NOMAD RESIDENCES + MOD Collection by SONESTA™



# Domande frequenti ufficiali per gli acquirenti

*Le presenti FAQ hanno lo scopo di fornire ai potenziali acquirenti una spiegazione chiara e pratica del Progetto, del processo di acquisto, della struttura proprietaria, della gestione alberghiera, dei vantaggi per i proprietari, dei rendimenti, della costruzione, dei trasferimenti e di altre domande frequenti.*

# Domande frequenti ufficiali per gli acquirenti

Le presenti FAQ hanno lo scopo di fornire ai potenziali acquirenti una spiegazione chiara e pratica del Progetto, del processo di acquisto, della struttura proprietaria, della gestione alberghiera, dei vantaggi per i proprietari, dei rendimenti, della costruzione, dei trasferimenti e di altre domande frequenti.

La fonte ufficiale delle informazioni sul Progetto è Hotel Collection International (HCI), insieme ai canali ufficiali di NOMAD Residences. Gli acquirenti sono tenuti a verificare direttamente con HCI o con il team Investor Relations di HCI le informazioni ricevute tramite broker, social media, pubblicità, siti web di terzi, contenuti generati dall'intelligenza artificiale o altre fonti, prima di farvi affidamento.

Le presenti FAQ hanno carattere esplicativo e non sostituiscono il contratto di acquisto sottoscritto, i suoi allegati, i documenti condominiali, i documenti operativi o qualsiasi successiva modifica scritta firmata dalle parti. Con l'avanzamento del Progetto, alcuni termini commerciali, accordi operativi, date, percentuali, procedure e altre disposizioni potranno essere precisati o modificati. Prevalgono i documenti contrattuali sottoscritti più recenti applicabili a ciascun acquirente.

Hotel Collection International · Documento informativo · Novembre 2026

## Indice · 99 domande


| | | |
|---|---|---|
| 01 | Progetto, marchio e proprietà | 10 domande |
| 02 | Sviluppo, permessi e costruzione | 8 domande |
| 03 | Titolarità e processo di firma | 7 domande |
| 04 | Acquisto, pagamenti e finanziamento | 8 domande |
| 05 | Promozioni ufficiali e broker | 4 domande |
| 06 | Gestione alberghiera e programma di locazione | 5 domande |
| 07 | Arredi, design e manutenzione | 7 domande |
| 08 | Servizi e vantaggi per i proprietari | 3 domande |
| 09 | Utilizzo da parte del proprietario e prenotazioni | 7 domande |
| 10 | APR e rendimenti dell'investimento | 9 domande |
| 11 | Assicurazione e forza maggiore | 5 domande |
| 12 | Rivendita, cessione e trasferimento | 9 domande |
| 13 | Configurazione e personalizzazione dell'unità | 2 domande |
| 14 | CONFOTUR | 1 domande |
| 15 | Governance e voto dei proprietari | 2 domande |
| 16 | Garanzie | 2 domande |
| 17 | Inadempimento e rimedi contrattuali | 2 domande |
| 18 | Informazioni ufficiali, due diligence e contratti | 4 domande |
| 19 | Attività d'impresa, residenza e servizi bancari nella Repubblica Dominicana | 4 domande |
| 20 | Avviso importante sulle informazioni ufficiali | |

# 01 Progetto, marchio e proprietà

## 01 Che cos'è NOMAD Residences + MOD by Sonesta?

NOMAD Residences + MOD by Sonesta è uno sviluppo immobiliare a vocazione turistica, strutturato come condo-hotel a gestione professionale.

Gli acquirenti acquistano un'unità immobiliare individuale che partecipa alla gestione alberghiera centralizzata e al programma di locazione collettiva del Progetto.

## 02 Dove si trova il Progetto?

Il Progetto si trova nell'area di La Romana/Bayahibe, nella Repubblica Dominicana, all'interno della provincia di La Altagracia.

Le informazioni legali e catastali esatte sono contenute nella documentazione di acquisto e di proprietà applicabile, fornita nel corso del processo di due diligence e di chiusura (closing).

## 03 Ogni acquirente riceverà un titolo di proprietà individuale?

Sì. La struttura di acquisto applicabile prevede il trasferimento definitivo dell'unità acquistata e il rilascio di un Certificato di Proprietà (Certificate of Title) individualizzato a nome dell'acquirente, una volta che il Progetto e l'unità siano legalmente, tecnicamente e operativamente pronti per il trasferimento.

## 04 Chi è proprietario del terreno?

HCI Hotel Collection International è azionista della società che detiene la proprietà del terreno sul quale il Progetto viene sviluppato.

Il titolo di proprietà applicabile, la certificazione dello stato giuridico e l'altra documentazione ufficiale dell'immobile costituiscono la prova determinante in merito al terreno.

## 05 Il Progetto è un condominio?

Sì. Il Progetto è strutturato come condominio/condo-hotel ai sensi delle leggi e dei regolamenti applicabili della Repubblica Dominicana.

La struttura condominiale stabilisce i diritti, gli obblighi, la disciplina delle parti comuni e le procedure di proprietà applicabili ai proprietari delle unità.

## 06 Qual è il ruolo di NOMAD Residences?

NOMAD Residences è l'identità e il marchio residenziale/alberghiero proprio del Progetto. Non è il gestore dell'hotel.

Residences Hotel Collection International Documento informativo Novem

### 07 Che cos'è MOD by Sonesta?

MOD by Sonesta è un marchio alberghiero internazionale associato a Sonesta International Hotels Corporation.

