

EQUITY

APARTAMENTY DOBRZAŃSKIEGO

HREIT

____ 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 rynku nieruchomości i finansowym umożliwiły nam stworzenie produktów zyskowych, transparentnych, o niespekulacyjnym charakterze. Equity to w naszej ocenie najlepsze dostępne rozwiązanie inwestycyjne. Wpływ czynników nagłych, jak zmiany stóp procentowych, pandemia, czy agresja Rosji na Ukrainę nie ogranicza trwale popytu na mieszkania. Podstawowym problemem rodzimej mieszkaniówki jest bowiem fakt, że mieszkań w Polsce jest za mało, a napływ uchodźców powoduje, że braki skokowo rosną.

Wybrane strategie inwestycyjne

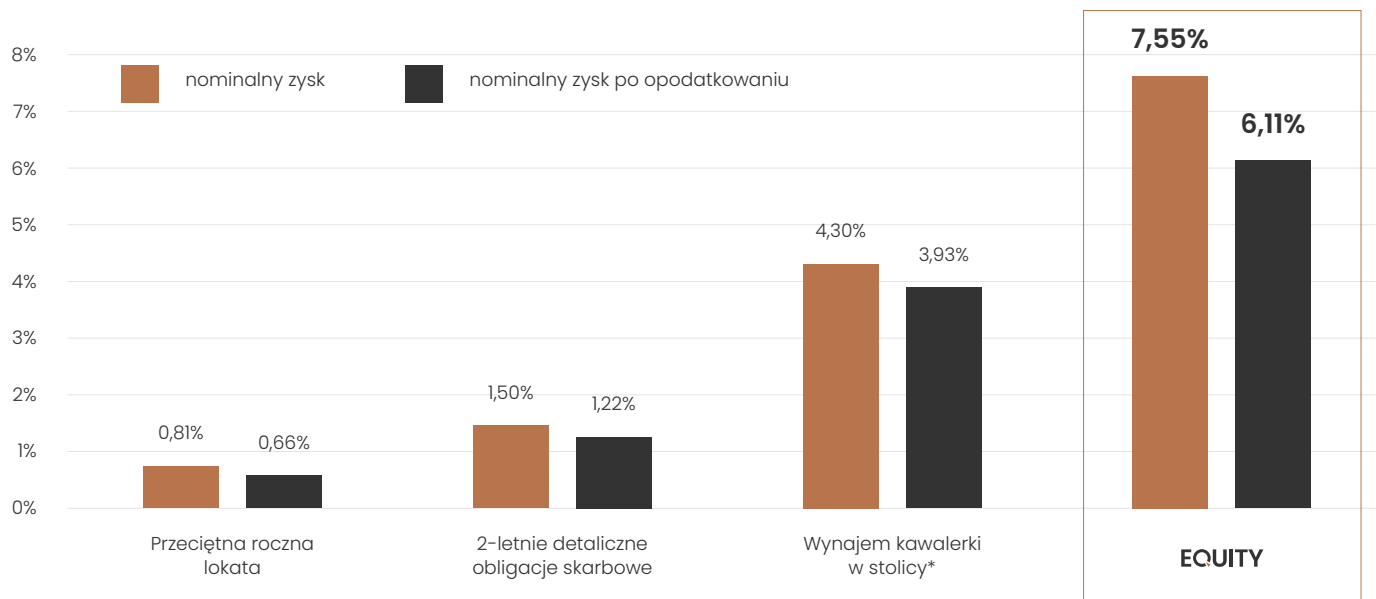
Inwestorzy – zarówno w Polsce, jak na świecie – muszą mierzyć się obecnie z co najmniej trzema istotnymi problemami. Pierwszym jest inflacja, która skutecznie ogranicza siłę nabywczą oszczędności. Uderza to szczególnie mocno w portfele oszczędzających ze względu na drugie niepokojące zjawisko, czyli utrzymujące się relatywnie niskie stopy procentowe. W efekcie już od wielu miesięcy borykamy się z ujemnym realnym oprocentowaniem (uwzględniając inflację) depozytów bankowych i prawie wszystkich papierów rządowych. Do tego wszystkiego dochodzi niepewność – najpierw wynikała ona z epidemii, a w ostatnim czasie z agresji Rosji na Ukrainę. To powoduje, że inwestorzy poszukują dziś bezpiecznych form lokowania kapitału.

