



**BEZPIECZNA
INWESTYCJA W ZIMOWEJ STOLICY
POLSKI**

0.1 HOTEL RADISSON BLU ZAKOPANE

- Kompleks hotelowo-apartamentowy Radisson Blu Hotel & Residences Zakopane, jest zarządzany przez jednego z największych i najszybciej rozwijających się Operatorów – Radisson Hotel Group (RHG), posiadających w portfolio siedem marek i ponad 1100 hoteli na całym świecie, w tym 14 w Polsce.
- Obiekt został otwarty w 2019 roku i cieszy się dużą popularnością wśród Polaków i tour-operatorów zagranicznych.
- W skład resortu wchodzi: 158 pokoi w części hotelowej oraz 68 apartamentów w części apartamentowej, 2 restauracje, lobby bar, basen, centrum SPA: sauny, 9 gabinetów masażu, kosmetyki i terapii manualnych, private SPA z jaskinią solną, sauną, jacuzzi, a także siłownia, sala balowa i przestronne centrum konferencyjne.
- Dodatkowo hotel dysponuje basenem dla dzieci oraz placem zabaw „małpi gaj”.
- Hotel apartamentowy połączony jest z budynkiem hotelu łącznikiem, umożliwiającym wygodną i bezpośrednią komunikację między budynkami oraz dostęp do wszelkich usług w kompleksie hotelowym.



0.2 OFERTA SPRZEDAŻY

- Do sprzedaży oferujemy w pełni wyposażone pokoje hotelowe z garażami położone w części hotelowej kompleksu wraz z dostępem do wszystkich w/w usług hotelowych.
- Gwarantujemy, że w dniu zakupu lokalu wydzierżawimy go od Ciebie do co najmniej 2039 roku i będziemy płacić czynsz wynoszący w skali roku 7% ceny netto apartamentu wraz z wyposażeniem; dodatkowo gwarantujemy coroczną waloryzację czynszu
- Ceny pokoi hotelowych kształtują się od 29.500/m² netto, z możliwością rabatu w przypadku nabycia więcej niż jednego lokalu;
- Ceny zależą od wielkości powierzchni i lokalizacji; cennik poszczególnych lokali znajduje się na stronie www.radissonresidences.pl oraz w Dziale Sprzedaży.
- Właściciele lokali mają prawo do pobytu właścicielskiego wraz z obsługą hotelową (np. sprzątanie, pranie, room service)
- Podczas pobytu właścicielskiego oferujemy 20% rabat na usługi gastronomiczne

Więcej informacji dostępne w Dziale Sprzedaży i u Właściciela



0.3 ATUTY INWESTYCJI

- Otwarcie w 2019;
- Centralna lokalizacja, lecz z dala od zgiełku; inwestycja jest doskonale zlokalizowana, znajduje się w odległości 3 minut od Aquaparku, 6 minut spacerem do Krupówek i 20 minut do Wielkiej Krokwi; Hotel leży u stóp Antałówki, z której rozciągają się przepiękne widoki na Tatry i Zakopane.
- Jedyny hotel apartamentowy w Zakopanem w pełni zarządzany przez międzynarodowego operatora;
- Unikalny widok na panoramę gór i miasta;
- Rosnąca popularność wśród turystów i biznesmenów polskich i zagranicznych;
- Wysokiej klasy zaplecze gastronomiczne, rekreacyjne i biznesowe.
- Baza klientów i system rezerwacji międzynarodowego operatora;
- Kompleks hotelowy Radisson Blu Hotel & Residences Zakopane od momentu otwarcia cieszy się rosnącą popularnością nie tylko wśród gości z Polski, ale również wśród obcokrajowców; w roku 2024 udział gości zagranicznych wyniósł 44% z racji swojej marki rozpoznawalnej na rynkach międzynarodowych)
- W przeciwieństwie do większości tego typu ofert inwestycyjnych na polskim rynku budynek jest w pełni ukończony i użytkowany od końca 2019 r.



