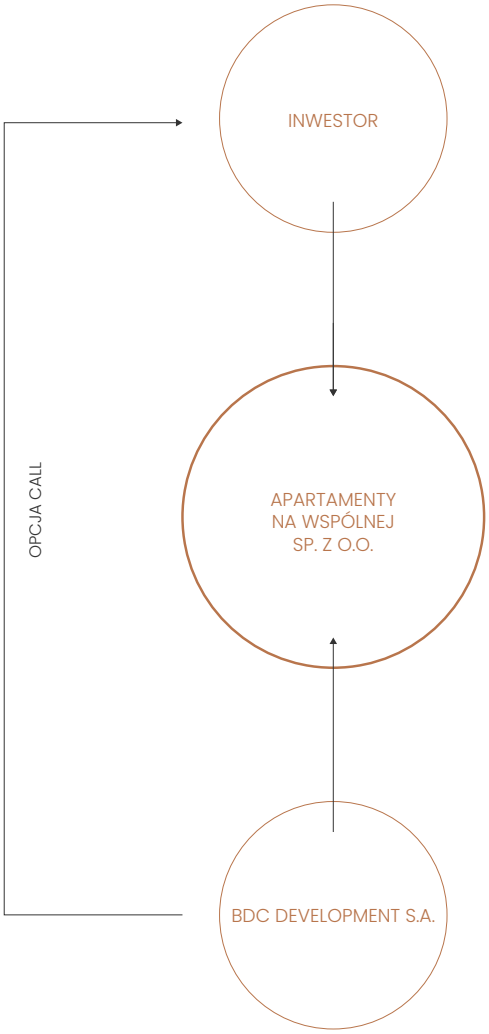
Spółka BDC Development przygotowała specjalną ofertę dla inwestorów zainteresowanych ulokowaniem kapitału w nieruchomościach. Mogą oni nabyć udziały w projekcie Na Wspólnej i zacząć zarabiać.

Rachunek zysków i strat

Przychody	**218 838 647,00**
Sprzedaż mieszkań	195 470 423,00
Sprzedaż miejsc parkingowych	7 439 024,00
Sprzedaż GLA	15 929 200,00
Koszty	**174 087 537,00**
Zakup działki	8 500 000,00
Budowa	135 236 247,00
Obsługa administracyjna	6 290 058,00
Sprzedaż i marketing	7 659 352,00
Dokumentacja projektowa	3 145 029,00
Nadzór	3 145 029,00
Koszty finansowe	10 111 822,00
Zysk brutto	**44 751 110,00**
Rentowność projektu	20,45%



Uczestnicy projektu



INWESTOR

Klient, który w formie aktu notarialnego nabywa udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki celowej i zostaje jej wspólnikiem.

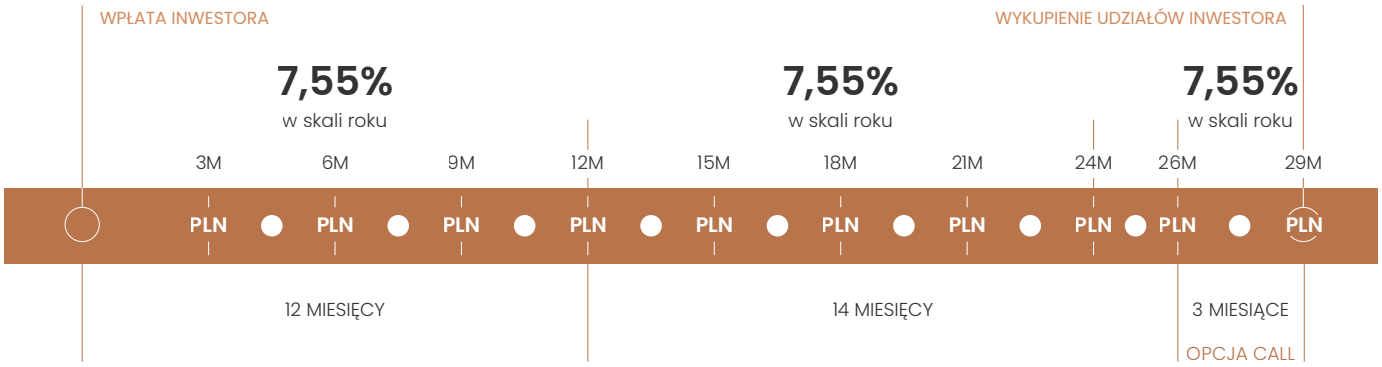
APARTAMENTY NA WSPÓLNEJ SP. Z O.O.

Spółka celowa powołana do realizacji projektu, która jest właścicielem gruntu.