MOD opera come soft brand, consentendo a una struttura di mantenere la propria identità, il proprio design e il proprio carattere distintivi, beneficiando al contempo di standard, sistemi e capacità di distribuzione alberghieri consolidati.

### 08 Qual è il ruolo di Sonesta?

Sonesta International Hotels Corporation agisce come franchisor alberghiero applicabile e fornisce il quadro di marchio, i sistemi e gli standard di marchio applicabili.

La struttura contrattuale prevede una durata iniziale del franchising e un possibile rinnovo, fatti salvi gli accordi di franchising applicabili.

### 09 Qual è il ruolo di MOD by Sonesta?

MOD by Sonesta fornisce l'accesso all'ecosistema internazionale di vendita e distribuzione di Sonesta.

Non è la società di gestione dell'hotel.

### 10 Qual è la differenza tra standard di marchio e standard operativi?

Gli standard di marchio stabiliscono i requisiti relativi ad architettura, interior design, costruzione, finiture, arredi, aspetto e altri elementi necessari a mantenere l'identità di marchio applicabile.

Gli standard operativi disciplinano il funzionamento quotidiano dell'hotel, inclusi i servizi agli ospiti, le prenotazioni, le pulizie, la manutenzione e le relative procedure alberghiere.

Residences Hotel Collection International · Documento informativo · Novembre

## 02 Sviluppo, permessi e costruzione

### 11 Qual è l'attuale approccio allo sviluppo?

Il Progetto sta avanzando attraverso le fasi di sviluppo, regolamentari, tecniche e di costruzione applicabili, in conformità ai requisiti applicabili a ciascuna fase.

HCI e il team del Progetto si impegnano a rispettare le leggi, i regolamenti, i requisiti tecnici applicabili e l'appropriato iter regolamentare durante l'intero sviluppo.

### 12 Che cosa si sta attualmente realizzando sul sito?

La fase preliminare di sviluppo comprende lo showroom di circa 220 metri quadrati, insieme ai lavori di cantiere e di preparazione del terreno applicabili che precedono la costruzione in elevazione.

13

## Quando potranno gli acquirenti visitare lo showroom?

Lo showroom viene realizzato affinché i potenziali acquirenti possano sperimentare fisicamente il prodotto proposto dal Progetto, inclusi materiali, finiture, arredi, elementi di design e qualità complessiva.

Il Progetto comunicherà l'apertura ufficiale e le procedure di visita attraverso i propri canali autorizzati.

14

## Chi costruisce il Progetto?

FLARU Construction è l'impresa di costruzioni associata al Progetto. FLARU vanta oltre 30 anni di esperienza nel settore delle costruzioni, inclusa un'ampia esperienza nell'area di La Romana.

15

## Qual è la data di consegna stimata?

L'attuale stima contrattuale è il 31 maggio 2028, fatti salvi i termini e le condizioni del contratto di acquisto applicabile.

16

## Quanto dovrebbe durare la costruzione?

L'attuale pianificazione della costruzione prevede circa sei mesi per la fase strutturale principale, seguiti da circa sei mesi per le finiture e le attività di completamento.

La sequenza finale comprende le ispezioni applicabili, la revisione da parte del marchio, l'attivazione del gestore e la preparazione all'apertura.

I programmi di costruzione restano subordinati ad approvazioni, disponibilità, catene di approvvigionamento, requisiti regolamentari e altre circostanze disciplinate nei contratti applicabili.

17

## Che cosa succede se la costruzione non inizia entro il termine contrattuale?

Il contratto di acquisto applicabile prevede una procedura che consente all'acquirente di richiedere il rimborso degli importi effettivamente versati qualora le condizioni contrattuali relative all'inizio della costruzione fisica NON siano soddisfatte.

La procedura esatta, i termini e i requisiti sono disciplinati dal contratto sottoscritto.

18

## I costi di costruzione possono incidere sul prezzo di acquisto?

Il contratto di acquisto applicabile contiene disposizioni relative ad aumenti rilevanti dei costi di costruzione e delle componenti essenziali del budget.

Se la soglia e le condizioni contrattuali sono raggiunte, il contratto riconosce all'acquirente i diritti applicabili di preavviso e di accettazione/risoluzione. Qualsiasi ritenuta o rimborso applicabile è disciplinato dal contratto sottoscritto in vigore.

Residences · Hotel Collection International · Documento informativo · Novembre

# 03 Titolarità e processo di firma

### 19 Due o più persone possono acquistare una singola unità?

Sì. Due o più persone fisiche, coniugi, partner, soci in affari o altri acquirenti approvati possono acquistare congiuntamente una singola unità, fatti salvi i requisiti di conformità e di documentazione applicabili.

### 20 Chi è effettivamente titolare dei diritti contrattuali sull'unità?

La persona o le persone, o la persona giuridica, identificate come acquirente nel contratto di acquisto sottoscritto sono titolari dei diritti e degli obblighi contrattuali associati all'acquisto.

Se sono indicati più acquirenti, ciascun acquirente ha la legittimazione contrattuale applicabile rispetto all'unità.

### 21 Chi è autorizzato a firmare il contratto preliminare di vendita (Promise of Sale Agreement)?

Il contratto preliminare di vendita deve essere firmato dall'acquirente o dagli acquirenti effettivi.

Se l'acquirente è una società o altra persona giuridica, il contratto deve essere firmato dal suo rappresentante debitamente autorizzato, in conformità ai poteri legali dell'ente e alla documentazione richiesta.

