

EQUITY

RUDA ŚLĄSKA

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 rynkach 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

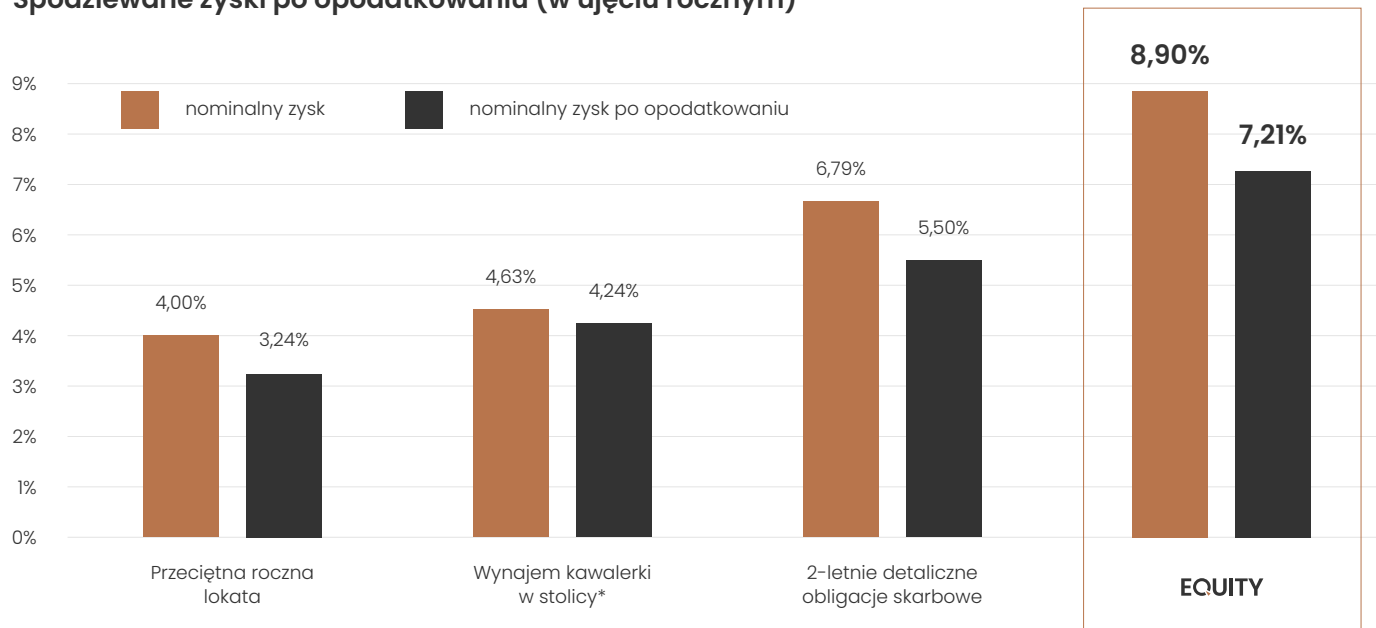
Inwestorzy – zarówno w Polsce, jak na świecie – muszą mierzyć się obecnie z co najmniej trzema istotnymi problemami. Pierwszym jest inflacja, która skutecznie ogranicza siłę nabywczą oszczędności. Uderza to szczególnie mocno w portfele oszczędzających ze względu na drugie niepokojące zjawisko, czyli utrzymujące się realnie ujemne oprocentowanie depozytów. W efekcie trudno zachować siłę nabywczą kapitału. Wynika to z niższego od inflacji oprocentowania 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), ofert bankowych depozytów, czynszów wynajmu (portale ogłoszeniowe), z uwzględnieniem jednego miesiąca pustostanu i aktualnych rentowności obligacji (obligacjeskarbowe.pl). Szacunki uwzględniają też opodatkowanie. Data aktualizacji 27.05.2022 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. 4%	8,90%	ok. 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	19-23 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.