Rynek mieszkaniowy ma historycznie dowiedzioną skuteczność w odpowiadaniu na tego rodzaju wyzwania. Właśnie dlatego mieszkaniówka jest od lat uznawana za bezpieczną przystań dla kapitału. Powodem są na przykład niedostateczna liczba mieszkań w Polsce, ale też fundamenty rodzimego rynku. Łatwo je docenić na tle europejskim. Z danych NBP i GUS wynika, że w latach 2013–2021 ceny nieruchomości w Polsce wzrosły o 68 proc., a więc prawie tak szybko jak dochody Polaków (60 proc.). 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 niż pensje.

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

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

Spodziewane zyski po opodatkowaniu (w ujęciu rocznym)



Szacunki HRE Investments na podstawie przeciętnego oprocentowania lokat (NBP), czynszów wynajmu (MZURI, otodom), jednego miesiąca pustostanu i aktualnych rentowności obligacji (obligacjeskarbowe.pl). Szacunki uwzględniają też opodatkowanie. Data aktualizacji 11.03.2022 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
Wyplata 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.

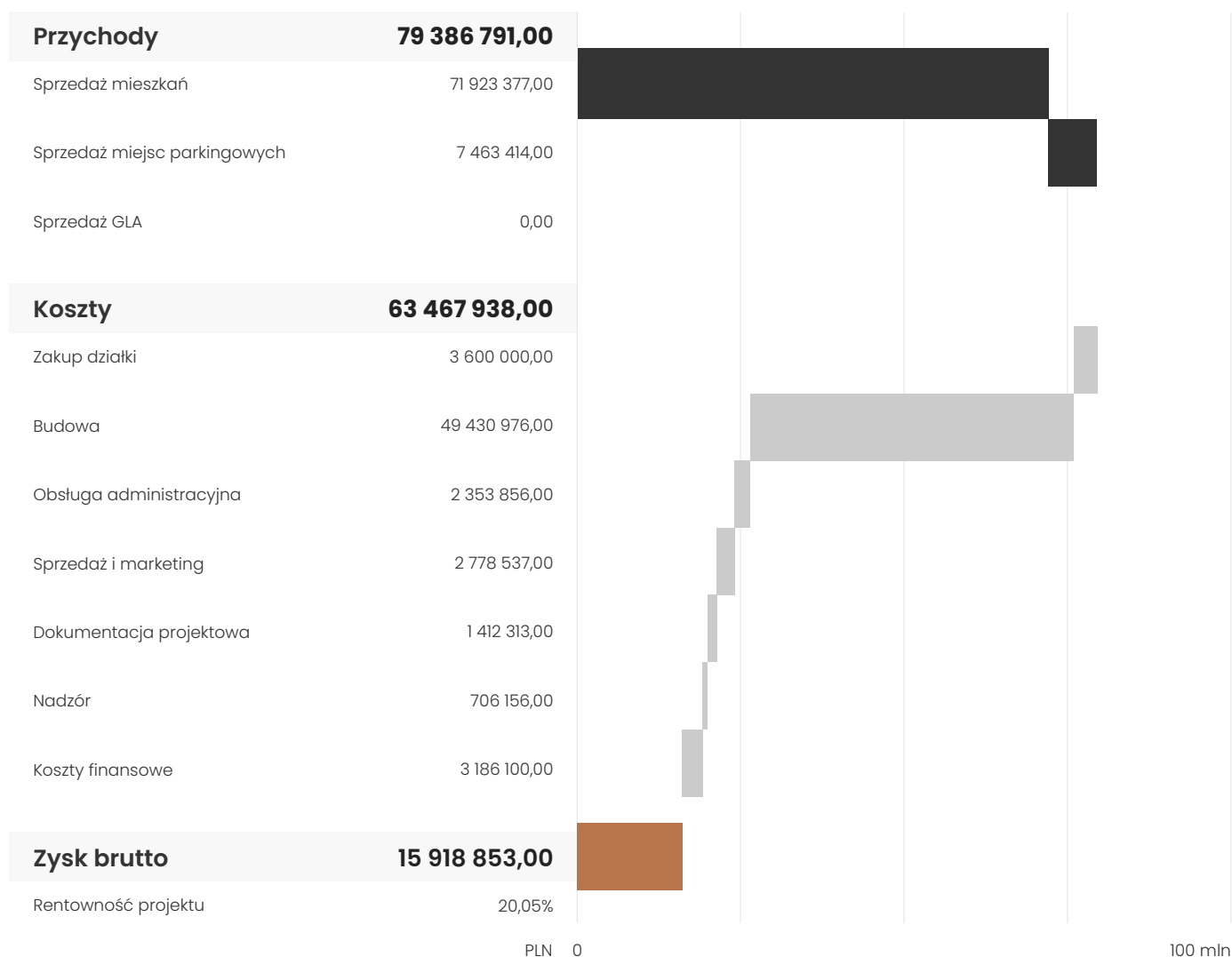
Współpraca z inwestorami pozwala nam nie tylko generować dla nich zysk z powierzonych środków finansowych, ale również realizować wielką wizję budowy mieszkań dla rodzin.