### 22 Un broker può firmare il contratto di acquisto per conto dell'acquirente?

Non per il solo fatto che il broker abbia rappresentato o presentato l'acquirente.

Un broker, un rappresentante commerciale, un amico, un familiare o altro intermediario non può firmare i documenti contrattuali dell'acquirente, a meno che non sia legalmente autorizzato ad agire per conto dell'acquirente effettivo e la necessaria autorizzazione legale formale sia stata fornita e accettata.

### 23 Che cosa succede se è una società ad acquistare l'unità?

La società è l'acquirente e assume gli obblighi contrattuali. Il suo rappresentante debitamente autorizzato deve sottoscrivere i contratti richiesti e fornire la documentazione societaria e relativa ai poteri applicabile.

### 24 Che cosa succede se due co-acquirenti entrano successivamente in disaccordo?

Tutti gli acquirenti indicati nel contratto godono dei rispettivi diritti contrattuali.

In caso di controversia tra co-acquirenti (ad esempio soci in affari, coniugi o altri comproprietari), HCI e il Progetto non possono semplicemente privilegiare le istruzioni di un acquirente rispetto a quelle di un altro.

Qualsiasi modifica riguardante la titolarità, i diritti contrattuali, le istruzioni di pagamento o i poteri richiederà l'appropriata documentazione legale ufficiale e il consenso o l'autorizzazione legalmente richiesti della parte o delle parti interessate.

### 25 I co-acquirenti dovrebbero definire i propri accordi di proprietà prima della firma?

Sì. I co-acquirenti dovrebbero stabilire la propria struttura proprietaria, le responsabilità e le modalità decisionali prima della firma e dovrebbero ottenere una consulenza legale indipendente ove opportuno.

## 04 Acquisto, pagamenti e finanziamento

### 26 Come posso prenotare e acquistare un'unità?

Il processo generale è il seguente:

1. Selezionare un'unità disponibile tramite HCI o un rappresentante autorizzato.
2. Completare le procedure richieste di identificazione dell'acquirente e di KYC/AML.
3. Concordare il piano di pagamento applicabile.
4. Sottoscrivere il contratto preliminare di vendita.
5. Adempiere agli obblighi di pagamento contrattuali.
6. Procedere alla chiusura e alla sottoscrizione della documentazione definitiva di compravendita quando il Progetto e l'unità sono pronti.

Solo i termini scritti debitamente sottoscritti dalle parti fanno parte della transazione vincolante.

### 27 Gli acquirenti internazionali possono acquistare un'unità?

Sì. Gli acquirenti internazionali possono acquistare immobili nella Repubblica Dominicana, fatti salvi i requisiti legali e di conformità applicabili.

### 28 È disponibile un finanziamento?

È contemplato un finanziamento fino al 50% tramite DC Lending, subordinatamente ai requisiti di approvazione, all'istruttoria e ai termini applicabili del finanziatore.

Residences · Hotel Collection International · Documento informativo · Novembre

### 29 Quali documenti dovrò firmare?

A seconda della fase della transazione, la documentazione può includere il contratto preliminare di vendita, il contratto definitivo di compravendita, i documenti condominiali applicabili, gli standard operativi, gli standard di marchio e altri documenti incorporati nella transazione.

I documenti applicabili a ciascun acquirente saranno identificati nel corso del processo di acquisto e di chiusura.

### 30 Dove devono essere inviati i pagamenti per l'acquisto?

I pagamenti devono essere effettuati esclusivamente secondo le istruzioni di pagamento scritte in vigore, emesse e verificate tramite HCI / Hotel Collection International o, ove applicabile, la struttura di escrow (deposito fiduciario) autorizzata.

Non inviare mai fondi per l'acquisto a un broker, un venditore, una persona fisica o un terzo non autorizzati.

### 31 Come funziona la struttura di escrow?

La struttura contrattuale individua un accordo di escrow tramite Berkshire Title LLC presso BankUnited.

Ove si utilizzi l'escrow, i fondi vengono svincolati secondo i termini di escrow applicabili e i requisiti del Progetto.

### 32 Ogni pagamento deve passare attraverso l'escrow?

Non necessariamente. Il contratto applicabile consente i pagamenti sul conto designato dai venditori o sul conto di escrow applicabile.

Gli acquirenti devono fare affidamento esclusivamente su istruzioni di pagamento in vigore, scritte e verificate in modo indipendente.

### 33 Quali requisiti KYC/AML si applicano?

Gli acquirenti devono fornire documenti di identificazione, informazioni sull'origine dei fondi e altra documentazione ragionevolmente richiesta da HCI, dai venditori, dal fornitore del servizio di escrow, dagli istituti finanziari o dalle autorità competenti.

## 05 Promozioni ufficiali e broker

### 34 Chi promuove e vende il Progetto?

HCI Hotel Collection International LLC e HCI Hotel Collection International S.R.L. sono i principali promotori/venditori identificati nella struttura del Progetto.

HCI controlla la commercializzazione autorizzata del Progetto.

D Residences . Hotel Collection International . Documento informativo . Novembre

### 35 Le offerte promozionali possono cambiare?

Sì. I promotori possono introdurre, a propria discrezione, diverse strategie promozionali, incentivi o offerte commerciali durante il ciclo di marketing e di vendita.

I termini commerciali specifici applicabili a un acquirente sono quelli contenuti nei documenti che tale acquirente sottoscrive.