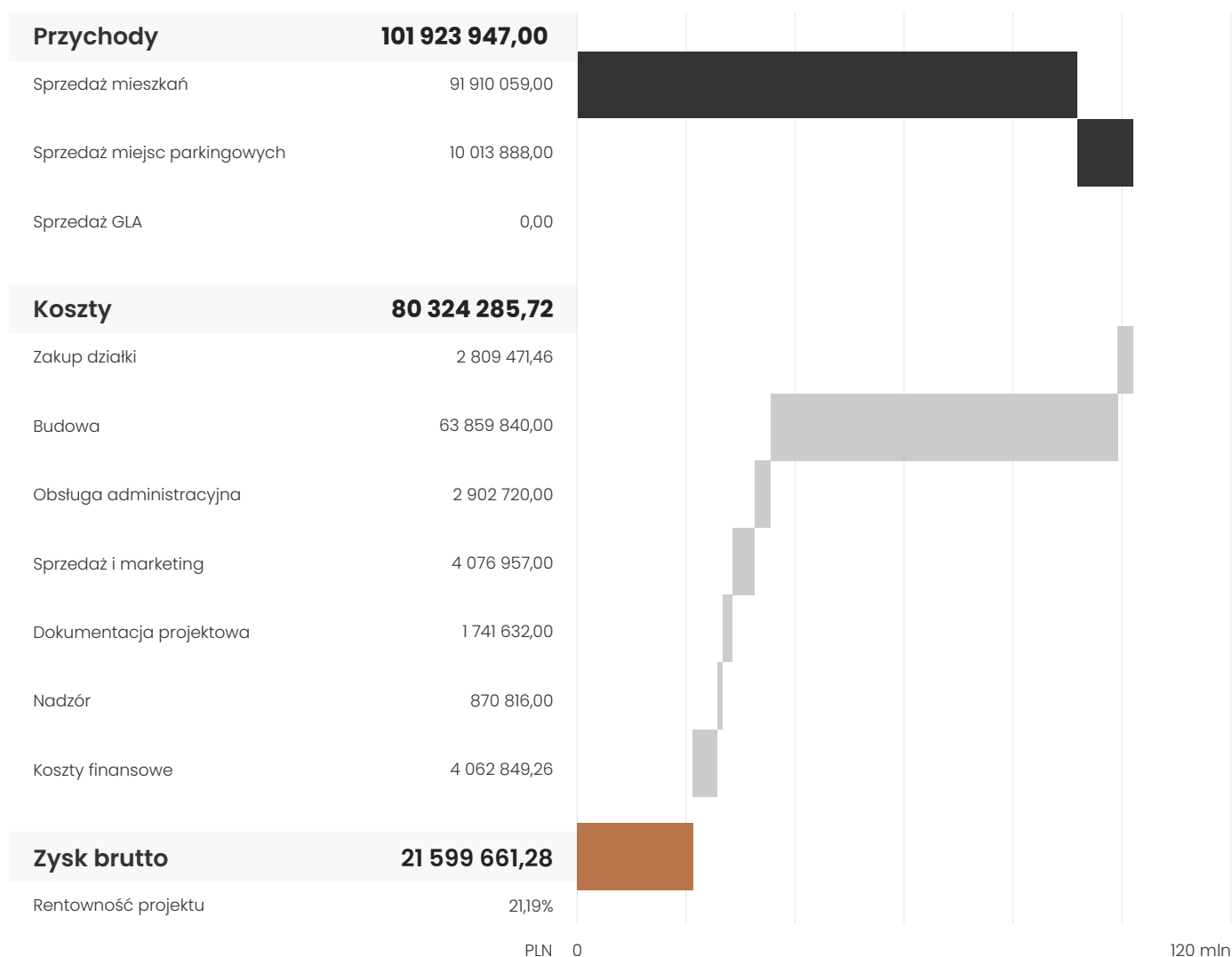
Współpraca z inwestorami pozwala nam nie tylko generować dla nich zysk z powierzonych środków finansowych, ale również realizować wielką wizję budowy mieszkań dla rodzin.