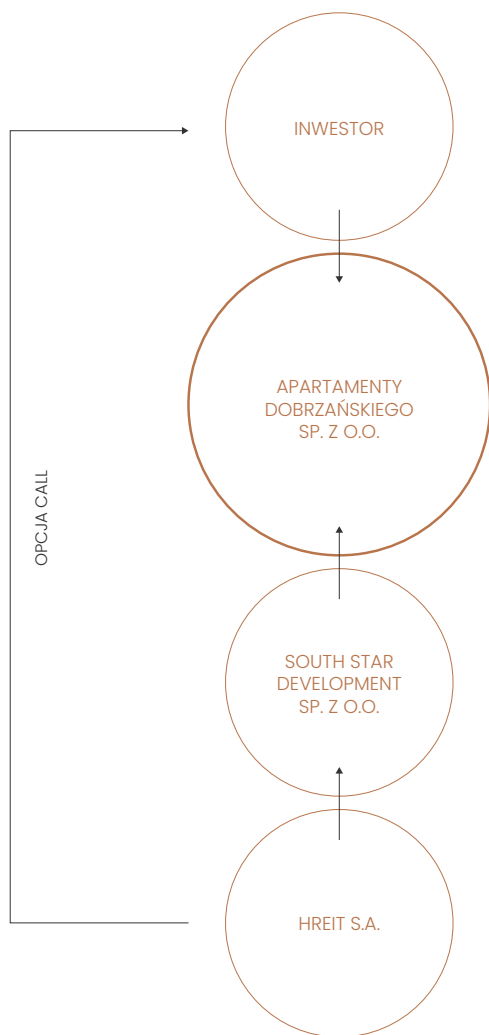
Equity

Spółka HREIT przygotowała specjalną ofertę dla inwestorów zainteresowanych ulokowaniem kapitału w nieruchomościach. Mogą oni nabyć udziały w projekcie Apartamenty Dobrzańskiego i zacząć zarabiać.

Rachunek zysków i strat



Uczestnicy projektu



INWESTOR

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

APARTAMENTY DOBRZAŃSKIEGO SP. Z O.O.