BDC DEVELOPMENT S.A.

Udziałowiec większościowy, posiadający docelowo ok. 60% udziałów w spółce celowej. Podmiot odpowiedzialny za organizację całego procesu realizacji i sprzedaży inwestycji, posiadający odpowiednie zasoby, doświadczenie i know-how.

Harmonogram inwestycji



PLN
Kwartalna wypłata zysku z inwestycji

Publikacja raportu kwartalnego dotyczącego postępu w realizacji inwestycji*

OPCJA CALL
Możliwość zakupu udziałów inwestora przez BDC Development S.A. po zakończeniu 26. i do końca 29. miesiąca od przystąpienia do Equity

*pierwszy raport udostępniany jest inwestorom/wspólnikom spółki celowej za kwartał, w którym doszło do rejestracji w KRS podwyższenia kapitału zakładowego, w ramach którego inwestorzy przystępowali do spółki

Inwestorzy będą mogli korzystać z kompetencji BDC Development na każdym etapie realizacji projektu – od pozyskania gruntu, aż do momentu oddania budynku do użytkowania. Mogą oni liczyć na pełną transparentność produktu Equity.

Umożliwiamy bezpośrednią i jednocześnie bezobsługową formę uczestniczenia w naszym projekcie deweloperskim, poprzez nabycie udziałów w spółce celowej, powołanej do realizacji inwestycji mieszkaniowej. Wszystkie nasze projekty są szczegółowo weryfikowane. Wychodzimy z nimi do inwestorów, dopiero wtedy, gdy mamy już pozwolenie na budowę.

Michał Sapota Prezes Zarządu BDC Development

Reasumując, inwestycja w produkt Equity to powierzenie środków finansowych na z góry ustalony czas, z zyskiem wynikającym z aktualnie realizowanej inwestycji deweloperskiej.

Opis inwestycji deweloperskiej

Apartamenty na Wspólnej to nowa inwestycja mieszkaniowa realizowana w Nowym Dworze Mazowieckim, który ze względu na bliskość stolicy, dobrą komunikację i przede wszystkim konkurencyjność cenową cieszy się wśród klientów niesłabnącym powodzeniem.

Na działce o powierzchni ok. 14 650,00 m^2 zrealizowany zostanie zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z lokalami usługowymi na poziomie parteru, garażami na kondygnacji podziemnej, miejscami parkingowymi na terenie nieruchomości oraz niezbędną infrastrukturą.

Powstanie tu ponad 700 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. 29 000 m^2. Struktura mieszkań dopasowana jest do oczekiwań rynku, dlatego znajdziemy tu zarówno jednopokojowe kawalerki o powierzchni od 25 m^2 jak i nieduże, około 70-metrowe, funkcjonalne czteropokojowe mieszkania dla rodzin z dziećmi.

Projektowane budynki posiadają nowoczesną formę architektoniczną, ciekawą bryłę i stonowaną naturalną kolorystykę. Zróżnicowana wysokość poszczególnych segmentów (od 5 do 9 kondygnacji) zapewnia optymalne doświetlenie wszystkich mieszkań. Kaskadowa zabudowa pozwoliła na zaprojektowanie przestronnych, zielonych tarasów. Do mieszkań na parterze, od strony patio będą przynależały niewielkie ogródki. Teren wokół budynków zagospodarowany zostanie zielenią i elementami małej architektury. Dla najmłodszych przewidziano plac zabaw.

Apartamenty na Wspólnej to doskonałe miejsce dla osób ceniących spokój i bliskość terenów zielonych, a jednocześnie oczekujących łatwego dostępu do infrastruktury miejskiej, dobrej komunikacji i atrakcji oferowanych przez miasto.

Atuty

- prawomocne pozwolenie na budowę
- atrakcyjna lokalizacja
- zróżnicowane metraże mieszkań
- proekologiczne rozwiązania techniczne
- własność gruntu
- łatwy dostęp do infrastruktury miejskiej

Ważne i ciekawe miejsca					
Supermarket	1,2 km	4 min	**Szkoła podstawowa**	1,2 km	3 min
Stacja paliw	1,8 km	4 min	**Szpital**	1,7 km	4 min
Stacja kolejowa	1,3 km	4 min	**Basen**	2,2 m	5 min
Apteka	1,1 m	3 min	**Zegrze**	24 km	29 min
Park Miejski	2,3 km	5 min	**Warszawa**	40 km	40 min

Polska to jeden wielki plac budowy. Deweloperzy budują na potęgę, a Polacy wykupują mieszkania jeszcze na etapie dziury w ziemi. Rynek mieszkaniowy jest w fazie intensywnego wzrostu i wciąż ma duży potencjał w porównaniu z innymi krajami europejskimi.