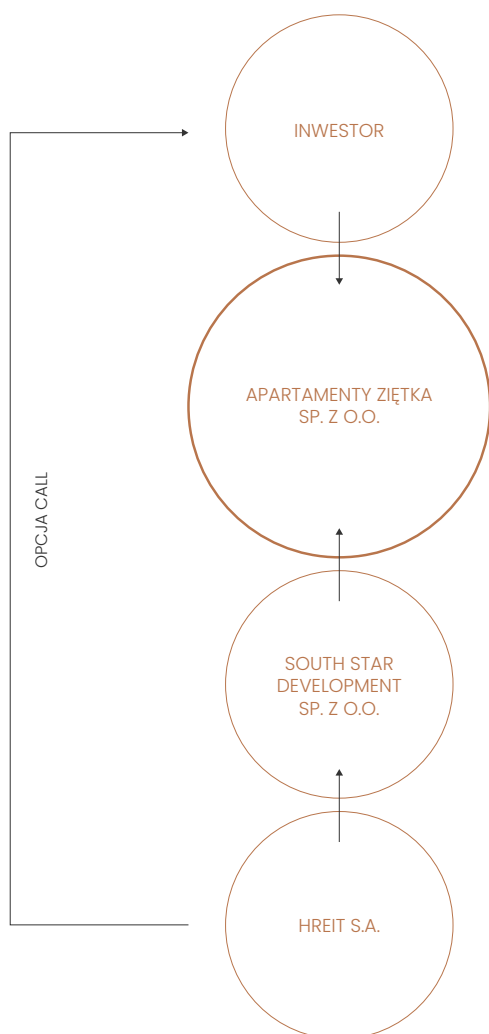
Equity

Spółka HREIT przygotowała specjalną ofertę dla inwestorów zainteresowanych ulokowaniem kapitału w nieruchomościach. Mogą oni nabyć udziały w projekcie Ruda Śląska 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 ZIĘTKA SP. Z O.O.

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

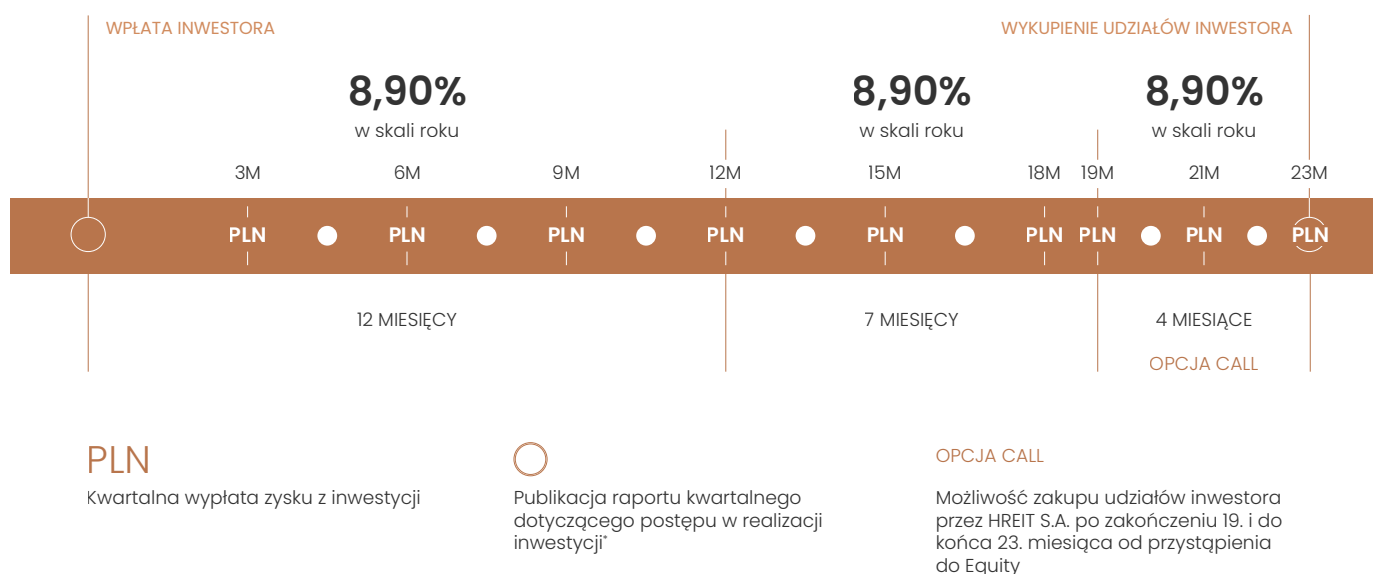
SOUTH STAR DEVELOPMENT SP. Z O.O.