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

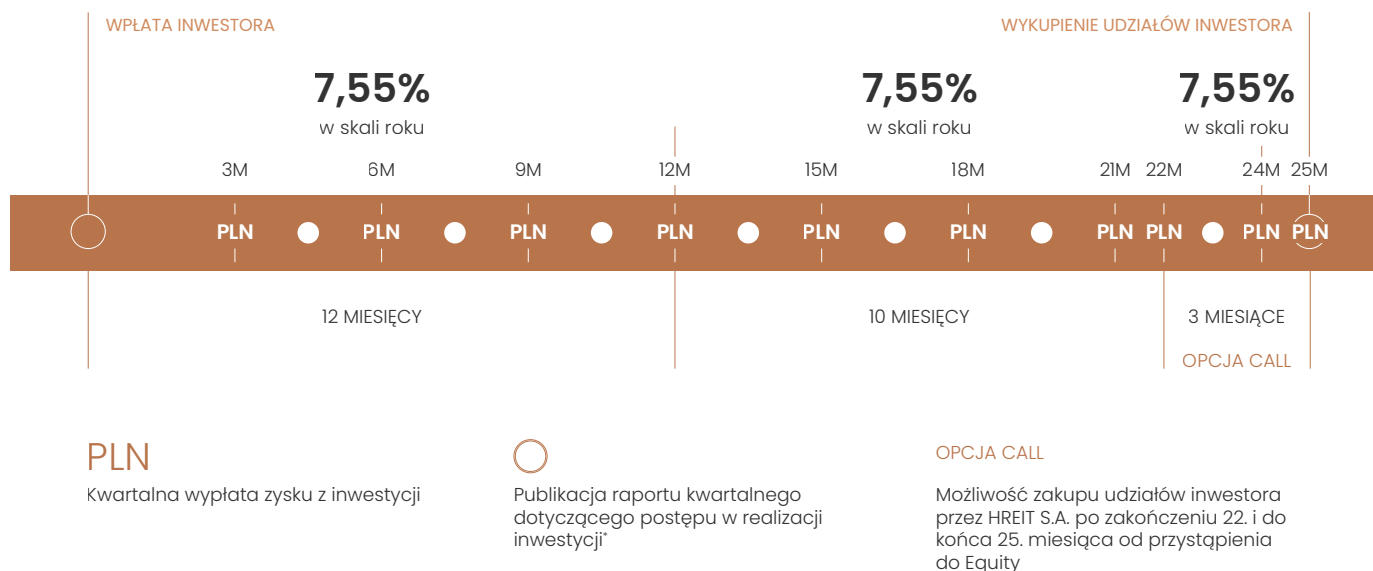
SOUTH STAR DEVELOPMENT SP. Z O.O.

Udziałowiec większościowy, posiadający docelowo ok. 60% udziałów w spółce celowej.

HREIT S.A.

Podmiot odpowiedzialny za organizację całego procesu realizacji i sprzedaży inwestycji, posiadający odpowiednie zasoby, doświadczenie i know-how.

Harmonogram inwestycji



*pierwszy raport udostępniany jest inwestorom/współnikom 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 HREIT 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 HREIT

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 Dobrzańskiego to zespół trzech ośmiokondygnacyjnych budynków wielorodzinnych, wizualnie tworzących jedną bryłę. Inwestycja będzie zlokalizowana przy ulicy Dobrzańskiego w Sosnowcu.

W budynkach znajdzie się 240 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. 11 800 m². Proponujemy klientom lokale o zróżnicowanych metrażach (od 31 do 64 m²) i atrakcyjnych układach. Dostępne będą zarówno kawalerki, jak i cieszące się dużym powodzeniem mieszkania czteropokojowe o niewielkiej powierzchni. Wszystkie lokale będą posiadały balkony, a mieszkania na parterach ogródki. W całym kompleksie znajdą się też garaże podziemne.

Budynki mają prostą bryłę i neutralną kolorystykę. Pionowy, rytmiczny podział elewacji wyznacza strefy poszczególnych budynków. Biel, odcienie szarości i grafitu to dominująca paleta barw. W projekcie przewidziano zastosowanie na elewacji farb antysmogowych, które poprawiają jakość powietrza poprzez redukcję toksycznych tlenków azotu.

Teren inwestycji zagospodarowany zostanie zielenią i elementami małej architektury. Znajdą się tu naziemne miejsca parkingowe dla mieszkańców i ich gości, a także plac zabaw dla dzieci.





Lokalizacja inwestycji w zurbanizowanej i dobrze skomunikowanej części miasta pozwoli przyszłym mieszkańcom korzystać z bogatej infrastruktury, m.in. szkół, przedszkoli, sklepów i punktów usługowych. Natomiast bliskość terenów zielonych i rekreacyjnych ułatwi aktywny odpoczynek po pracy.