0.4 WYNIKI FINANSOWE

- Kompleks Radisson Blu Hotel & Residences Zakopane rozpoczął działalność operacyjną w lipcu 2019 i od tego czasu sukcesywnie odprowadza rezerwę na odtworzenie majątku i utrzymanie standardu pięciogwiazdkowego Hotelu przez cały okres funkcjonowania (zgodnie z umową o zarządzanie zawartą z Radisson Hotel Group);
- W roku 2022 Spółka rozpoczęła sprzedaż apartamentów w budynku apartamentowym, natomiast w roku 2024 Spółka kontynuowała sprzedaż lokali w części hotelowej kompleksu
- Całkowite łączne przychody Hotelu rosły stabilnie w roku 2024, osiągając w 4 kwartale wzrost o 7%; zysk operacyjny NOP (net operating profit) Hotelu Radisson Blu Hotel & Apartments w Zakopanem rośnie nieprzerwanie od momentu otwarcia i w roku 2024 osiągnął wzrost o 10 % w stosunku do roku 2023 oraz 37% do roku 2022;.
- Segment pokoi notował w ciągu roku stabilny wzrost obłożenia i ostatecznie Hotel zakończył rok na historycznym poziomie 66.25% (rok 2023 61.9%, rok 2022 59%) i w rezultacie wzrost revpar (revenue per available room) o 5% w stosunku do roku poprzedniego oraz 31% do roku 2022.
- Wysokie i stabilne wyniki finansowe kompleksu pozwalają na osiąganie wysokiego marginesu bezpieczeństwa wypłat czynszów (w roku 2024 stosunek zysku NOP do wartości wypłaconych czynszów wyniósł 3:1); strategią Hotelu jest utrzymanie wysokiego marginesu bezpieczeństwa wypłat czynszów, co odróżnia nas od innych podobnych inwestycji.
- Hotel prognozuje w roku 2025 dalszy wzrost zarówno przychodów oraz zysku NOP o 7% w stosunku do roku 2024, zachowując w/w margines bezpieczeństwa.
- Inwestorzy, na indywidualne zapytanie, będą otrzymywać począwszy od Q1 2025 regularne kwartalne streszczenie osiągniętych wyników finansowych kompleksu.

0.5 MODEL BIZNESOWY DLA INWESTORÓW W LOKALE HOTELOWE

- **Stąła stopa zwrotu:** 7% rocznie (liczona od ceny pokoju + wyposażenie), niezależna od obłożenia i waloryzowana co roku
- **Umowa najmu:** min. do roku 2039
- **Pobyt właścicielski:** 14 dni w tym 7 dni w sezonie wysokim.
- **Możliwość zwrotu całości podatku VAT 23%** (jako osoba fizyczna lub na działalność gospodarczą).
- **Korzystanie** z pełnej infrastruktury hotelu.
- **Zniżki:** -20% na usługi restauracyjne
- Wzór umowy dzierżawy dostępny w biurze sprzedaży apartamentów;
- Utrzymanie wyposażenia Hotelu (w tym pokoi) zgodnie ze standardami Hotelu 5* jest gwarantowane na koszt Hotelu w ramach umowy o zarządzanie z Radisson Hotel Group



