



**WealthSolutions**  
Inwestycje Ziemskie



# Inwestycje Ziemskie

KARTA INFORMACYJNA

## Inwestycje Ziemskie w pigułce

- Wspólne inwestowanie w niezabudowane nieruchomości rolne, które zostaną podzielone i przekształcone na małe działki budowlane,
- Inwestowanie w działki rolne, które dzięki zmianie ich przeznaczenia, podziałowi i uzbrojeniu w media, kilkakrotnie zyskają na wartości i będą atrakcyjnym produktem dla indywidualnego nabywcy,
- Szacowany zwrot na poziomie kilkudziesięciu procent rocznie po uwzględnieniu kosztów i opłat.
- Wykorzystanie efektu skali i dywersyfikacja ryzyka - przy wkładzie 100 tys. zł Inwestor staje się współwłaścicielem wielu nieruchomości,
- Atrakcyjna stopa zwrotu i wysoki zysk dla Inwestorów jako warunek konieczny do wynagrodzenia Organizatorów,
- Sprawdzony mechanizm spółki komandytowej, umożliwiający skorzystanie z liniowego, 19-procentowego, podatku dochodowego,
- Projekt zarządzany przez zespół ekspertów z wieloletnim doświadczeniem w inwestowaniu w niezabudowane nieruchomości gruntowe.

## Strategia

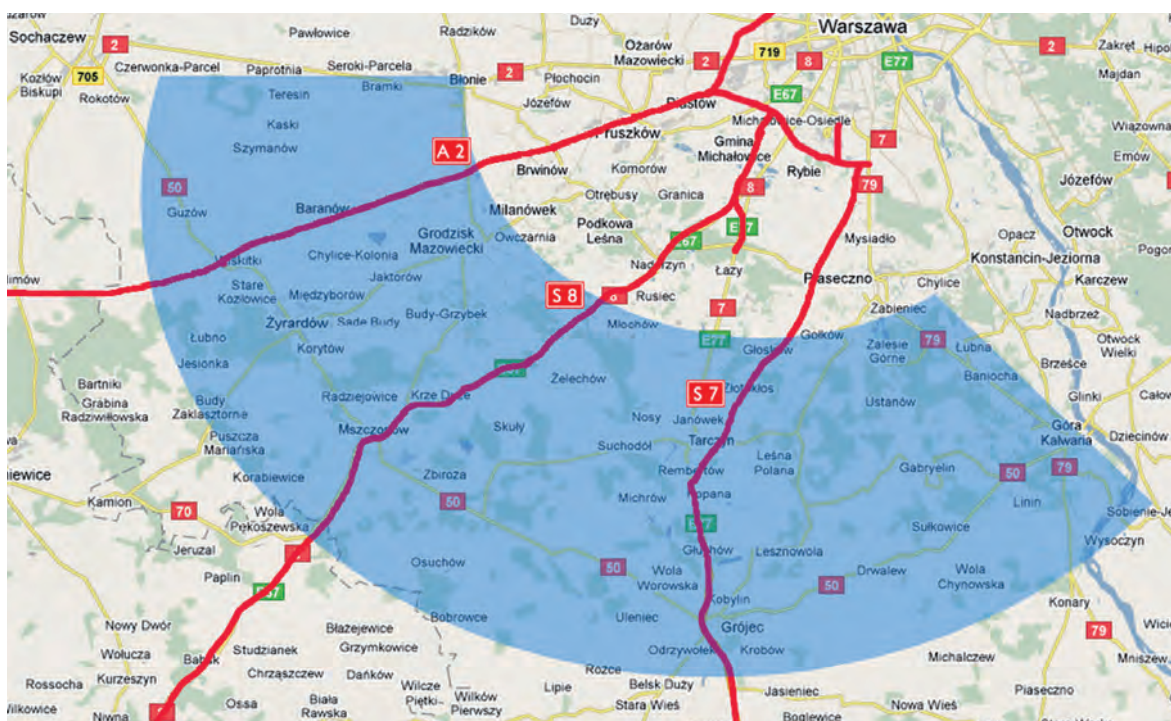
W ramach Wealth Solutions - Inwestycje Ziemskie, w imieniu naszych Inwestorów kupujemy nieruchomości rolne położone w odległości od 25 do 65 km na południe, południowy-zachód i zachód od centrum Warszawy. Zarówno odległość jak i lokalizacja są starannie przemyślane, a naszym celem jest maksymalizacja zysku. Jednocześnie nie wykluczamy inwestycji w innych lokalizacjach, jeśli pojawią się atrakcyjne oferty.