Michał Sapota Prezes Zarządu BDC Development

Nowy Dwór Mazowiecki

Zaledwie 30 km na północny zachód od Warszawy, dokładnie w miejscu połączenia Wisły, Narwi i Wkry, położony jest Nowy Dwór Mazowiecki. Miasto o powierzchni 28,2 km2 jest siedzibą powiatu nowodworskiego. Jest również jedną z miejscowości tworzących Obszar Metropolitalny Warszawy.

Dzięki swemu położeniu, bliskości stolicy oraz infrastrukturze komunikacyjnej Nowy Dwór Mazowiecki jest doskonałą opcją zarówno dla osób szukających alternatywy dla mieszkania w metropolii jak i dla inwestorów, którzy widzą w nim duży potencjał. Obecnie miasto zamieszkuje 28,7 tys. osób.

Miasto w liczbach

29 tys.
niemal 29 000 mieszkańców

6096,33 zł
średnie wynagrodzenie brutto w sektorze przedsiębiorstw

30 km
zaledwie 30 km od Warszawy

59%
mieszkańców w wieku produkcyjnym

Wśród wielu zalet Nowego Dworu Mazowieckiego wskazać trzeba bliskość Warszawy, w której obecnie mieszka 1,8 mln osób, a 59% z nich to osoby w wieku produkcyjnym. Jest to o tyle ważne, że 88% osób, które decydują się opuścić stolicę, wybierają właśnie gminy Obszaru Metropolitalnego.

Poza doskonałą lokalizacją geograficzną Nowy Dwór Mazowiecki to także idealne miejsce dla biznesu. Wielokrotnie uzyskiwane przez miasto certyfikaty „Gmina Fair Play" świadczą o tym, że jest otwarte na inwestorów. Nagrody te przyznawane są samorządom tworzącym najlepsze warunki do prowadzenia działalności gospodarczej przez Instytut Badań nad Demokracją i Przedsiębiorstwem Prywatnym. W mieście obecnie działa ponad 3 tys. podmiotów gospodarki narodowej zarejestrowanych w REGON.

Nowy Dwór Mazowiecki jest doskonale skomunikowany nie tylko ze stolicą, ale i z całym krajem. W mieście krzyżują się ważne drogi krajowe oraz wojewódzkie. Spośród nich najważniejszą jest droga ekspresowa nr 7, która jest również częścią międzynarodowej europejskiej drogi E77. Przez Nowy Dwór Mazowiecki przebiega również linia kolejowa nr 9 łącząca Warszawę Wschodnią oraz Gdańsk Główny.

Największym atutem komunikacyjnym jest istniejący na terenie Nowego Dworu Mazowieckiego port lotniczy Warszawa-Modlin położony w północnej części miasta. Port działa od 2014 roku, a jego roczna przepustowość określana jest na 3,5 mln osób. Z tego miejsca realizowane są regularne połączenia do 49 europejskich miast, z których najpopularniejszymi są Barcelona, Budapeszt, Mediolan, Paryż czy Rzym. Można również skorzystać z połączeń krajowych do Gdańska i Wrocławia..

Miasto może się również pochwalić nowoczesną ofertą kulturalno-rekreacyjną. Działa w nim Nowodworski Ośrodek Sportu i Rekreacji z halą sportową, boiskiem, boiskiem treningowym, zespołem basenowym oraz kortami tenisowymi. W ofercie znajdziemy również Nowodworski Ośrodek Kultury, który organizuje różnego rodzaju kursy, imprezy, wyjazdy dla dzieci i młodzieży.

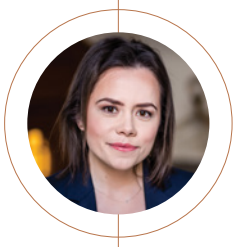
Szukający odpoczynku i relaksu również znajdą coś dla siebie. Mieszkańcy mogą korzystać z parku im. Józefa Wybickiego, w którym znajdują się ścieżki spacerowe oraz edukacyjne, place zabaw, amfiteatr i fontanna. Rekreacji można się oddawać na promenadzie biegnącej wzdłuż rzeki Narwi. W centrum miasta znajdują się również plaże.

Bogata historia miasta sięga 1233 roku. Dziś w Nowym Dworze Mazowieckim znajdziemy liczne zabytki. Spośród nich najbardziej rozpoznawalnym obiektem jest Twierdza Modlin, która jest jedną z największych i najlepiej zachowanych tego typu umocnień w Polsce. W środku twierdzy znajduje się najdłuższa cytadela w Europie – mierzy 2,2 km. Poza twierdzą w samym mieście zlokalizowanych jest wiele historycznych budynków takich jak klasycystyczny ratusz nowodworski wybudowany w 1861 roku, kościół św. Michała Archanioła czy Park Trzech Kultur.

