

# Bezpośrednia inwestycja w projekt deweloperski

wrzesień 2019

Equity Sikorskiego to nowy produkt inwestycyjny na polskim rynku nieruchomości umożliwiający Inwestorom bezpośrednią i jednocześnie bezobsługową formę uczestniczenia w projektach deweloperskich poprzez nabycie udziałów w spółce celowej realizującej inwestycję.

Taka konstrukcja umożliwia uzyskanie atrakcyjnej stopy zwrotu z zainwestowanego kapitału przy zachowaniu maksimum bezpieczeństwa.



Realizowana przez spółkę celową Sikorskiego 36 Sp. z o.o. inwestycja polegająca na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym podzielona została na dwa etapy. W pierwszym etapie, którego realizacja rozpoczęła się w czerwcu 2019 roku, w pięciokondygnacyjnym budynku powstanie 75 mieszkań o metrażach od ok. 31 m<sup>2</sup> do 70 m<sup>2</sup>. Drugi etap obejmuje budowę 128 mieszkań o powierzchniach od ok. 27 m<sup>2</sup> do ok. 65 m<sup>2</sup>.

Miejsca parkingowe zlokalizowane są zarówno w podziemnej hali garażowej jak i na terenie nieruchomości.

Budynki posiadają atrakcyjną, nowoczesną, prostą formę architektoniczną.

Bryła budynku została tak skonstruowana, aby elewacje sąsiadujących ze sobą elementów wykonane były z różnych materiałów i nie stanowiły jednej płaszczyzny. Gra światła i cienia dodatkowo podkreśla trójwymiarowość elewacji. Ideę dopełnia zastosowanie współczesnego detalu i nowoczesnych okładzin elewacyjnych.

Całość kompozycji urbanistyczno-architektonicznej uzupełniają elementy małej architektury, plac zabaw, zieleń i oświetlenie zewnętrzne.

Inwestycja „Sikorskiego 36” to atrakcyjny dla klientów pod względem użytkowym i wizualnym zespół mieszkaniowy zapewniający im komfort i bezpieczeństwo mieszkania.

## Atuty inwestycji

- atrakcyjna lokalizacja z łatwym dostępem do infrastruktury miejskiej
- miasto doskonale skomunikowane z Trójmiastem
- nowoczesna, przyjazna architektura
- funkcjonalne mieszkania
- bliskość terenów zielonych i rekreacyjnych



Miasto Pruszcz Gdański wchodzi w skład Gdańskiego Obszaru Metropolitalnego i jest położone zaledwie 10 km od centrum Gdańska. Jest to gospodarcza i kulturalna stolica powiatu gdańskiego. Zajmuje obszar 16,5 km<sup>2</sup> i liczy ponad 29 tys. mieszkańców. Ich liczba systematycznie wzrasta, na co ogromny wpływ mają pozytywne czynniki demograficzne oraz rozwój gospodarczy i przestrzenny miasta.

Pruszcz Gdański to ważny węzeł komunikacji samochodowej i kolejowej. Leży w rozwidleniu głównych krajowych arterii komunikacyjnych Gdańsk - Warszawa i Gdańsk - Łódź. Dodatkowym atutem miasta jest bezpośrednie sąsiedztwo obwodnicy Trójmiasta i autostrady A1 oraz bliskość Portu Lotniczego w Gdańsku, świetnie skomunikowanego z wieloma miastami w Europie.

Pruszcz Gdański jest miastem przyjaznym nie tylko dla inwestorów ale również dla mieszkańców i turystów. W centrum miasta stworzona została nowoczesna zabudowa mieszkaniowo-usługowa, za którą miasto w 2009 r. otrzymało Nagrodę Honorową Towarzystwa Urbanistów Polskich w ogólnopolskim konkursie na najlepiej zagospodarowaną przestrzeń publiczną.

## Nakłady inwestycyjne

KOSZT ZAKUPU DZIAŁKI	2 750 000,00
KOSZT BUDOWY	28 050 000,00
KOSZT OBSŁUGI ADMINISTRACYJNEJ	2 125 000,00
KOSZT SPRZEDAŻY I MARKETINGU	1 794 444,44
KOSZT DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ	850 000,00
KOSZTY FINANSOWE	850 000,00

---

**KOSZTY TOTAL** 36 419 444,44

PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY PUM	44 861 111,11
PRZYCHODY ZE SPRZEDAŻY MP	1 445 000,00