Zalety naszej inwestycji deweloperskiej

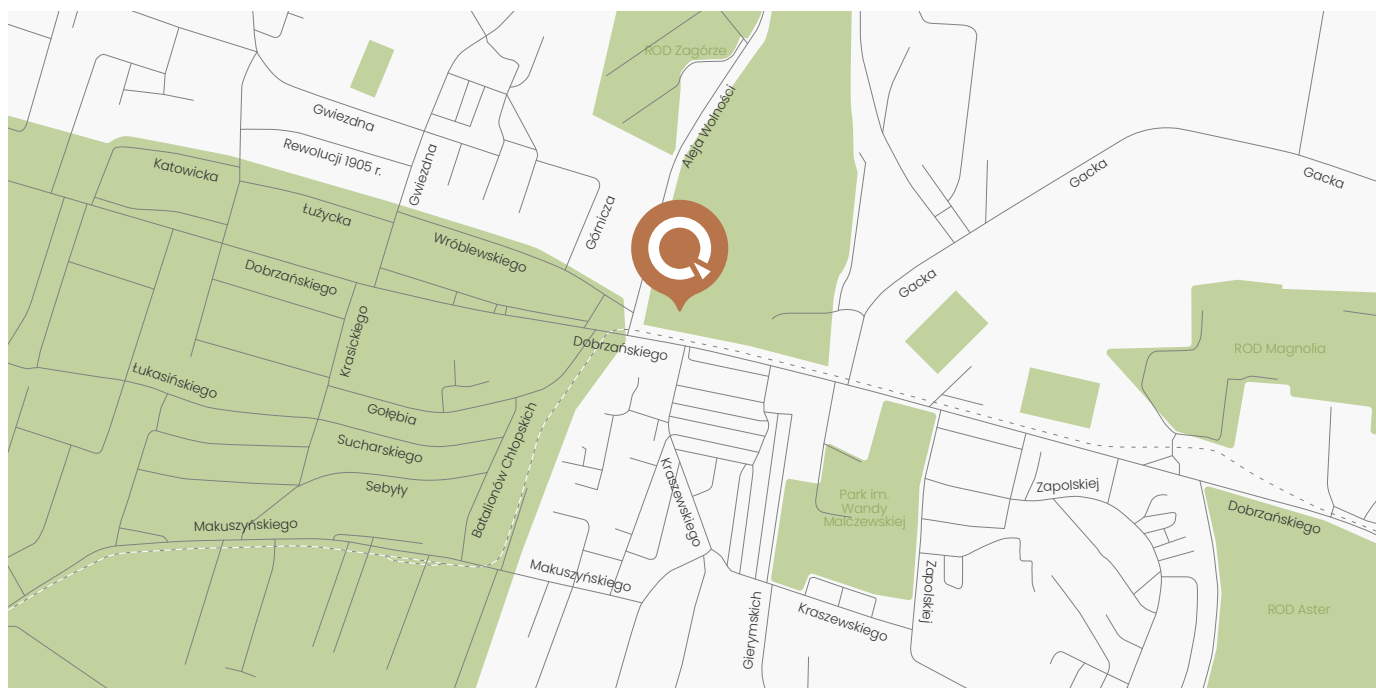
- ___ prawomocne pozwolenie na budowę
- ___ zróżnicowane metraże i układy mieszkań
- ___ proekologiczne rozwiązania techniczne
- ___ łatwy dostęp do komunikacji i infrastruktury miejskiej
- ___ bliskość parku i terenów zielonych



Ważne i ciekawe miejsca



Basen	350 m	4 min	Szkoła podstawowa	1,9 km	5 min
Przystanek tramwajowy	150 m	2 min	Supermarket	1,9 m	5 min
Apteka	600 m	7 min	Stacja kolejowa	2,2 km	4 min
Sklep spożywczy	150 m	2 min	Park Tysiąclecia	9 km	14 min
Park	600 m	7 min	Market budowlany	5,5 km	11 min
Komisariat Policji	100 m	1 min	Katowice	14 km	20 min



Niezależnie od warunków gospodarczych,
politycznych, mieszkanie jest i będzie zawsze
podstawową potrzebą każdego człowieka.
Nieważne, czy będzie kupione bezpośrednio, czy
przez inwestora, który potem je komuś wynajmie.

Michał Sapota Prezes Zarządu HREIT

____ Sosnowiec

Sosnowiec to miasto, którego dynamiczny rozwój został zapoczątkowany w okresie industrializacji Polski. Było to związane z licznymi złożami mineralnymi oraz idealnym położeniem komunikacyjnym. Obecnie prężny rozkwit miasta jest pobudzany przez rozwój sektora handlowo-usługowego, a jego położenie sprawia, że nadal jest ważnym punktem na mapie Polski.

Usytuowany w południowej części kraju Sosnowiec to miasto na prawach powiatu w województwie śląskim. Od południowego zachodu graniczy bezpośrednio ze stolicą tej administracyjnej jednostki – Katowicami. W otoczeniu znajdziemy także inne ważne ośrodki aglomeracji śląskiej – Mysłowice, Jaworzno, Sławków, Dąbrowę Górniczą, Będzin czy Czeladź. Obecnie Sosnowiec zajmuje powierzchnię 91 km² i zamieszkuje go ponad 197,5 tys. mieszkańców, z których 56% stanowią osoby w wieku produkcyjnym.

Miasto w liczbach

197,5 tys.

mieszkańców

56%

to osoby w wieku
produkcyjnym

5008,83 zł

przeciętne miesięczne
wynagrodzenie brutto

22,3 tys.

przedsiębiorstw

Sosnowiec jest drugim najbardziej zaludnionym miastem Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, którą zamieszkuje 2,3 mln osób. W obszarze tym funkcjonuje ponad 240 tys. firm i przedsiębiorstw, które wytwarzają 8% polskiego PKB. Bycie częścią aglomeracji stwarza ogromny potencjał dla Sosnowca w obszarze



współpracy produkcyjnej, poszerza rynek zbytu pomiędzy przedsiębiorstwami, a także rozszerza rynek pracy dla mieszkańców miasta. Sieć powiązań dotyczy również uczelni i ośrodków naukowych, w tym najbardziej znanych, tj. Uniwersytetu Śląskiego i Uniwersytetu Medycznego w Katowicach.

W obszarze aglomeracji działa również Katowicka Specjalna Strefa Ekonomiczna, która została uznana przez FDI Business Financial Times za najlepszą strefę ekonomiczną w Europie w latach 2015–2017 oraz w 2019 roku. Specjalna Strefa Ekonomiczna to szansa na nowe miejsca pracy oraz większe wpływy do budżetu miasta z podatków. Jej rozwój to również tworzenie nowych przedsiębiorstw i firm opartych o wykorzystywanie nowych technologii. W obrębie miasta działa aż 5 obszarów tej strefy.

Sosnowiec to również ważny punkt w obszarze transportu i logistyki. Na terenie miasta znajduje się Euroterminal, czyli terminal przeładunkowy, stacja przeładunkowa kontenerów Sosnowiec Południowy, Śląskie Centrum Logistyczne o docelowej powierzchni 25 tys. m² oraz Centrum Logistyczne Amazon. Warto również wspomnieć, że w ubiegłym roku 12 sosnowieckich firm znalazło się na liście Diamentów Forbesa 2020, czyli takich, które najszybciej zwiększają swoją wartość rynkową.



Rozwój Sosnowca nie byłby możliwy, gdyby nie rozbudowana sieć komunikacyjna. W niedalekiej odległości od miasta znajduje się autostrada A4 łącząca wschodnią i zachodnią część kraju, a przy tym stanowiąca istotny międzynarodowy korytarz transportowy. Miasto przecina 5 dróg o kategorii wojewódzkiej lub wyższej. Najważniejszym szlakiem jest droga ekspresowa S1, która łączy Pyrzowice z granicą polsko-słowacką. Droga tą dostaniemy się również w niecałe 25 minut do węzła komunikacyjnego, który łączy ją z autostradą A1. W takiej samej odległości znajduje się również najbliższe lotnisko, czyli Międzynarodowy Port Lotniczy Katowice-Pyrzowice. Warto też wspomnieć, że w odległości 70 km od Sosnowca położony jest drugi największy port lotniczy w Polsce – Kraków Balice. Przez miasto przebiega także droga ekspresowa S86, która łączy Sosnowiec z Katowicami oraz drogi krajowe 79, 86 i 94. Teren miasta jest przecinany przez 7 połączeń kolejowych, z których najważniejszą jest linia łącząca Warszawę z Katowicami.