Zespół odpowiedzialny za inwestycję

Michał Sapota Prezes Zarządu HRE Investments

Od ponad dekady realizuje ambitne cele na rynku nieruchomości w Polsce i zagranicą. Doskonale rozumie synergię pomiędzy rynkiem finansowym a branżą deweloperską. Nieustannie poszerza ofertę inwestycyjną dla branży. Szczególny nacisk kładzie na tworzenie długofalowych strategii rozwojowych firmy przy wykorzystaniu różnych źródeł finansowania.

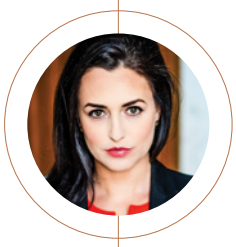


Aleksandra Piekarczyk Radca Prawny

Ponad 10 lat doświadczenia w bieżącej obsłudze prawnej. Ma bogate doświadczenie w dziedzinie prawa obrotu nieruchomościami, prawie budowlanym. Zajmuje się wszystkimi etapami procesu realizacji inwestycji deweloperskich, począwszy od zakupu nieruchomości, po proces sprzedaży lokali.

Janusz Szarzec Dyrektor Inwestycyjny

Odpowiedzialny za proces przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych. Znawca procedur przetargowych i administracyjnych. Do tej pory wiedzę ekspercką wykorzystał przy realizacji i uzyskaniu pozwoleń na użytkowanie w ponad 20 osiedlach mieszkaniowych.



Izabela Skotarska Dyrektor Marketingu

Przez wiele lat zdobywała doświadczenie w zarządzaniu strategiami marketingowymi największych firm deweloperskich w Polsce. Przeprowadziła z powodzeniem liczne kampanie marketingowe dla projektów nieruchomościowych.

Aneta Karczmarczyk Dyrektor Biura Zarządu

Ma wieloletnie doświadczenie w koordynacji pracy biur zarządów firm z branży deweloperskiej. Sprawnie i efektywnie nadzoruje realizację wdrażanych projektów. Aktywnie uczestniczy w procesie akwizycji nieruchomości.

Wszyscy, którzy tworzą naszą organizację cechują się kompetencjami, doświadczeniem i etyką, która jest dla nas kluczowa. Każdy projekt inwestycyjny to wspólna praca i odpowiedzialność. Dzięki temu produkty Equity wyznaczają nową jakość na rynku inwestycyjnym i standard obsługi dla wszystkich inwestorów.

Spółka BDC Development powstała ponad 20 lat temu. Działa na terenie aglomeracji warszawskiej, gdzie buduje funkcjonalne mieszkania. W procesie przygotowania i realizacji inwestycji deweloper wykorzystuje nowoczesne rozwiązania architektoniczne i technologiczne, dzięki czemu wznoszone przez niego budynki są atrakcyjne wizualnie i energooszczędne. BDC Development dba o najwyższą jakość wykonania mieszkań i lokali usługowych na każdym etapie projektu.

Zapraszamy do inwestowania w Equity

Equity cieszy się nieustającą popularnością wśród naszych Klientów. Jesteśmy dumni, że to już 31. projekt wypracowany wspólnie w formule udziałowej. W odpowiedzi na obecne zapotrzebowanie i prognozowany popyt zapraszamy aktualnych i nowych inwestorów do współpracy przy najnowszym projekcie Equity Na Wspólnej.

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 jakiejkolwiek 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, jednakże nie składają oni żadnych oświadczeń, ani nie dają żadnych zapewnień, wyraźnych lub domniemanych, odnośnie prawdziwości i kompletności informacji zawartych w niniejszym dokumencie. Spółki, ani autorzy opracowania, nie ponoszą odpowiedzialności za efekty i skutki decyzji inwestycyjnych podjętych na podstawie niniejszego materiału lub jakiejkolwiek informacji w nim zawartej.

Objęcie nowotworzonego udziału w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością i przystąpienie do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w charakterze wspólnika wymaga dla swej ważności formy aktu notarialnego. Oznacza to, że do objęcia nowotworzonego udziału w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością konieczne jest zachowanie formy aktu notarialnego.

Zbycie udziału w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością zgodnie z treścią art. 180 paragraf 1 kodeksu spółek handlowych wymaga dla swej ważności formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym. Oznacza to, że do obrotu udziałem w spółce z ograniczoną odpowiedzialnością na rynku wtórnym konieczne jest zachowanie formy pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym.