

## **RYZYKO INWESTYCYJNE SOL MARINA**

Inwestowanie na rynku nieruchomości oraz w lokale oferowane w systemie condohoteli i aparthoteli wiąże się z określonym ryzykiem inwestycyjnym, dotyczącym oferowanego produktu.

Prosimy o zapoznanie się z niniejszym dokumentem, w przypadku jakichkolwiek pytań lub wątpliwości co do inwestycji bądź zawieranych umów zapraszamy do kontaktu z personelem dewelopera, który udzieli Państwu wszelkich informacji. Zwracamy ponadto uwagę, iż materiały nie stanowią żadnej rekomendacji zawarcia umów, a każdy nabywca powinien samodzielnie dokonać oceny inwestycji i związanego z nią ryzyka.

### **Zastrzeżenia**

Deweloperem inwestycji jest Dekpol Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sol Marina Spółka komandytowa z siedzibą w Pinczynie, a generalnym wykonawcą Dekpol Budownictwo Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Deweloper i generalny wykonawca należą do Grupy Kapitałowej Dekpol S. A., której spółka dominująca Dekpol S.A. jest notowana na rynku Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie.

Ukończenie budowy nastąpiło w lipcu 2023 roku a rozpoczęcie działalności Hotelu 1 sierpnia 2023 roku. Obiekt dysponuje pozwoleniem na użytkowanie.

Klient nabywający nieruchomość w ramach Hotelu nabywa od ww. dewelopera prawo własności odrębnego lokalu niemieszalnego (z własną, wyodrębnioną księgą wieczystą, która zostanie zaprowadzona dla tego lokalu) wraz ze związanym z tym lokalem udziałem w prawie własności nieruchomości wspólnej, na podstawie umowy ustanowienia i przeniesienia odrębnej własności lokalu niemieszkalnego, zawieranej po zapłacie ceny.

Klienci przy nabywaniu lokalu mogą zawrzeć umowę przedwstępną sprzedaży w formie aktu notarialnego (z wpisem roszczenia do działu III księgi wieczystej).

Operatorem Hotelu jest City Apart Management Sol Marina Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Pinczynie (kod pocztowy 83-251) przy ulicy Gajowej 31, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 711010. Z operatorem Hotelu nabywca zawiera umowę dzierżawy lokalu na czas oznaczony.

### **Zastrzeżenie dotyczące prognozowanej stopy zwrotu**

Wyliczenia dotyczące prognozowanej rocznej stopy zwrotu z ceny netto (cena bez należnego podatku vat) inwestycji w wysokości 6,63% mają charakter wyłącznie reklamowy oraz poglądowy i nie stanowią oferty w rozumieniu art. 66 Kodeksu Cywilnego. Wyliczenia zostały oparte na następujących założeniach: liczba lokali 143, średnia cena wynajmu lokalu 321 zł netto (cena bez należnego podatku vat) za dobę noclegową oraz 66 % obłożenia lokali w skali roku (tj. 240,9 dni) przy założeniu wartości katalogowej wszystkich lokali na

poziomie 83 381 050 zł oraz wypłaty na rzecz nabywców 50% wartości rocznego przychodu z wynajmu pokoi w obiekcie. Wyliczenia mogą się różnić od rzeczywistych parametrów wynikających z umów.

Wyliczenia nie uwzględniają obowiązkowych kosztów ponoszonych przez właściciela lokalu w związku z prawem własności lokalu (podatek od nieruchomości, fundusz remontowy i utrzymanie nieruchomości wspólnej) oraz na podstawie umowy dzierżawy (fundusz konserwatorski, opłata marketingowa, ubezpieczenie lokalu). Uzyskiwane przychody podlegają ponadto opodatkowaniu na zasadach określonych przepisami prawa.

Wyliczenia nie uwzględniają obowiązkowych kosztów ponoszonych przez właściciela lokalu w związku z prawem własności lokalu (podatek od nieruchomości, fundusz remontowy i utrzymanie nieruchomości wspólnej) oraz na podstawie umowy dzierżawy (fundusz konserwatorski, opłata marketingowa, ubezpieczenie lokalu). Uzyskiwane przychody podlegają ponadto opodatkowaniu na zasadach określonych przepisami prawa.

### **Zastrzeżenie co do wysokości czynszu minimalnego**

Wysokość rocznego czynszu minimalnego wynosi 5% (pięć procent) ceny nabycia netto (cena bez należnego podatku vat) lokalu, zapłaconej na zasadach określonych w umowie przedwstępnej. Zapłata czynszu minimalnego następuje po zakończeniu każdego roku współpracy, w przypadku, gdy suma należnych w ciągu roku czynszów podstawowych (proporcjonalnych) nie osiągnie wartości 5%. Czynsz minimalny ma charakter uzupełniający i stanowi dopłatę do czynszu podstawowego.

Czynsz minimalny nie uwzględnia obowiązkowych kosztów ponoszonych przez właściciela lokalu w związku z prawem własności lokalu (podatek od nieruchomości, fundusz remontowy i utrzymanie nieruchomości wspólnej) oraz na podstawie umowy dzierżawy (fundusz konserwatorski, opłata marketingowa, ubezpieczenie lokalu). Uzyskiwane przychody podlegają ponadto opodatkowaniu na zasadach określonych przepisami prawa.

Za zapłatę czynszu (minimalnego oraz proporcjonalnego) odpowiada operator.

### **Ryzyko dotyczące określonego wyniku inwestycyjnego**

Kupujący musi liczyć się z możliwością spadku wartości zakupionej nieruchomości w czasie, jak też nieuzyskania określonego wyniku inwestycyjnego, w związku z zaangażowaniem w condo system.

Informacje o prognozowanej rocznej stopie zwrotu oparte zostały na założeniach określonych powyżej, wyniki faktycznie osiągane mogą się od nich różnić. Przychody uzyskiwane z dzierżawy są zależne od koniunktury rynkowej, możliwych do uzyskania cen i popytu na usługi hotelarskie. Należy się liczyć z możliwością zmiany tych uwarunkowań w okresie dzierżawy.

Zwracamy również uwagę, iż wycofanie się z inwestycji może być utrudnione lub niemożliwe ze względu na ryzyko ograniczenia płynności lub ryzyko braku płynności nieruchomości (czyli możliwości odsprzedaży lokalu), a cena za zbywany lokal może odbiegać od ceny nabycia.

### **Zastrzeżenie dotyczące treści na stronie**

Strona i wizualizacje mają charakter poglądowy, treści na niej zawarte mogą ulec zmianie. Informacje zawarte na stronie nie stanowią oferty w rozumieniu Kodeksu Cywilnego.

\* \* \*

Zachęcamy również do zapoznania się z materiałami publikowanymi przez Urząd Ochrony Konkurencji i Konsumentów, Komisję Nadzoru Finansowego raz Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju w ramach kampanii informacyjnej Oczarowani ([www.oczarowani.pl](http://www.oczarowani.pl)).