### 36 I broker possono vendere il Progetto?

Sì, i broker autorizzati possono partecipare utilizzando materiali di marketing e informazioni approvati da HCI.

Gli acquirenti devono verificare che un broker o un rappresentante sia autorizzato prima di fare affidamento sulle sue dichiarazioni o di effettuare qualsiasi pagamento.

### 37 Le informazioni sui social media sono automaticamente ufficiali?

No.

Le informazioni che compaiono su social media, siti web di terzi, pubblicità, siti web di broker, contenuti generati dall'intelligenza artificiale o altri canali non ufficiali devono essere verificate in modo indipendente con HCI.

## 06 Gestione alberghiera e programma di locazione

### 38 Come sarà gestito l'hotel?

Il Progetto è strutturato come condo-hotel a gestione centralizzata.

Il gestore approvato è responsabile della gestione alberghiera, incluse le prenotazioni, i servizi agli ospiti, le aree comuni, la manutenzione e il programma di locazione collettiva.

### 39 Posso affittare la mia unità in modo autonomo?

No.

I proprietari non possono affittare autonomamente le unità tramite Airbnb, Booking.com, Expedia, Vrbo, agenzie esterne o altri canali di locazione indipendenti.

Lo sfruttamento alberghiero avviene attraverso la struttura di locazione collettiva approvata del Progetto.

### 40 Chi gestisce le prenotazioni?

Le prenotazioni sono gestite attraverso il sistema operativo alberghiero e il gestore approvati del Progetto.

Residences + Hotel Collection International · Documento informativo · Novembre

### 41 Quando saranno disponibili le regole operative dettagliate?

Gli standard di marchio esistono già. Le procedure operative specifiche della struttura vengono finalizzate in prossimità dell'apertura, man mano che l'hotel si avvicina al completamento e il gestore è in grado di definire i requisiti operativi definitivi.

I documenti operativi applicabili dovranno essere forniti ai proprietari non appena disponibili.

### 42 I proprietari devono gestire la propria unità?

No. Il Progetto è concepito per operare come condo-hotel a gestione professionale.

Il gestore gestisce l'attività alberghiera e il programma di locazione collettiva.

## 07 Arredi, design e manutenzione

### 43 La mia unità sarà completamente arredata?

Sì. Le unità vengono consegnate arredate e attrezzate secondo la categoria applicabile del Progetto e i requisiti del marchio alberghiero.

### 44 Che cosa è incluso nell'unità?

La consegna prevista comprende gli arredi, le attrezzature, gli impianti fissi, gli elettrodomestici, le finiture, gli elementi decorativi e gli altri articoli specificati per la categoria di unità applicabile.

### 45 Posso vendere o rimuovere gli arredi?

No. Gli arredi e le attrezzature alberghiere fanno parte del pacchetto di arredo approvato del Progetto e non possono essere venduti o rimossi individualmente dal proprietario.

### 46 Posso sostituire gli arredi con arredi diversi?

No. I proprietari non possono sostituire autonomamente gli arredi o le attrezzature approvati del Progetto.

Qualsiasi modifica deve essere autorizzata attraverso le procedure applicabili del Progetto.

### 47 Posso modificare le opere d'arte?

No. Le opere d'arte fornite nell'ambito del pacchetto di design del Progetto non possono essere modificate autonomamente.

Le opere d'arte possono essere fornite in comodato e non costituiscono necessariamente parte dei beni di proprietà individuale del proprietario.

Residences · Hotel Collection International · Documento informativo · Novembre

### 48 Le marche e i modelli degli arredi saranno sempre identici a quelli dei materiali di marketing?

Non necessariamente. Marche, modelli, finiture e specifiche possono cambiare, a condizione che vengano mantenute qualità, funzionalità e categoria comparabili.

### 49 È prevista una riserva per gli arredi e la manutenzione dell'hotel?

La struttura operativa del Progetto contempla una riserva annuale di circa il 2% per la manutenzione e la sostituzione degli arredi tessili (soft goods) e degli arredi rigidi (hard case goods), fatti salvi i documenti contrattuali e operativi applicabili.

## 08 Servizi e vantaggi per i proprietari

### 50 Quali servizi sono previsti?

I servizi contemplati dal Progetto includono:

- Reception dell'hotel
- Piscine
- Strutture per il fitness
- Ristoranti e bar
- Aree di intrattenimento e socializzazione
- Campi da padel
- Strutture ricreative
- Spazi commerciali
- Servizi di concierge
- Parcheggio
- Altri servizi a vocazione turistica

I servizi definitivi e le procedure operative restano subordinati ai piani di sviluppo e operativi del Progetto.

### 51 Sono inclusi i vantaggi del beach club?

La documentazione del Progetto fa riferimento a un accesso annuale al Tracedero Beach Club, subordinatamente alla disponibilità e agli accordi e alle procedure applicabili.

### 52 Sono inclusi i vantaggi di Casa de Campo?

La documentazione del Progetto fa riferimento a cinque pass giornalieri annuali per due persone presso Casa de Campo, subordinatamente alla disponibilità e ai termini applicabili del terzo.

Residences Hotel Collection International · Documento informativo · Novembre

# 09 Utilizzo da parte del proprietario e prenotazioni

### 53 Per quanti giorni il proprietario può utilizzare l'unità?

I proprietari possono utilizzare l'unità fino a 60 giorni per anno solare, fatte salve le regole operative applicabili.

### 54 Esiste un limite massimo di soggiorno consecutivo?

Sì. L'attuale struttura contrattuale prevede non più di 20 giorni consecutivi per soggiorno e non più di 30 giorni in qualsiasi periodo continuativo di 90 giorni.