---

**PRZYCHODY RAZEM** 46 306 111,11

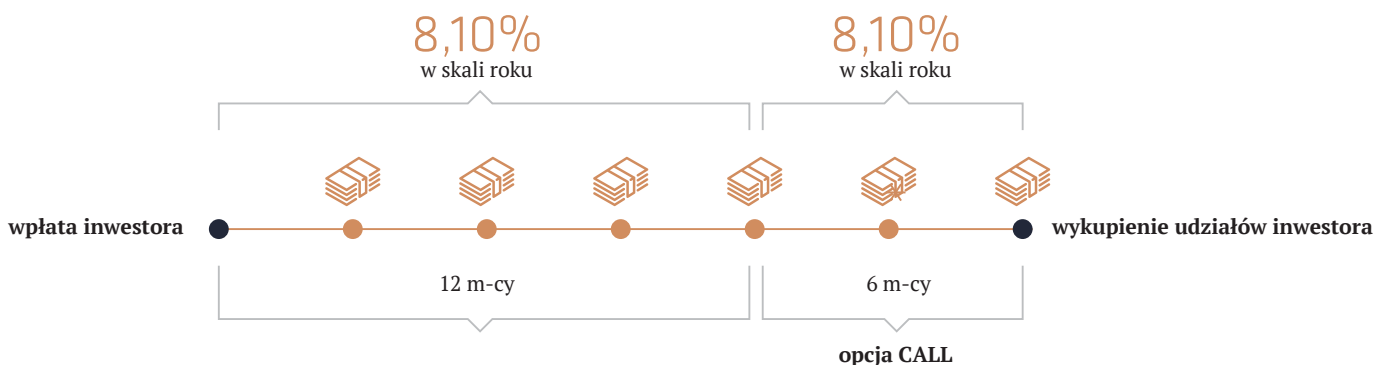
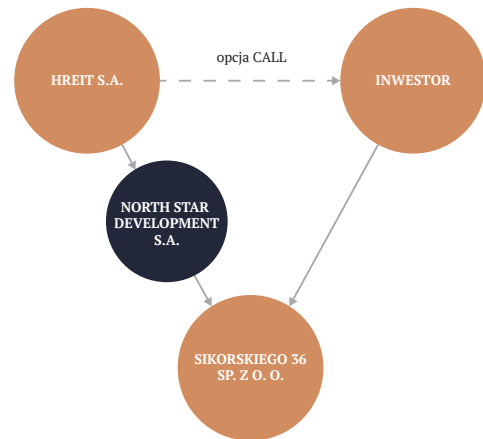
ZYSK (przed opodatkowaniem)	9 886 666,67
RENTOWNOŚĆ PROJEKTU	21,35%

## Equity Sikorskiego

- unikalne rozwiązanie, dedykowane klientom, którzy cenią bezpieczeństwo inwestycji i powtarzalne zyski
- propozycja skierowana do osób, chcących zarabiać na projektach deweloperskich, bez konieczności zakupu nieruchomości, angażowania dużego kapitału i „prowadzenia” firmy deweloperskiej
- bezobsługowa i bezpośrednia formuła uczestniczenia w projektach deweloperskich poprzez nabycie udziałów w spółce celowej realizującej inwestycję
- bezpieczeństwo prawne (akt notarialny) proporcjonalnie do wniesionych udziałów

## Uczestnicy procesu

- **INWESTOR**  
nabywa udziały w podwyższonym kapitale zakładowym spółki Sikorskiego 36 Sp. z o.o. i zostaje jej współnikiem
- **SIKORSKIEGO 36 SP. Z O.O.**  
spółka celowa powołana do realizacji projektu
- **HREIT S.A.**  
podmiot odpowiedzialny za organizację całego procesu realizacji i sprzedaży inwestycji, posiadający odpowiednie zasoby, doświadczenie i know-how
- **NORTH STAR DEVELOPMENT S.A.**  
udziałowiec większościowy, posiadający ok. 60% udziałów w spółce celowej

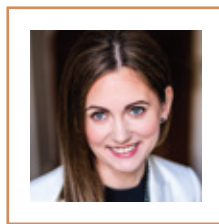


W trakcie realizacji Inwestor otrzymuje **8,10% stopy zwrotu** rocznie od zainwestowanego kapitału, **wypłacane w cyklach kwartalnych**.

**Michał Sapota**

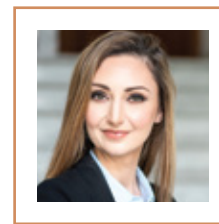
Prezes Zarządu

Wizjoner, który zmienił polską branżę budowlaną. Od 10 lat niestrudzenie realizuje marzenia polskich rodzin o własnych czterech kątach. Ma na koncie 135 zrealizowanych inwestycji deweloperskich w całej Polsce, w których sprzedał ponad 17 tysięcy mieszkań.