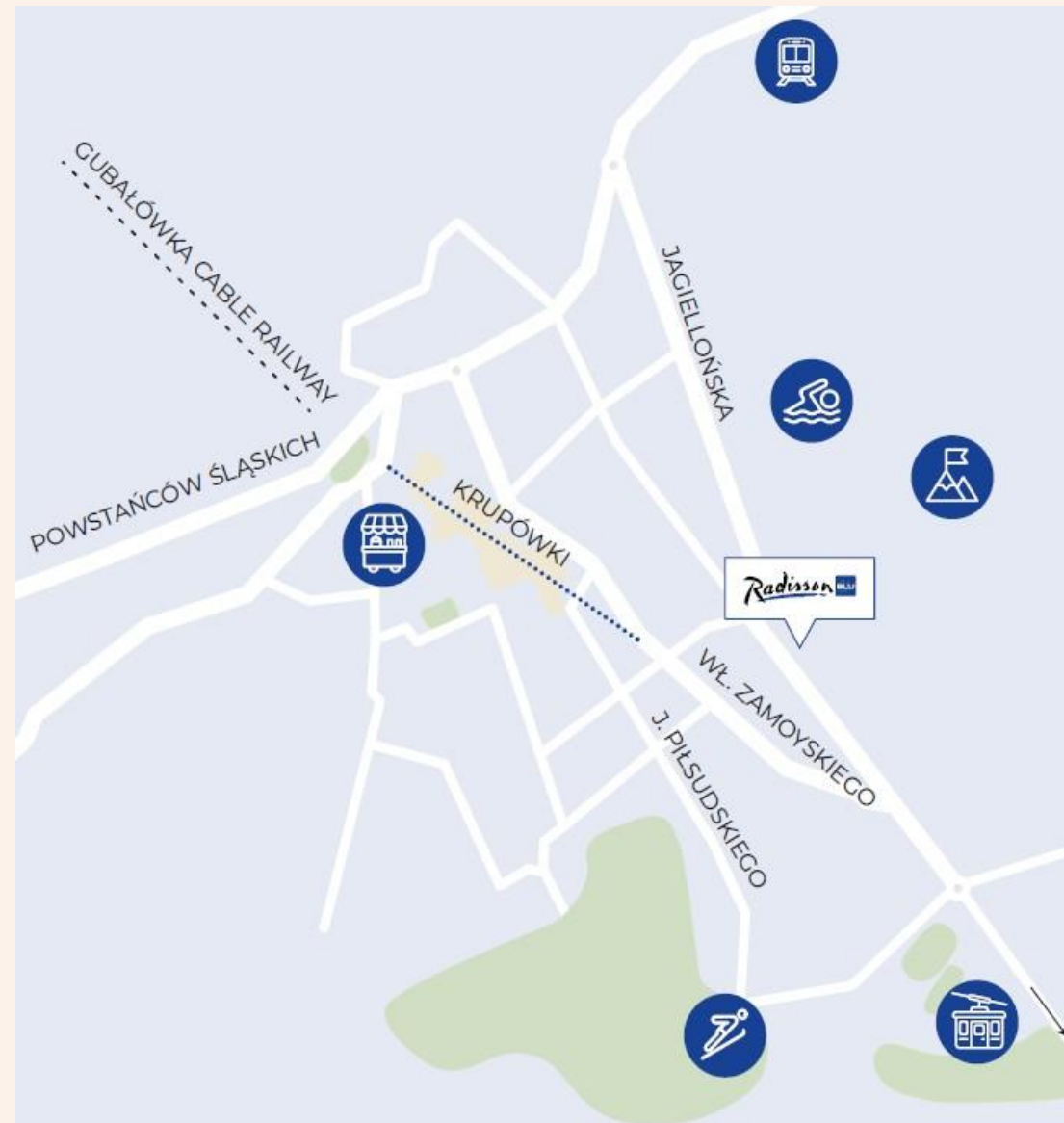
0.6 ZAKOPANE

Zakopane jest jedną z najpopularniejszych wakacyjnych destynacji w Polsce. Charakteryzuje się bardzo wysokim obłożeniem w sezonie letnim jak i zimowym. W 2024 roku Tatrzański Park Narodowy (TPN) odwiedziło 5 milionów 91 tysięcy osób (z czego większość osób korzystała z usług hotelowych w Zakopanem), co stanowi historyczny rekord frekwencji turystycznej w Tatrach. To górskie miasto przyciąga wielu weekendowych podróżników – nawet 250 tys. odwiedzających w jeden weekend. Popularność Zakopanego rośnie, czego przykładem są inwestycje w regionie: w roku 2019 udostępniono kierowcom odcinek drogi ekspresowej S7 od Skomielnej Białej do Rabki Zdroju, obejmujący najdłuższą w Polsce estakadę o długości około 1 kilometra i wysokości 50 metrów, w roku 2022 otwarto tunel drogowy, natomiast ostatni odcinek Zakopianki, prowadzący od Rdzawki do Nowego Targu, został oddany do użytku 30 sierpnia 2024 roku; wszystkie te inwestycje skróciły czas przejazdu z Krakowa do nawet 1.5 godz.

Radisson Blu Hotel & Residences Zakopane położony jest na popularnym, a jednocześnie zacisznym zboczach wzgórza „Antałówka”, blisko wszelkich atrakcji kulturalnych i rekreacyjnych, m.in. stoków narciarskich i malowniczych dolin spacerowych.