### 55 I proprietari soggiornano esattamente nell'unità intestata a loro nome?

Non necessariamente.

Poiché il Progetto opera come hotel, il gestore può assegnare un'unità equivalente o di categoria superiore, a seconda della disponibilità e delle esigenze operative.

### 56 Con quanto anticipo devo prenotare?

Novembre, dicembre, aprile e gli altri periodi designati di alta domanda richiedono prenotazioni con almeno 90 giorni di calendario di anticipo, secondo l'attuale struttura operativa.

### 57 Come effettueranno le prenotazioni i proprietari?

Una volta attivo il sistema di prenotazione per i proprietari, questi avranno accesso alla piattaforma di prenotazione applicabile per consultare la disponibilità e richiedere i soggiorni.

### 58 Il mio coniuge, partner, i miei genitori o i miei figli possono utilizzare l'unità?

Sì, fatte salve le regole di utilizzo applicabili ai proprietari. L'attuale struttura contrattuale consente l'utilizzo da parte del coniuge o partner, dei genitori e dei figli identificati del proprietario.

Il proprietario resta responsabile del rispetto delle regole applicabili e della condotta degli utilizzatori autorizzati.

### 59 Amici e altri ospiti possono utilizzare l'hotel?

Sì, fatti salvi il programma ospiti applicabile e la disponibilità.

Le prenotazioni di amici e familiari possono essere soggette a disponibilità e procedure diverse rispetto alle prenotazioni dei proprietari.

Residences Hotel Collection International · Documento informativo · Novembre

# 10 APR e rendimenti dell'investimento

## 60 Come funziona l'APR pre-apertura?

Secondo l'attuale struttura contrattuale:

- L'APR si applica solo quando l'acquirente paga almeno il 50% del prezzo dell'unità tramite bonifico bancario alla firma del contratto di acquisto, e i fondi sono ricevuti e accreditati.
- Con il 50% o più pagato alla firma, l'APR è del 4% annuo sugli importi effettivamente pagati.
- Con il 100% pagato alla firma, l'APR è del 5% annuo sugli importi effettivamente pagati.
- Gli acquirenti che raggiungono il 50% o il 100% con pagamenti successivi o frazionati non hanno diritto all'APR.
- L'APR pre-apertura applicabile prosegue fino all'apertura ufficiale dell'hotel.

## 61 Come vengono calcolati i pagamenti dell'APR?

L'ufficio Investor Relations (IR) è responsabile del calcolo degli importi APR applicabili, della predisposizione e del caricamento degli estratti conto dei proprietari e del coordinamento dei relativi pagamenti.

## 62 Quando vengono effettuati i pagamenti dell'APR?

I pagamenti dell'APR vengono effettuati trimestralmente, circa ogni 90 giorni, entro il periodo di pagamento applicabile stabilito dal Progetto.

## 63 Che cosa succede se il pagamento dell'APR è in ritardo?

Se un pagamento non è stato ricevuto entro il periodo di pagamento applicabile e un ragionevole tempo di elaborazione, il proprietario deve contattare immediatamente Investor Relations.

IR verificherà lo stato del pagamento, controllerà le informazioni bancarie o di pagamento e coordinerà la risoluzione del problema caso per caso.

## 64 Quali rendimenti sono contemplati dopo l'apertura dell'hotel?

L'attuale struttura contrattuale prevede:

- 10% annuo durante gli anni di gestione 1 e 2
- 12% annuo durante gli anni di gestione da 3 a 5
- Durante gli anni di gestione da 6 a 15: una base del 10%, adeguata ogni anno in base all'aumento effettivo della tariffa media delle camere dell'hotel (ADR), stimato in circa il 3% annuo.

Ad esempio, se la tariffa media aumenta del 3% in un anno, il rendimento di quell'anno è 10% × 1,03 = 10,30%; se aumenta del 5%, è 10% × 1,05 = 10,50%. L'adeguamento si applica ogni anno dal 6° al 15° anno di gestione, sulla base delle variazioni tariffarie documentate dal gestore.

Documento informativo · Novembre

65 ### Come vengono pagati i rendimenti post-apertura?

I rendimenti post-apertura vengono pagati trimestralmente/ogni 90 giorni, fatte salve le procedure contrattuali e operative applicabili.

I pagamenti possono essere elaborati da Investor Relations o da un altro terzo qualificato designato dal Progetto.

66 ### Chi assume l'obbligazione di rendimento?

La struttura contrattuale identifica il rendimento garantito come un'obbligazione economica dei venditori nell'ambito della struttura finanziaria e commerciale del Progetto.

67 ### Il rendimento del proprietario viene corrisposto prima che lo sviluppatore percepisca ulteriori utili?

La struttura commerciale del Progetto è concepita per dare priorità all'obbligazione contrattuale applicabile di rendimento verso i proprietari nell'ambito della struttura finanziaria dell'hotel.

Il trattamento legale e contabile preciso è disciplinato dai contratti sottoscritti e dai documenti operativi applicabili.

68 ### Che cosa succede se l'apertura dell'hotel subisce un ritardo?

Secondo l'attuale struttura contrattuale, l'APR pre-apertura applicabile continua fino alla data effettiva di apertura.

L'APR pre-apertura e i rendimenti post-apertura sono periodi successivi e non sono cumulabili per lo stesso periodo.

## 11 Assicurazione e forza maggiore

69 ### Che cosa succede se un evento di forza maggiore colpisce l'hotel?