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/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 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, gdy mamy 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

Przedmiotem inwestycji jest budowa osiedla budynków wielorodzinnych z wielostanowiskowymi garażami podziemnymi oraz miejscami parkingowymi naziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu.

Zaprojektowano czterokondygnacyjne, powtarzalne budynki o prostych bryłach posadowionych na planie prostokąta. Kondygnacje nadziemne w całości przeznaczone są na funkcję mieszkaniową. Na kondygnacjach podziemnych zlokalizowano garaże i pomieszczenia techniczne, a w części również komórki lokatorskie. Poszczególne piętra połączą windy. Lokatorzy dostaną się nimi także do podziemnych parkingów.

W ofercie znajdzie się ponad 300 mieszkań o łącznej powierzchni użytkowej ok. 14 500 m². Proponujemy klientom wygodne, uniwersalne, łatwe w aranżacji lokale – od pojedynczego studio o powierzchni ok. 25 m². do czteropokojowego, ponad 60-metrowego apartamentu. Przestrzeń lokatorska powiększona zostanie o balkony. Mieszkanom na parterze dedykowane będą ogródki.



Projektanci zadbali o estetykę budynków i ich otoczenia, uwzględniając w projekcie materiały najwyższej jakości. Biel elewacji przełamana zostanie elementami ciemnoszarego tynku oraz delikatnymi poziomymi boniowaniami. Zastosowanie płatków miki w tynku strukturalnym podkreśli jego walory estetyczne tworząc na elewacji subtelne refleksy, widoczne w świetle dziennym oraz przy odpowiednim oświetleniu sztucznym. Użyta na elewacji farba antysmogowa będzie miała korzystny wpływ na jakość powietrza. Według danych producenta 1 m² powierzchni malowanej taką farbą oczyszcza powietrze tak samo jak jedno średniej wielkości dojrzałe drzewo.



W projekcie oprócz farby pochłaniającej smog znalazło się kilka innych proekologicznych rozwiązań takich jak budki dla jerzyków czy łąka kwietna. Teren osiedla zagospodarowany zostanie zielenią i elementami małej architektury. Dla najmłodszych przewidziano plac zabaw, a dla mieszkańców i ich gości dostępny będzie parking naziemny.

Inwestycja zrealizowana zostanie w sąsiedztwie dwóch malowniczych parków (Park Młodeży, Park Fazaniec) i kompleksu sportowego z boiskami oraz torem rolkarskim (Burloch Arena). To doskonałe miejsca do aktywnego wypoczynku lub zwolnienia tempa po długim dniu w pracy. Rozbudowana infrastruktura lokalna – szkoły, przedszkola i sklepy pomoże przyszłym mieszkańcom w codziennym funkcjonowaniu.

Kolejną zaletą jest znakomita siatka połączeń z okolicznymi miastami. Przemieszczanie się po Metropolii ułatwi autostrada A4 i Drogowa Trasa Średnicowa. Dzięki strategicznym arteriom kierowcy unikną korków, a zwolennicy ekologicznego transportu, jakim jest pociąg, dojadą do Katowic czy Gliwic w niespełna 20 minut.