Najważniejsze atrakcje w pobliżu:

- | | |
|--|---|
|  Stacja kolejowa – 1 km – 12 min |  Wzgórza Antałówki |
|  Aquapark & baseny termalne |  Krupówki |
|  Kasprowy Wierch |  Skocznia Wielka Krokiew |



0.7 BUDYNEK HOTELOWY

- Rok otwarcia: 2019
- Powierzchnia działki: 7 518 m²
- Łączna powierzchnia Hotelu: 17 049 m²
- 158 pokoi (od 23 do 54 m²) o łącznej powierzchni 4 513 m² na piętrach od 1 do 6
- Dwa skrzydła (ul. Bulwary Słowackiego oraz ul. Wierchowa):
- Miejsca parkingowe łącznie 110: garaż podziemny 49 miejsc, parking naziemny 49 miejsc, 12 miejsc parkingowych na krótki postój
- Wewnętrzny korytarz prowadzący do budynku apartamentowego
- Strefa relaksu (SPA, baseny, sauny, fitness, kącik zabaw dla dzieci, plac zabaw „Małpi Gaj”),
- Strefa gastronomiczna: dwie restauracje, lobby bar
- centrum konferencyjne: 7 sal konferencyjnych (możliwość łączenia) o łącznej powierzchni 444 m² zlokalizowane na drugim piętrze





0.8 POKOJE HOTELOWE

Jakość i funkcjonalność

- Architektura budynku to współczesna interpretacja tradycyjnego stylu, naturalne drewno i kamień, powiązana z energooszczędnymi rozwiązaniami i nowoczesną infrastrukturą.
- Wszystkie pokoje hotelowe zostały wykończone z użyciem naturalnego drewna, kamienia i granitu, połączone z energooszczędnymi rozwiązaniami i nowoczesną infrastrukturą, oraz w pełni wyposażone w wysokiej jakości meble według standardów Radisson Hotel Group.
- Z okien rozciąga się zachwycający widok na Tatry, a we wszystkich pokojach dostępna jest bezpłatnie szybka sieć Wi-Fi.
- Hotel dysponuje stacją do ładowania samochodów elektrycznych



APARTAMENTY



RADISSONBLURIDGES | BROSZURA

WYPOSAŻENIE

ŁAZIENKI

Progi i blaty ze szwedzkiego granitu, ceramika Villroy & Bosch, armatura oraz baterie i akcesoria prysznicowe Grohe, oraz inne wysokiej jakości i energooszczędne elementy wyposażenia łazienek.

SYPIALNIA

Parkiety z naturalnego drewna dębowego, wysokiej jakości meblowanie i wyposażenie.

Każdy pokój hotelowy wyposażony jest w:

- 40" TV
- Free Wi-Fi
- 24 h room service
- Lodówka
- Ekspres do kawy i herbaty
- Sejf pokojowy

** Pełny opis sprzętu i wyposażenia do Państwa dyspozycji w Dziale Sprzedaży i u przedstawiciela Polonii Holdings.*





PRZYKŁADOWY POKÓJ HOTELOWY

lokal nr 339 | poziom 03 | skrzydło Wierchowa

POZIOM 03

Pokój hotelowy no 339

poziom 03

Powierzchnia:

01. Pokój hotelowy	19,70	m ²
02. Hall	5,70	m ²
03. Łazienka	4,60	m ²

Powierzchnia apartamentu: 30,00 m²

Powierzchnia balkonu: m²



KARTALOKALU

RADISSON BLU RESIDENCES

- Powierzchnię pomieszczeń podano na podstawie dokonanych pomiarów zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022 -07



339



Radisson BLU
HOTEL & RESIDENCES
ZAKOPANE

PRZYKŁADOWY POKÓJ HOTELOWY

lokal nr 454 | poziom 04 | skrzydło Wierchowa

POZIOM 04

Pokój hotelowy no 454

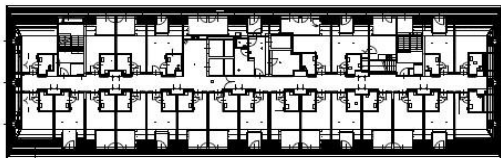
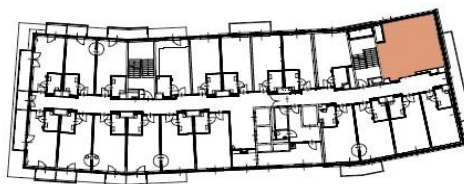
poziom 04

Powierzchnia:

01. Pokój hotelowy	39,00	m ²
02. Hall	5,30	m ²
03. Łazienka	5,70	m ²
04. WC	3,00	m ²

Powierzchnia apartamentu: 53,00 m²

Powierzchnia balkonu: m²



Radisson BLU
HOTEL & RESIDENCES
ZAKOPANE

- Powierzchnię pomieszczeń podano na podstawie dokonanych pomiarów zgodnie z normą PN-ISO 9836:2022 -07