I contratti applicabili prevedono proroghe dei termini contrattuali qualora eventi di forza maggiore qualificati incidano in modo rilevante sul Progetto.

Gli esempi possono includere disastri naturali, epidemie, conflitti, scioperi, carenza di materiali, interruzioni della catena di approvvigionamento, restrizioni finanziarie, provvedimenti governativi, modifiche normative, ritardi nel rilascio di permessi o autorizzazioni e altre circostanze al di fuori del ragionevole controllo dei venditori.

Documento informativo Novembre

### 70 I rendimenti restano un'obbligazione contrattuale durante un evento di forza maggiore?

L'attuale struttura contrattuale identifica il rendimento garantito come un'obbligazione economica dei venditori.

Il trattamento specifico di qualsiasi evento di forza maggiore, degli indennizzi assicurativi e delle obbligazioni di rendimento è disciplinato dai contratti sottoscritti e dalle polizze assicurative applicabili.

### 71 Chi paga l'assicurazione dell'hotel?

La struttura di gestione alberghiera del Progetto prevede che l'hotel mantenga e paghi la copertura assicurativa alberghiera applicabile.

### 72 Il proprietario ha bisogno di un'assicurazione separata per l'unità?

Il Progetto non richiede, in linea generale, che il proprietario stipuli un'assicurazione alberghiera individuale separata per l'unità, fatti salvi la legge applicabile, i requisiti di finanziamento, i documenti condominiali e la struttura operativa definitiva.

### 73 L'assicurazione garantisce il rendimento del proprietario?

Qualsiasi copertura assicurativa applicabile all'interruzione dell'attività, ai danni ai beni o ad altri rischi è soggetta alle polizze assicurative effettive, alle esclusioni, ai massimali e alle procedure di sinistro.

L'obbligazione contrattuale di rendimento e la copertura assicurativa sono questioni distinte e non devono essere considerate equivalenti, salvo quanto espressamente indicato nei documenti applicabili.

## 12 Rivendita, cessione e trasferimento

### 74 Posso rivendere la mia unità?

Sì. Il proprietario può rivendere o trasferire l'unità, fatte salve le procedure contrattuali applicabili.

L'acquirente proposto deve completare il processo richiesto di KYC/AML e di conformità e assumere gli obblighi applicabili del Progetto.

### 75 Posso cedere il mio contratto di acquisto prima della chiusura?

Sì. Il contratto di acquisto può essere ceduto, fatta salva la procedura di cessione applicabile e l'assunzione, da parte del nuovo soggetto, dei termini e delle condizioni contrattuali originari.

D Residences · Hotel Collection International · Documento informativo riservato

76 ## Posso cedere l'acquisto più di una volta?

Sì. Il contratto di acquisto può essere ceduto più volte, a condizione che ciascuna cessione rispetti i requisiti contrattuali applicabili e che il nuovo soggetto assuma i relativi obblighi.

77 ## Posso acquistare a titolo personale e cedere successivamente l'acquisto alla mia società?

Sì, fatti salvi il processo di cessione applicabile, i requisiti di conformità e l'accettazione del nuovo soggetto acquirente.

78 ## Esiste un termine ultimo per la cessione finale prima della chiusura?

Sì. La cessione finale deve essere completata almeno 30 giorni prima della chiusura, fatte salve le procedure contrattuali applicabili.

79 ## Devo avvisare lo sviluppatore prima di rivendere?

Prima di vendere, cedere o trasferire l'unità, il proprietario deve comunicare per iscritto al venditore l'identità dell'acquirente proposto, il prezzo e le condizioni essenziali.

Il venditore e i suoi avvocati designati si occupano solo della revisione documentale e della conformità (KYC/AML). Non possono bloccare, ritardare né condizionare commercialmente la vendita, e il proprietario resta libero di scegliere l'acquirente e negoziare il prezzo.

80 ## È prevista una commissione per la rivendita o il trasferimento?

- Vendita gestita o conclusa tramite il venditore, le sue società collegate, il gestore alberghiero, la struttura commerciale del Progetto o i loro broker autorizzati: commissione di commercializzazione del 6%.
- Vendita diretta del proprietario, senza intervento commerciale del venditore: nessuna commissione di commercializzazione, solo un onere amministrativo dell'1%.
- Vendita tramite un broker indipendente incaricato dal proprietario: il proprietario paga direttamente quel broker, più l'onere amministrativo dell'1%.
- La commissione del 6% e l'onere dell'1% non si cumulano mai sulla stessa operazione e sono dovuti solo alla conclusione della vendita.

D Residences Hotel Collection International · Documento informativo · Novem

### 81 HCI garantisce il riacquisto della mia unità?

Sì. Il venditore ha l'obbligo fermo e irrevocabile di riacquistare l'unità se il proprietario decide di venderla nell'ambito di questa opzione:

- Prezzo di riacquisto: 110% del prezzo di acquisto originale (il prezzo più un 10% garantito).
- Il proprietario può esercitarla dal primo giorno del 4° anno di gestione dell'hotel, dopo tre anni completi dall'apertura.
- È facoltativa: il proprietario decide con comunicazione scritta, e il silenzio non vale mai come esercizio.
- Al closing, il venditore firma una cambiale notarile per l'intero importo del riacquisto.
- Il venditore paga entro 90 giorni di calendario dalla comunicazione, contestualmente al trasferimento dell'unità.
- L'APR e i rendimenti già percepiti non vengono detratti, e non si applicano né la commissione del 6% né l'onere dell'1%.