**Alina Landowska**

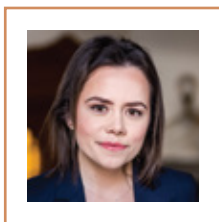
Dyrektor Inwestycyjny

+15 lat doświadczenia, ponad 500 mln EUR w zarządzaniu środkami publicznymi, M&A małych i średnich przedsiębiorstw dla funduszy zagranicznych w sektorach zaawansowanych technologii

**Iwona Kurylak**

Dyrektor Departamentu Prawnego

+10 lat doświadczenia, adwokat, specjalizacja w fuzjach i przejęciach, oraz finansowaniu dłużnym, reprezentacja funduszy inwestycyjnych i przedsiębiorstw z branży deweloperskiej

**Aleksandra Piekarczyk**

Radca Prawny

+10 lat doświadczenia w zakresie obsługi prawnej firm z branży nieruchomości; doskonała znajomość prawa budowlanego i administracyjnego; kluczowe kompetencje obejmują badanie prawne nieruchomości i negocjacje

**Katarzyna Golczyk**

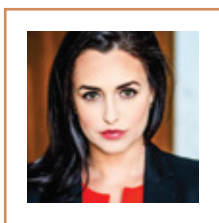
Dyrektor Sprzedaży

+10 lat doświadczenia w sprzedaży w branży nieruchomości, doskonała znajomość technik sprzedaży, umiejętność pozyskiwania klientów, budowania i utrzymywania pozytywnych relacji; zarządzanie projektami, negocjacje; ponad 2000 sprzedanych mieszkań

**Przemysław Wasiewicz**

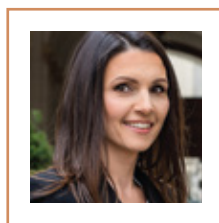
Architekt (PM)

+15 letnie doświadczenie w projektowaniu obiektów kubaturowych w kraju i zagranicą, 7 letnie doświadczenie w obsłudze procedur administracyjnych związanych z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Członek Izby Architektów RP oraz Izby Architektów w Mediolanie (Włochy)

**Izabela Skotarska**

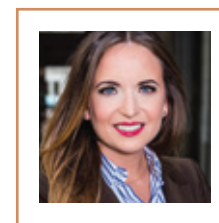
Dyrektor Marketingu

+10 lat w zarządzaniu strategiami marketingowymi dla największych firm deweloperskich w Polsce; doświadczenie zdobyte podczas organizowania licznych kampanii sprzedażowych i setek wydarzeń dla projektów nieruchomościowych

**Aneta Karczmarczyk**

Dyrektor Biura Zarządu

+10 lat doświadczenia w zarządzaniu biurami CEO ze szczeblowym uwzględnieniem zagadnień prawnych związanych z rynkiem nieruchomości

**Aneta Rembiś**

Kontroler Finansowy

+10 lat doświadczenia w finansach w branży nieruchomości, specjalizacja w kontrolingu finansowym i budżetowaniu, tworzenie procesów i narzędzi kontroli zarządczej w biznesie

## HREIT

HREIT powstał na bazie naszych wieloletnich doświadczeń oraz analiz, jako platforma łącząca firmy deweloperskie z całej Polski i Europy z funduszami inwestycyjnymi, w celu wytworzenia optymalnego środowiska dla ich koegzystencji i rozwoju branży.

Wierzymy, że współpraca i wzajemne wsparcie wielu podmiotów z branży deweloperskiej z inwestorami pomoże im w zrównoważonym i stabilnym rozwoju oraz będą stanowiły filar bezpieczeństwa niezależnie od warunków rynkowych. Branża deweloperska to istotna gałąź polskiej gospodarki, a silne firmy deweloperskie to bezpieczeństwo nabywców mieszkań.

Uważamy, że przyszłością budownictwa mieszkaniowego na najwyższym poziomie jest transfer najnowocześniejszych technologii budowlanych i materiałowych do jak najszerzej grupy odbiorców i stosowaniu ich na masową skalę.

Wysokie standardy budowlane w zakresie jakości i oszczędności energetycznej to potężne wyzwania na najbliższe lata. Wprowadzenie ich pozwoli na stworzenie optymalnych warunków do życia dla mieszkańców.

## HREIT

- skupia spółki celowe realizujące inwestycje mieszkaniowe na terenie całej Polski
- posiada pełen łańcuch kompetencji pozwalający na organizację i nadzorowanie całego procesu realizacji i sprzedaży inwestycji od momentu pozyskania nieruchomości do momentu oddania do użytkowania gotowego obiektu
- posiada doświadczenie – zarówno po stronie prowadzenia projektów deweloperskich jak i pozyskania i rozliczania kapitału
- przy wyborze projektów do realizacji kieruje się lokalnym popytem wynikającym z potrzeb mieszkaniowych zgłaszanych przez rynek, a nie popytem czysto spekulacyjnym
- umożliwia Inwestorom partycypację w wypracowanym zysku z inwestycji, proporcjonalnie do wniesionych udziałów



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. Oprocentowanie nie stanowi gwarantowanego wyniku inwestycji, a rzeczywisty wynik obciążony może być wieloma czynnikami ryzyka, które mogą prowadzić do uzyskania zysku niższego niż oprocentowanie obligacji 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 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 jakiegokolwiek informacji w nim zawartej.