454

KARTA LOKALU

RADISSON BLU RESIDENCES

0.9 USŁUGI HOTELU

RESTAURACJE, BARY

Oferujemy dania kuchni regionalnej jak i międzynarodowej, w eleganckiej i przyjaznej atmosferze. Nasze liczne punkty gastronomiczne obsługują różne grupy klientów:

Restauracja śniadaniowa „Modrzejowa”

- 152 miejsca
- Śniadania, popularne obiadowe kolacje, catering dla grup

Restauracja „Roots”:

- 70 miejsc + 30 na zewnątrz
- Menu a-la-carte

Night Bar:

- 40 miejsc
- Bilard, rzutki, live music

Kawiarnia przy SPA

- 30 miejsc + 10 na zewnątrz
- Kącik zabaw dla dzieci

Lobby Bar

- 15 miejsc + 20 w przestrzeni lobby





CENTRUM KONFERENCYJNE

- Na piętrze konferencyjnym oferujemy siedem modułowych, połączonych sal o różnej wielkości o łącznej powierzchni 444 m², w których z powodzeniem można organizować konferencje, imprezy firmowe czy mniejsze spotkania.
- Główna sala konferencyjna ma 260m².
- Elastyczny układ sal umożliwia organizację mniejszych imprez lub dużych konferencji i warsztatów.

Sala konferencyjna	Powierzchnia (m ²)
Rysy	138
Granaty	122
Kasprowy	37
Giewont	37
Beskid	56
Ornak	19
Nosal	35





STREFY WELLNESS I WYPOCZYNKU

Baseny & sauny

- Suche, parowe sauny, sauna hammam, basen pływacki (20 m), basen dla dzieci, jacuzzi. TATRY VITA HEALTH & BEAUTY SPA
- 9 gabinetów pod obsługą profesjonalnych terapeutów i masażyстів, stosujących nowoczesne maszyny i naturalne, wysokiej jakości produkty. Oferta SPA obejmuje zabiegi relaksacyjne, kosmetyczne i medyczne.
- strefa wypoczynkowa zlokalizowana jest na 1 i 2 piętrze i jest przystosowana jest zarówno dla dorosłych jak i dzieci

Private SPA

- Z jaskinią solną, sauną, jacuzzi i Rasoul

Fitness

- Siłownia z wysokiej jakości sprzętem do ćwiczeń marki Life Fitness,
- Szatnie z łazienkami, prysznicami i szafkami.

„Małpi Gaj”

- Na terenie hotelu znajduje się plac zabaw tzw. „małpi gaj”, który przyciąga dzieci jak magnes
- Kolorowe konstrukcje, pełne zakamarków, zjeżdżalni i przeszkód





10 PLANY ROZWOJOWE – ZEWNĘTRZNY KOMPLEKS SPA

Zewnętrzny kompleks SPA

- W tym roku rozpoczyna się budowa zewnętrznego luksusowego kompleksu SPA z basenem (zarezerwowanego tylko dla gości hotelowych), który będzie uzupełnieniem istniejącej infrastruktury basenu krytego
- Basen zostanie strategicznie zlokalizowany pomiędzy budynkiem hotelowym a apartamentowcem, a z hotelem połączy go zadaszone przejście
- Lokalizacja strefy basenowej zapewni jedyną w mieście taką możliwość podziwiania spektakularnego, niezakłóconego widoku na góry
- Wokół basenów goście znajdą dobrze wyposażoną infrastrukturę z miejscami do wypoczynku oraz wygodne usługi gastronomiczne.



11.0 KONTAKT

ZARZĄD:

Krzysztof Więstaw
(+48) 880 640 283
finanse@poloniatatry.pl

DZIAŁ SPRZEDAŻY LOKALI:

Michał Szczurko
(+48) 601 151 502
sprzedaz@polonia-holdings.pl

REZERWACJA NOCLEGÓW W HOTELU RADISSON BLU ZAKOPANE:

Tel: (+48) 18 532 55 17
email: reservations.zakopane@radissonblu.com;
<https://www.radissonhotels.com/pl-pl/hotele/radisson-blu-zakopane>

KWESTIE PRAWNE:

Tomasz Bijak
Kancelaria Radców Prawnych Bijak, Krzesiowski
t.bijak@tbrk.pl

KWESTIE TECHNICZNE/ARCHITEKTURA (trzeci etap inwestycji):

Janusz Kowalczyk
Architekt
(+48) 602 797 837
jka.architekt@gmail.com