### 82 Che cosa succede all'unità in caso di mio decesso?

I diritti e gli obblighi contrattuali applicabili passano agli eredi legittimi o aventi causa del proprietario, fatti salvi la struttura di condo-hotel, le regole operative, il programma di locazione collettiva, la delega di voto applicabile e le procedure di conformità richieste.

## 13 Configurazione e personalizzazione dell'unità

### 83 Posso modificare il numero di camere da letto o la configurazione dell'unità dopo l'acquisto?

Potenzialmente sì, subordinatamente alla disponibilità, alle opzioni del Progetto e ai requisiti commerciali e di design applicabili.

La richiesta di modifica della configurazione dell'unità deve essere presentata almeno 180 giorni prima della chiusura.

### 84 Che cosa succede se richiedo una modifica della configurazione?

Il Progetto illustrerà le alternative disponibili e le eventuali implicazioni commerciali, di design, costruttive o contrattuali che ne derivano prima che la modifica venga confermata.

Nessuna modifica è efficace se non formalmente approvata e documentata.

Residences Hotel Collection International · Documento informativo · Novembre

## 14 CONFOTUR

### 85 Il Progetto gode dei benefici CONFOTUR?

L'attuale struttura contrattuale stabilisce che i venditori intendono richiedere i benefici previsti dalla Legge 158-01 della Repubblica Dominicana.

Eventuali esenzioni, incentivi o benefici restano subordinati alle approvazioni governative, alle risoluzioni, ai requisiti applicabili e alle future modifiche normative.

Gli acquirenti devono richiedere lo stato documentale aggiornato prima di fare affidamento su qualsiasi specifico beneficio CONFOTUR.

## 15 Governance e voto dei proprietari

### 86 Come vengono gestite le decisioni condominiali relative all'hotel?

La struttura contrattuale conferisce allo sviluppatore una procura irrevocabile per i voti relativi alla gestione alberghiera, all'amministrazione, alla manutenzione, allo sfruttamento commerciale, agli standard di marchio e alla selezione del gestore, per il periodo specificato nel contratto applicabile.

L'attuale periodo contrattuale è di 15 anni dall'apertura oppure fino a quando il marchio applicabile o il gestore designato rimane in vigore, a seconda di quale sia il periodo più lungo.

### 87 Questo incide sulla proprietà della mia unità?

No. La delega di voto riguarda specifiche questioni di governance dell'hotel e del Progetto. Non elimina i diritti di proprietà dell'acquirente sull'unità intestata individualmente.

## 16 Garanzie

### 88 Quale garanzia di costruzione si applica?

L'attuale struttura contrattuale prevede una garanzia di 10 anni per la struttura principale.

### 89 Quale garanzia si applica ad arredi, elettrodomestici e finiture?

L'attuale struttura contrattuale prevede una garanzia di un anno per attrezzature, arredi, accessori, elettrodomestici e finiture, oppure la più lunga garanzia del produttore o del fornitore, ove applicabile.

Le esclusioni e le procedure di garanzia applicabili sono disciplinate dal contratto.

Documento informativo · Novembre

## 17 Inadempimento e rimedi contrattuali

### 90 Che cosa succede in caso di inadempimento dell'acquirente?

Dopo la procedura di sanatoria prevista dal contratto (una comunicazione scritta con 10 giorni di calendario per rimediare, poi un avviso finale), il contratto può essere risolto. L'acquirente deve allora una penale del 10% del prezzo totale dell'unità. Il venditore può imputarvi gli importi già versati e deve restituire l'eventuale eccedenza entro 60 giorni lavorativi.

### 91 Che cosa succede in caso di inadempimento del venditore/sviluppatore?

La stessa procedura di sanatoria si applica a entrambe le parti: una comunicazione scritta con 10 giorni di calendario per rimediare, poi un avviso finale, dopo il quale il contratto può essere risolto.

Inoltre, se la costruzione non è iniziata entro 12 mesi dalla firma, l'acquirente può chiedere il rimborso integrale degli importi versati, senza detrazioni, entro 30 giorni lavorativi.

## 18 Informazioni ufficiali, due diligence e contratti

### 92 Dove devono gli acquirenti ottenere le informazioni ufficiali sul Progetto?

Le fonti primarie devono essere:

- Comunicazioni e sito web ufficiali di HCI
- Comunicazioni e sito web ufficiali di NOMAD Residences
- Materiali di marketing autorizzati del Progetto
- Investor Relations di HCI
- Broker autorizzati che utilizzano materiali approvati da HCI

Le informazioni provenienti da siti web di terzi, social media, pubblicità, contenuti generati dall'intelligenza artificiale o altre fonti non ufficiali devono essere verificate in modo indipendente.

### 93 Le informazioni sul Progetto possono cambiare?

Sì.

Il Progetto è un progetto immobiliare e alberghiero in fase di sviluppo. Con l'avanzamento della pianificazione costruttiva, regolamentare, operativa, finanziaria, di marchio e commerciale, alcune date, procedure, percentuali, termini commerciali, accordi operativi e altre disposizioni potranno essere aggiornati.

Residences · Hotel Collection International · Documento informativo · Novembre

### 94 Che cosa succede se le presenti FAQ differiscono dal mio contratto?

Prevalgono il contratto di acquisto sottoscritto, i suoi allegati, i documenti incorporati e qualsiasi successiva modifica scritta firmata dalle parti applicabili.