Naszą strategię inwestowania można streścić słowami: „kupić tani hektar i sprzedać drogi metr”. Za pozyskane od inwestorów środki zostaną zakupione duże arealy ziemi rolnej, które następnie będą przekształcone i podzielone na działki budowlane. W perspektywie 3-4 lat działki te zostaną sprzedane klientom indywidualnym lub instytucjonalnym z przeznaczeniem pod budowę domów. Realizując tę strategię, osiągniemy skokowy wzrost wartości zakupionych nieruchomości gruntowych. Ponadto należy spodziewać się dodatkowych zysków z tytułu wzrostu cen ziemi zgodnie z przewidywanym trendem rynkowym (aktualnie znajdujemy się w dolnej fazie cyklu koniunkturalnego), a także wzrostem cen gruntów budowlanych w rejonach aktualnie urbanizowanych w wyniku budowy infrastruktury komunikacyjnej.

## Lokalizacja

Mieszkańcy dużych miast, w tym szczególnie Warszawy, coraz chętniej zamieniają mieszkania na domy w rejonie swojej aglomeracji. Zachęca ich do tego naturalna chęć posiadania własnego domu i ogródka, niższe ceny w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej a także perspektywa skrócenia czasu dojazdu do centrum. Inwestujemy w rejonach, w kierunku których migrują ludzie.

## Planowany przebieg autostrady A2, tras szybkiego ruchu S7 i S8



## Optymalna odległość

Inwestujemy w nieruchomości gruntowe położone w odległości od 25 do 65 km na południe, południowo-zachód i zachód od centrum Warszawy. To właśnie w tych rejonach aktualnie powstaje nowoczesna infrastruktura komunikacyjna (trasy S7, S8, autostrada A2; modernizowana jest sieć kolejowa). W rezultacie dojazd do centrum Warszawy z okolic Grodziska Mazowieckiego, Żyrardowa, czy Grójca skróci się do 30-45 minut.

## Atrakcyjne sąsiedztwo

Możliwość podłączenia mediów, bliskość drogi, a także punktów handlowych i usługowych, lasu, akwenu wodnego – to elementy brane pod uwagę przez indywidualnych nabywców działek. Kupujemy w miejscach, które już dzisiaj (lub w najbliższych latach) będą spełniać ich wymagania.

## Duża powierzchnia

Im większa powierzchnia działki, tym niższa cena zakupu 1m<sup>2</sup>. Kupując działki o dużej powierzchni (z reguły powyżej 1 hektara) i dzieląc je potem na mniejsze, uzyskujemy skokowy wzrost wartości naszych nieruchomości.

## Klasa gruntu

Ceny ziemi rolnej są w Polsce wciąż bardzo atrakcyjne, a niska klasa gruntu (IV, V, VI) umożliwia jej podział na działki budowlane. Dzięki temu osiągamy skokowy wzrost wartości tych nieruchomości. Inwestujemy głównie w ziemię rolną, wybierając działki niezabudowane o proporcjonalnych wymiarach.