Zalety naszej inwestycji deweloperskiej

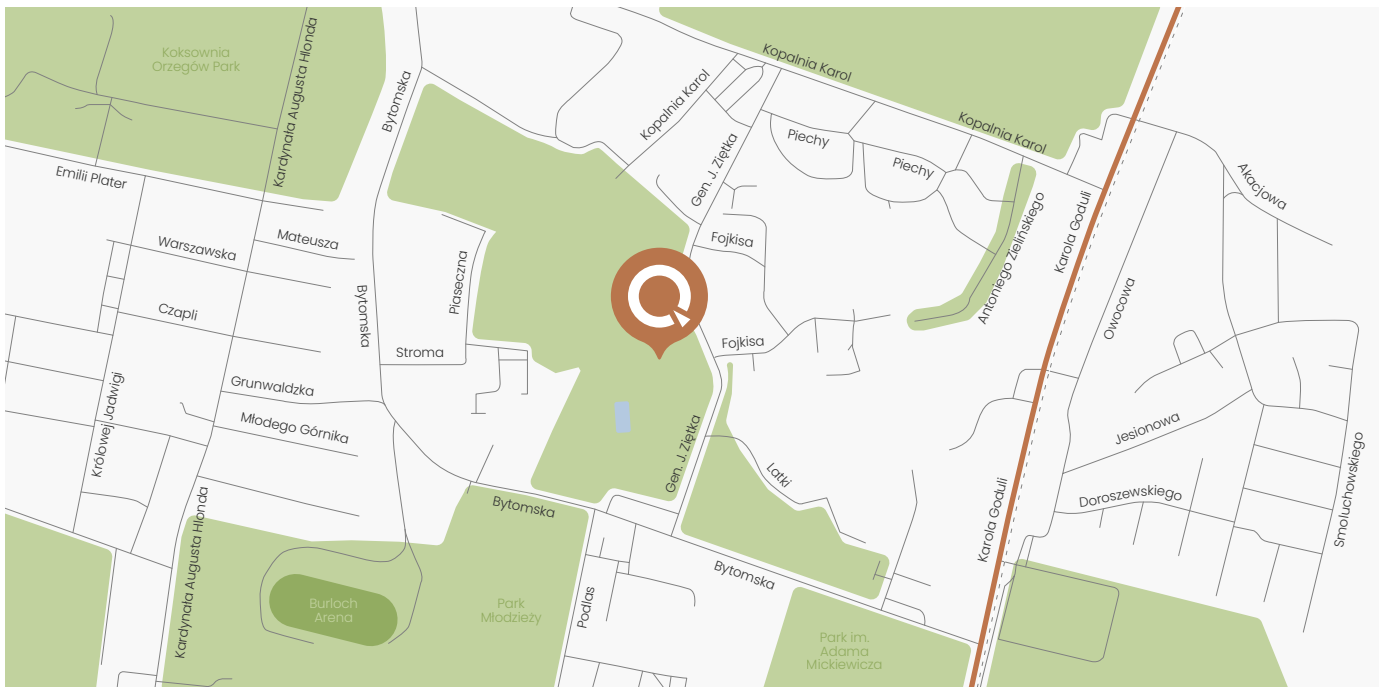
- ___ atrakcyjne układy i metraże mieszkań
- ___ klasyczna, ponadczasowa architektura
- ___ prawomocne pozwolenie na budowę
- ___ atrakcyjna lokalizacja w zurbanizowanej części miasta
- ___ dobra komunikacja w obrębie aglomeracji śląskiej



Ważne i ciekawe miejsca



Sklep spożywczy	280 m	4 min	Pocztą	1 km	3 min
Przedszkole	500 m	6 min	Szpital	1,1 km	3 min
Park Młodzieży	550 m	7 min	Szkoła Podstawowa	3,3 km	6 min
Apteka	300 m	4 min	Supermarket	8,3 km	14 min
Plac zabaw	350 m	5 min	Lotnisko Katowice	28 km	30 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

— Ruda Śląska

Miasto położone na południu Polski, na Górnym Śląsku obecnie jest ośrodkiem powiatowym wchodzącym w skład bardzo dynamicznie rozwijającej się aglomeracji górnośląskiej. Lokalizacja w centralnej części województwa śląskiego i centrum aglomeracji sprawia, że Ruda Śląska jest ważnym ośrodkiem gospodarczym regionu. Miasto o powierzchni prawie 78 km² zamieszkiwane przez 136 tys. osób administracyjnie graniczy z Zabrzem, Bytomiem, Świętochłowicami, Chorzowem, Katowicami, Mikołowem i Paniówkami.