Le presenti FAQ non modificano, sostituiscono né prevalgono su un contratto firmato.

### 95 Che cosa devo fare se un broker mi comunica qualcosa di diverso dalle informazioni ufficiali?

Chiedere al broker di fornire l'informazione per iscritto e verificarla direttamente con HCI o Investor Relations prima di farvi affidamento o di effettuare un pagamento.

Le dichiarazioni rese da broker, agenti di vendita, promotori o altri terzi non modificano gli obblighi contrattuali dell'acquirente, a meno che la modifica non sia formalmente documentata e firmata dalle parti applicabili.

## 19 Attività d'impresa, residenza e servizi bancari nella Repubblica Dominicana

### 96 Quanto costa costituire una società nella Repubblica Dominicana?

Il costo approssimativo per costituire una società nella Repubblica Dominicana è di 1.000 USD.

Il costo esatto può variare in funzione della struttura e dei servizi professionali richiesti.

Consigliamo vivamente agli acquirenti di consultare un avvocato locale prima di costituire una società e di individuare la struttura più appropriata per il proprio investimento.

D Residences . Hotel Collection International . Documento informativo . Novembre

97

## Come posso ottenere la residenza nella Repubblica Dominicana?

Ottenere la residenza nella Repubblica Dominicana è in genere semplice, e la residenza permanente potrebbe non essere necessaria a seconda della situazione dell'acquirente.

Il processo di residenza può essere avviato immediatamente. Secondo il processo applicabile, il primo appuntamento per la residenza temporanea dovrebbe in genere avere luogo entro circa 90 giorni, seguito da rinnovi annuali.

Il costo varia a seconda dell'avvocato. Alcuni avvocati chiedono circa 1.000 USD, mentre altri possono chiedere circa 3.000 USD.

Consigliamo vivamente di consultarci prima di scegliere un avvocato.

Se un acquirente desidera ottenere la residenza permanente, dovrebbe in genere seguire il processo di residenza temporanea e rinnovare la residenza annualmente fino alla fase applicabile del quinto anno, dopo la quale può essere disponibile la residenza ordinaria/permanente, fatti salvi i requisiti applicabili in materia di immigrazione della Repubblica Dominicana.

Per gli investimenti d'impresa, gli acquirenti dovrebbero rivolgersi a un avvocato locale per individuare l'opzione di residenza più adatta alla propria situazione individuale.

98

## Quali banche sono disponibili per gli acquirenti nella Repubblica Dominicana?

Banco Banreservas è un'opzione per gli acquirenti che cercano servizi bancari nella Repubblica Dominicana.

Banco Popular è la banca di riferimento del Progetto ed è ampiamente considerata una delle istituzioni bancarie più rispettate e affidabili del Paese.

Gli acquirenti dovrebbero consultare direttamente la banca e i propri consulenti legali o finanziari in merito ai requisiti di apertura del conto e all'idoneità.

99

## Qual è il tasso di occupazione a La Romana?

La Romana ha attualmente uno dei mercati di occupazione alberghiera più solidi della Repubblica Dominicana.

Negli ultimi otto anni circa, l'occupazione è stata superiore all'80% e La Romana ha registrato la tariffa media giornaliera (ADR) più alta del Paese, superando Punta Cana di oltre 10 punti in ciascuna categoria.

D Residences · Hotel Collection International · Documento informativo · Novembre

# 20 Avviso importante sulle informazioni ufficiali

Le presenti FAQ costituiscono materiale esplicativo ufficiale predisposto per il Progetto NOMAD Residences + MOD by Sonesta e sono destinate alla pubblicazione attraverso i canali di marketing autorizzati di HCI, NOMAD e del Progetto.

Gli acquirenti devono considerare HCI e i canali ufficiali di NOMAD Residences come le fonti primarie di informazione sul Progetto e devono verificare le informazioni rilevanti direttamente con HCI o Investor Relations.

Siti web di terzi, pagine di social media, pubblicità, siti web di broker, contenuti generati dall'intelligenza artificiale e altre fonti non ufficiali non devono essere considerati autorevoli, salvo espressa autorizzazione di HCI.

Si invitano gli acquirenti a conservare copia delle comunicazioni scritte rilevanti ricevute tramite e-mail, WhatsApp o altri canali.

Le informazioni sul Progetto possono evolvere. Termini commerciali, percentuali, date, accordi operativi, procedure, accordi relativi al marchio/gestore e altre disposizioni potranno essere aggiornati con l'avanzamento del Progetto.

Qualora un'informazione contenuta nelle presenti FAQ differisca dal contratto di acquisto sottoscritto dall'acquirente, dagli allegati, dai documenti incorporati o da una successiva modifica scritta firmata dalle parti applicabili, prevalgono i documenti contrattuali sottoscritti.

Le presenti FAQ non sostituiscono il contratto di acquisto, la consulenza legale, fiscale, finanziaria o altra consulenza professionale.

# Ha ancora una domanda?

Hotel Collection International e il suo team Investor Relations sono la fonte ufficiale di informazioni sul Progetto. Verifichi con loro qualsiasi informazione ricevuta da altri canali prima di farvi affidamento.

Sito web

*nomadcollectiondr.com/it/faq*

Scansioni per aprire la versione web, sempre aggiornata

Investor Relations

*ir@hcidr.com*
*+1 (786) 280-5447*

Sito web

*nomadcollectiondr.com*
*hcidr.com*

© 2026 Hotel Collection International. Tutti i diritti riservati.
La Romana · Repubblica Dominicana