Sosnowiec to miejsce przyjazne nie tylko inwestorom, ale i obecnym oraz przyszłym mieszkańcom. Świadczy o tym chociażby bogata baza edukacyjna – 57 przedszkoli, 76 szkół podstawowych, 14 zespołów ogólnokształcących, 2 uczelnie wyższe i kilka filii ośrodków naukowych z innych miast. Poza ofertą państwową w Sosnowcu znajdziemy również 55 jednostek szkół niepublicznych. Miasto oferuje bogatą ofertę wydarzeń kulturalnych, działając w nim Miejskie Domy Kultury, Sosnowieckie Centrum Sztuki, Teatr Zagłębia, Energetyczne Centrum Kultury, liczne kina, muzea, galerie czy kluby muzyczne. Wśród imprez znajdziemy Sosnowiecką Noc Jazzową czy Międzynarodowy Festiwal Sosnowieckie Dni Muzyki Znanej i Nieznanej. Dla najmłodszych, ale i dla rodzin, ciekawą atrakcją są dwa ogrody zoologiczne – Egzotarium oraz Mini Zoo w Parku Leśna. Poza tym w 2008 roku w mieście powstało centrum targowe Silesia Expo, którego powierzchnia wystawiennicza to aż 65 tys. m². Na tej przestrzeni odbywa się wiele wydarzeń, w tym międzynarodowe targi.



W Sosnowcu znajdziemy również elementy natury. Sama nazwa miasta pochodzi od porastających te tereny borów sosnowych, a jego położenie na pagórkowatych wzniesieniach porozcinanych dolinami rzek tworzy malowniczy przyrodniczy krajobraz. Miasto położone jest nad rzekami Czarną Przemską oraz Brynicą. Krajobraz przyrodniczy uzupełniają 3 zbiorniki wodne, które są jednocześnie kompleksami rekreacyjno-wypoczynkowymi – Balaton, Stawiki, Leśna. Wokół zbiorników znajdziemy kąpieliska, ścieżki edukacyjne czy Wake Zone. Są to kompleksy przeznaczone do uprawiania sportów wodnych. Jednym z największych w Polsce miejscem przeznaczonym do wakeboarding'u jest właśnie zbiornik Stawik. Na terenie Sosnowca istnieje również 10 parków miejskich, w tym 5 ważnych historycznie i zabytkowych. Ponadto na terenie miasta zlokalizowanych jest 6 chronionych i cennych przyrodniczo terenów, po których można spacerować odpowiednimi szlakami.

Potencjał turystyczny Sosnowca poza jego elementami naturalnymi stanowi bogata historia. Pierwsza wzmianka o osadzie z tego obszaru pochodzi z 1123 roku. Zgodnie z danymi Narodowego Instytutu Dziedzictwa w obrębie miasta znajdziemy aż 67 obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Dziedzictwo historyczne, którego świadkami jesteśmy to na przykład Zamek Sielecki, neobarokowy Pałac Dietla, Pałac Schoena, Pałac Wilhelma, Dom Ludowy, Dom Jana Kiepur. Do cennych historycznie i najbardziej znanych zabytków należą m.in. Katedra Wniebowzięcia NMP, Kościół pw. Św. Joachima, Park Kresowy czy cerkiew prawosławna z XIX wieku.

— 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, poczynwszy od zakupu nieruchomości, po proces sprzedaży lokali.



Janusz Szarzec Dyrektor Inwestycyjny

Odpowiedzialny za proces przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych. Znamca 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.

Skupia spółki celowe, realizujące inwestycje mieszkaniowe na terenie całej Polski. Posiada łańcuch kompetencji, umożliwiający nadzór nad każdym etapem projektu – od pozyskania gruntu, aż do momentu, kiedy finalnie nieruchomość mieszkalna zostanie oddana do użytkowania.

Wybierając projekt do realizacji, spółka kieruje się potrzebami mieszkaniowymi zgłaszanymi przez lokalny rynek, a nie popytem czysto spekulacyjnym. HREIT umożliwi inwestorom udział w zyskach z przedsięwzięcia proporcjonalnie do wniesionego wkładu. Zapraszamy do kontaktu.

Zapraszamy do inwestowania w Equity

Equity cieszy się nieustającą popularnością wśród naszych Klientów. Jesteśmy dumni, że to już 32. 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 Apartamenty Dobrzańska.



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, jednakże nie składają one żadnych oświadczeń, ani nie dają żadnych zapewnień, wyraźnych lub domniemych, 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 jakiegokolwiek 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.