## Przykładowe inwestycje zespołu zarządzającego w trakcie realizacji

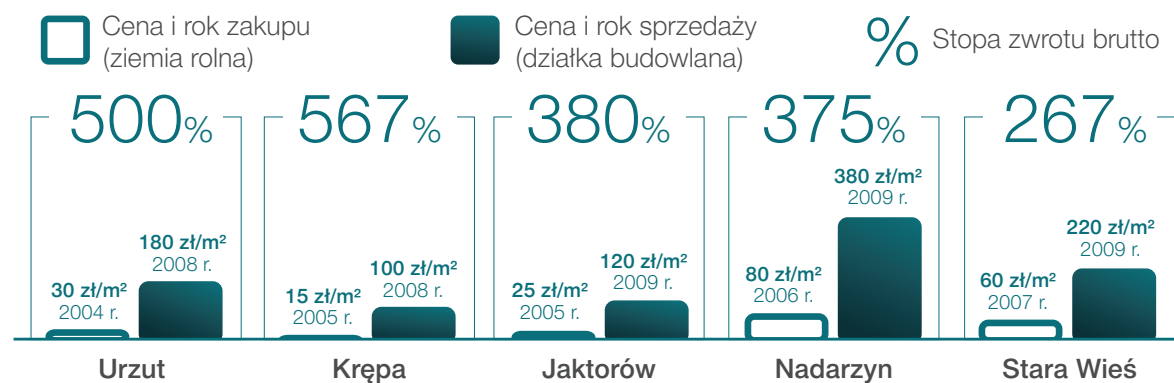
Miejscowość i powierzchnia	Cena (zł)	Cena 1m <sup>2</sup> ziemi rolnej	Cena 1m <sup>2</sup> ziemi budowlanej	Stopa zwrotu (4 lata)	Roczna stopa zwrotu
Stara Wieś, 2,76 ha, gm. Nadarzyn	640,000	23,2 zł/ m <sup>2</sup>	195 zł/m <sup>2</sup>	840%	210%
Radziwiłłów, 1,31 ha, gm. Puszcza Mariańska	210,000	16,0 zł/ m <sup>2</sup>	88 zł/m <sup>2</sup>	550%	138%
Grodzisk Mazowiecki, 1,8 ha, ul. Narutowicza	1,064,000	59,2 zł/m <sup>2</sup>	430 zł/m <sup>2</sup>	718%	179%
Grodzisk Mazowiecki, 1,93 ha, ul. Korfantego	810,000	42,0 zł/m <sup>2</sup>	430 zł/m <sup>2</sup>	1023%	256%
Żabia Wola, 4,18 ha, gm. Żabia Wola	1,230,000	29,0 zł/m <sup>2</sup>	150 zł/m <sup>2</sup>	517%	129%
Kłudno Nowe, 1,65 ha, gm. Grodzisk Mazowiecki	400,000	24,0 zł/m <sup>2</sup>	90 zł/m <sup>2</sup>	375%	94%
<b>Średnia roczna stopa zwrotu brutto</b>					<b>167%</b>

*\*na podstawie rynkowej ceny działek budowlanych oferowanych obecnie*

## Brak wad prawnych

Inwestujemy jedynie w działki, bez jakichkolwiek wad prawnych (nierozstrzygnięte sprawy spadkowe, nieudokumentowane w hipotece prawo własności czy służebności na rzecz sąsiednich działek lub osób trzecich).

## Wybrane transakcje zrealizowane przez zespół zarządzający



# Zasady inwestycji

Minimalny wkład Inwestora w ramach Wealth Solutions - Inwestycje Ziemskie wynosi 100 tys. zł. Wpłacając taką kwotę, Inwestor staje się udziałowcem spółki celowej, czyli Komandytariuszem i współwłaścicielem kilku lub kilkunastu zakupionych przez spółkę działek.

Okres Inwestycji wynosi 4 lata. Po jej zakończeniu Inwestorom zostanie wypłacony kapitał oraz wypracowany zysk, po potrąceniu wszystkich opłat i kosztów procesu inwestycyjnego. Zastrzegamy sobie prawo przedłużenia Inwestycji do maksymalnie 5 lat - w przypadku przedłużenia procesu sprzedaży działek.

## Istnieje kilka możliwości wyjścia z konkretnych inwestycji przez inwestorów spółki komandytowej:

- Sprzedaż podzielonych i uzbrojonych działek budowlanych inwestorom indywidualnym
- Sprzedaż większej liczby podzielonych i uzbrojonych działek budowlanych deweloperom, którzy wybudują osiedle na danym terenie
- Sprzedaż całości portfela niesprzedanych a podzielonych i uzbrojonych działek budowlanych inwestorom instytucjonalnym z dyskontem do realnej wartości (wg wyceny niezależnego rzeczoznawcy)
- Na życzenie inwestora istnieje również możliwość rozliczenia się „w działkach” zamiast wypłaty zysku w gotówce. Inwestor otrzyma na własność wybrane działki budowlane wg wyceny niezależnego rzeczoznawcy.

