

Opis ryzyk

Poniżej przedstawiamy najistotniejsze, w naszej ocenie, ryzyka związane z nabyciem lokalu w modelu PRS360. Katalog ten nie ma charakteru wyczerpującego – nie można wykluczyć wystąpienia innych ryzyk, których obecnie nie da się przewidzieć lub których wpływ ocenia się jako nieistotny. Poszczególne ryzyka mogą wystąpić łącznie i wzajemnie się wzmacniać. Przed podjęciem decyzji nabywca powinien samodzielnie ocenić, czy charakter produktu i związane z nim ryzyka odpowiadają jego sytuacji, wiedzy i potrzebom.

Ryzyko kontrahenta (podmiotu zobowiązanego do wypłat)

Wypłaty w wysokości określonej w umowie stanowią wyłącznie zobowiązanie umowne PRS 360 sp. z o.o. Nie są one gwarancją bankową ani gwarancją Skarbu Państwa, nie są objęte ochroną Bankowego Funduszu Gwarancyjnego ani systemem rekompensat. Zdolność spółki do realizacji wypłat zależy od jej bieżącej i przyszłej sytuacji ekonomicznej.

Ryzyko realizacji inwestycji

Ostateczna cena transakcyjna ustalana jest po inwentaryzacji geodezyjnej – do tego czasu prezentowane wartości, w tym kwoty wypłat, mają charakter szacunkowy. Do dnia przeniesienia własności nabywcy nie przysługuje prawo własności lokalu, a jego uprawnienia wynikają wyłącznie z zawartej umowy.

Ryzyko spadku wartości nieruchomości

Wartość rynkowa lokalu może być niższa od ceny nabycia, także istotnie i w długim okresie. Ceny nieruchomości podlegają cyklom koniunkturalnym i zależą m.in. od sytuacji makroekonomicznej, poziomu stóp procentowych, dostępności finansowania, polityki mieszkaniowej państwa oraz podaży lokali w danej lokalizacji. Wzrost wartości nieruchomości prezentowany w symulacjach jest wyłącznie szacunkiem, nie stanowi zobowiązania umownego i może nie zostać osiągnięty.

Ryzyko ograniczonej płynności i wyjścia z inwestycji

Nieruchomość nie jest aktywem płynnym. Zbycie lokalu wiąże się z indywidualnym poszukiwaniem nabywcy i może wymagać odpowiednio długiego czasu, poniesienia kosztów transakcyjnych lub obniżenia ceny względem oczekiwań. Nie ma pewności, że sprzedaż nastąpi w satysfakcjonującym terminie lub po satysfakcjonującej cenie. Ewentualny odkup lokalu przez podmiot z grupy może być oferowany wyłącznie w wybranych przypadkach, na warunkach określonych w programie – nie stanowi gwarancji odkupu, zobowiązania do odkupu w określonym terminie ani zobowiązania do odkupu po określonej cenie.

Ryzyko związane z najmem lokalu i trwałością umowy z operatorem

Model zakłada najem lokalu przez operatora przez okres wskazany w umowie. Umowa najmu może zostać zakończona, nieprzedłużona lub zmieniona na zasadach w niej określonych. W takim przypadku właściciel będzie samodzielnie decydował o dalszym sposobie korzystania z lokalu, przejmując związane z tym obowiązki i koszty, a warunki uzyskiwane poza modelem mogą być mniej korzystne.

Ryzyko kosztów utrzymania nieruchomości

W okresie obowiązywania umowy z operatorem koszty ponoszone przez właściciela ograniczone są do ubezpieczenia lokalu oraz podatku od nieruchomości; pozostałe koszty eksploatacyjne, w tym opłaty za media, ponosi operator na zasadach określonych w umowie. Wysokość ubezpieczenia i podatku od nieruchomości może rosnąć w czasie niezależnie od wysokości wypłat. Po zakończeniu obowiązywania umowy z operatorem właściciel ponosi pełne koszty utrzymania lokalu, w tym zaliczki na koszty zarządu nieruchomością wspólną, fundusz remontowy, media oraz koszty napraw i odtworzenia wyposażenia.

Ryzyko inflacji i mechanizmu indeksacji

Kwota wypłat jest indeksowana wskaźnikiem inflacji rok do roku, na zasadach określonych w umowie, przy czym roczna indeksacja nie przekracza **5%**. Rzeczywisty wskaźnik inflacji może istotnie odbiegać od założeń przyjętych w symulacjach. W przypadku inflacji przekraczającej **5%** w skali roku wzrost wypłat będzie niższy od inflacji, co oznacza obniżenie realnej wartości wypłat.

Ryzyko prawne, regulacyjne i podatkowe

Zmiany przepisów prawa, w tym prawa podatkowego, regulacji dotyczących rynku najmu, ochrony praw lokatorów lub obrotu nieruchomościami, a także zmiany ich wykładni i praktyki stosowania, mogą wpłynąć na opłacalność inwestycji, wysokość faktycznie otrzymywanych kwot, koszty utrzymania lokalu oraz możliwość i warunki jego wynajmowania. Skutki podatkowe nabycia lokalu i otrzymywanych wypłat zależą od indywidualnej sytuacji nabywcy i mogą ulec zmianie; przedstawione materiały nie stanowią doradztwa podatkowego.