Miasto w liczbach

136 tys.

mieszkańców

4816 zł

średnie wynagrodzenie
brutto w sektorze
przedsiębiorstw

11 000

podmiotów
gospodarczych

59%

mieszkańców
w wieku
produkcyjnym

Ruda Śląska, obok 41 innych miast i gmin, jest częścią Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii zamieszkiwanej przez 2,3 mln mieszkańców. Na jej terenie prężnie działa 240 tys. firm i przedsiębiorstw, które wytwarzają aż 8% polskiego PKB.



Ruda Śląska to idealne miejsce na działalność inwestycyjną, współpracę w zakresie produkcji i doskonały rynek zbytu między działającymi przedsiębiorstwami. Potencjał gospodarczy jest także związany z istniejącymi na terenie zespołu aglomeracyjnego uczelniami i ośrodkami badawczymi, spośród których najważniejszymi są Politechnika w Gliwicach, Uniwersytet Śląski i Medyczny w Katowicach czy Uniwersytet Ekonomiczny w Katowicach.

Działalność średnich i małych przedsiębiorstw wspiera Rudzka Agencja Rozwoju, Rudzki Inkubator Przedsiębiorczości oraz Cech Rzemiosł i Przedsiębiorczości. Na terenie miasta funkcjonuje również Śląski Park Przemysłowy, który został powołany w celu powstania nowych inwestycji w miejscach poprzemysłowych.



Ruda Śląska jest ważnym punktem na komunikacyjnej mapie nie tylko aglomeracji górnośląskiej, ale również Polski. Przez południowe dzielnice miasta przebiega autostrada A4, która gwarantuje szybkie połączenie z innymi ośrodkami wojewódzkimi tj. Wrocławiem, Opolem, Krakowem i Rzeszowem. Łączy ona ponadto wschodnią i zachodnią część kraju. Z kolei drogi wojewódzkie nr 925 i 902 zapewniają dogodne przemieszczanie się pomiędzy wszystkimi ośrodkami aglomeracji górnośląskiej. Ponadto zaledwie kilka kilometrów od granicy Rudy Śląskiej znajduje się węzeł drogowy z tzw. autostradą Bursztynową (A1), która docelowo połączy Trójmiasto z granicą polsko-czeską. Autostrada przebiega przez ważne ośrodki miejskie – Toruń, Włocławek, Łódź, Częstochowę.

Dostępność komunikacyjna Rudy Śląskiej wspierana jest przez położony około 30 km od miasta międzynarodowy port lotniczy „Katowice” w Pyrzowicach. Obecnie lotnisko posiada trzy terminale o łącznej przepustowości 8 mln pasażerów rocznie. Lotnisko obsługuje kilkanaście połączeń lotniczych, w tym do tak popularnych miejsc jak Hurghada, Ateny, Barcelona, Bolonia, Mediolan, Dubaj czy Londyn. Ponadto około 80 km w kierunku wschodnim od Rudy zlokalizowany jest międzynarodowy port lotniczy Kraków-Balice.

Ruda Śląska to miejsce nie tylko dla przedsiębiorców czy inwestorów. Miasto stwarza doskonałe warunki do zamieszkania przez rodziny. Świadczyć może o tym chociażby rozwinięta baza edukacyjna – działa tu 29 przedszkoli, 29 szkół podstawowych, 5 liceów ogólnokształcących, 6 techników, szkoły branżowe, szkoły muzyczne i policealne. W wolnym czasie można skorzystać z oferty kin i kilku muzeów. Dopełnieniem spędzania wolnego czasu może być odpoczynek na łonie przyrody w Parku Strzelnicą, Parku Dworskim czy Parku Miejskim. Na terenie województwa śląskiego zlokalizowanych jest też 8 malowniczych parków krajobrazowych m.in. Lasy nad Górną Liswartą, Orlich Gniazd, Stawki, Beskidu Śląskiego, Beskidu Żywieckiego.



— Zespół odpowiedzialny za inwestycję



Michał Sapota Prezes Zarządu HREIT

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 umożliwia 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 34. 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 Ruda Śląska.



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.