## Przebieg inwestycji



## Podsumowanie kosztów dla Inwestora:

- Opłata wstępna – 9% + VAT wkładu Inwestora
- Opłata za zarządzanie – 3,15% + VAT rocznie (pobierana z kapitału zebranego w spółce)
- Udział Organizatorów w zysku – 30% zysku z inwestycji

## Zespół Zarządzający



**Kuba Karliński**

**Prezes Zarządu Wealth Solutions-Inwestycje Ziemskie**

Prezes spółki zarządzającej portfelem nieruchomości gruntowych. Jest doświadczonym menedżerem, doradcą i przedsiębiorcą. Prowadzi także coaching biznesowy wyższej kadry zarządzającej. Jest absolwentem Szkoły Głównej Handlowej. Pracował za granicą i w Polsce, a w czasie ostatnich 5 lat z sukcesami rozwijał firmę doradczą INNOVATIKA – Thinkdom of Business Innovators, której jest udziałowcem.



**Hubert Telecki**

**współzałożyciel i członek zarządu Wealth Solutions-Inwestycje Ziemskie**

Ma bogate doświadczenie z bankowości, zarówno w obszarze finansowania, wymiany walut, instrumentów pochodnych oraz zarządzania gotówką dla firm i korporacji, a także w sprzedaży produktów finansowych klientom korporacyjnym i indywidualnym. Jest absolwentem dwóch kierunków Szkoły Głównej Handlowej (Finanse i Bankowość oraz Zarządzanie i Marketing), a także programu CEMS (Community of European Management Schools), gdzie uzyskał tytuł CEMS Master in International Management.



**Andrzej Karliński**

**współzałożyciel Wealth Solutions-Inwestycje Ziemskie**

Ma kilkudziesięcioletnie doświadczenie menedżerskie. Kierował wieloma firmami i przedsiębiorstwami gospodarczymi. Od roku 1989 jest właścicielem licznych nieruchomości gruntowych o znacznej powierzchni w województwie mazowieckim. Jest absolwentem Wydziału Inżynierii Lądowej Politechniki Warszawskiej oraz Wydziału Zarządzania Uniwersytetu Warszawskiego, a także rocznego Podyplomowego Studium Podatkowego w Szkole Głównej Handlowej.



**Maciej Kossowski**

**członek zarządu Wealth Solutions-Inwestycje Ziemskie**

Prezes zarządu spółki Wealth Solutions S.A. oraz członek zarządu Związku Firm Doradztwa Finansowego. W Wealth Solutions odpowiada za rozwój oferty oraz działania PR. W przeszłości pełnił funkcję analityka rynków finansowych w Expander S.A. – pierwszej w Polsce spółce doradztwa finansowego. Ukończył studia w Szkole Głównej Handlowej oraz na Uniwersytecie Warszawskim. W Wealth Solutions - Inwestycje Ziemskie Sp. z o.o. pełni funkcję członka zarządu.

## Konstrukcja prawna

W celu sprawnego i jednocześnie bezpiecznego przeprowadzenia Inwestycji Ziemskich zdecydowaliśmy się wykorzystać konstrukcję prawną, która pozwala efektywnie osiągnąć zakładane cele oraz minimalizuje ryzyko i koszty. Wealth Solutions - Inwestycje Ziemskie realizowane są przez spółkę celową (spółkę komandytową). Wszyscy Inwestorzy przystępują do tej spółki jako wspólnicy (Komandytariusze), dzięki czemu stają się współwłaścicielami wszystkich nabywanych przez spółkę nieruchomości. Komandytariusz za zobowiązania spółki odpowiada tylko do wysokości zadeklarowanej w umowie spółki sumy komandytowej wynoszącej 1.000 złotych, z zastrzeżeniem, że pozostaje wolny od odpowiedzialności do wysokości rzeczywiście wniesionego wkładu.

Sprawy spółki komandytowej prowadzą Organizatorzy, działający pod spółką zarządzającą Wealth Solutions - Inwestycje Ziemskie Sp. z o.o. jako komplementariuszem spółki komandytowej. Komplementariusz jest jedynym wspólnikiem, który ma prawo reprezentować spółkę na zewnątrz.

Spółka komandytowa zgodnie z wymogami przepisów prawa prowadzi pełną rachunkowość, wszystkie płatności związane z procesem inwestycyjnym realizuje przez oddzielne konto bankowe. Jednocześnie spółka komandytowa ma niebagatelną zaletę w sferze podatkowej. Jest spółką osobową i w przeciwieństwie do spółek kapitałowych sama nie podlega opodatkowaniu z tytułu podatku dochodowego. Każdy ze wspólników sam rozlicza się z fiskusem ze swojej, proporcjonalnej części zysku wg zadeklarowanego przez siebie sposobu (podatkiem liniowym w wysokości 19% lub progresywnym).

Spółka zarządzająca zatroszczy się o wszystkie kwestie formalne związane z inwestycją, w tym kontaktami z urzędem skarbowym i ZUS. Wspólnik spółki komandytowej zobowiązany jest jedynie do odprowadzania co miesiąc składki na ubezpieczenie zdrowotne. Składka ta wynosi około 240 zł, natomiast jej rzeczywista wysokość jest indywidualnie zróżnicowana, gdyż uzależniona jest od źródeł utrzymania każdego Wspólnika. Zdecydowaną większość tej składki (około 90%) można odliczyć od podatku dochodowego w rocznym zeznaniu podatkowym (PIT), tak więc rzeczywiste obciążenie finansowe jest nieznaczne.

## Jak zainwestować?

Jeżeli chcecie Państwo zainwestować, macie pytania lub chcecie spotkać się z doradcą – prosimy wysłać e-mail na adres [ziemia@wealth.pl](mailto:ziemia@wealth.pl) lub zadzwonić pod numer (22) 378 99 78. Więcej informacji nt. Inwestycji Ziemskich można znaleźć w Internecie na stronie [www.wealth.pl](http://www.wealth.pl)

---

## Wealth Solutions S.A.

ul. Mokotowska 1, 00-640 Warszawa  
tel: 22/ 378 99 50, fax: 22/ 378 99 51  
www.wealth.pl, kontakt@wealth.pl

---

## Zastrzeżenie:

*Niniejszy dokument nie jest ofertą inwestycyjną. Inwestycje w nieruchomości obarczone są naturalnym ryzykiem wynikającym z wysokiej dynamiki zmiany cen na rynku nieruchomości będącej efektem szeregu czynników, w tym czynników niemożliwych do przewidzenia. Przykłady zrealizowanych już inwestycji, scenariusze możliwego rozwoju sytuacji oraz przytaczane możliwe poziomy zwrotu mogą być traktowane wyłącznie jako ilustracyjne. W szczególności organizatorzy nie dają jakiegokolwiek gwarancji osiągnięcia określonej stopy zwrotu. Inwestycje w nieruchomości charakteryzują się relatywnie niską płynnością i powinny być zawsze rozpatrywane w kontekście struktury całego portfela inwestycyjnego. Organizatorzy dokończą wszelkich starań, jednak nie mogą zagwarantować, że wszystkie zakupione nieruchomości uda się sprzedać w czasie trwania spółki.*

*Każdy inwestor podejmując decyzję o inwestycji w Wealth Solutions – Inwestycje Ziemskie Sp. z o.o. VI spółka komandytowa, dokonuje tego na własne ryzyko i na własną odpowiedzialność, oceniając samodzielnie swój profil ryzyka oraz strukturę swojego portfela inwestycyjnego. Ponadto każdy inwestor powinien być świadomy stosunkowo niskiej płynności powyższej inwestycji w okresie trwania spółki komandytowej.*

---