



INFORMACJA O PROJEKCIE

Projekt

Hotel Marine *** & Appartements**

Parametry projektu

Lokalizacja:	Kołobrzeg
Deweloper:	Zdrojowa Invest Firma inwestycyjno-deweloperska i hotelarska specjalizująca się w luksusowych obiektach hotelowych w systemie condo
Inwestor:	Zdrojowa Invest
Finansowanie inwestycji:	Finansowanie zapewnione na cały cykl deweloperski projektu: kredyt w banku PKO BP S.A. oraz środki własne inwestora
Liczba i ceny lokali:	234 apartamenty hotelowe o pow. 25-105m ² Obecnie dostępnych jest 26 apartamentów w cenach netto od 10 000 do 17 800 pln/m ²
Rozpoczęcie inwestycji:	październik 2007 r.
Zakończenie inwestycji:	lipiec 2010 r.
Projekty referencyjne w systemie condo:	Hotel aQuarius*****
Operator hotelowy:	Zdrojowa Hotels Sp. z o.o. to specjalistyczna spółka operatorska powołana przez Inwestora do zarządzania zrealizowanymi obiektami hotelowymi. Obecnie Spółka zarządza Sand Hotel**** oraz Marine Hotel*****.
Audyt prawny :	nie wykonany ze względu na końcowy etap cyklu deweloperskiego
Audyt techniczny:	nie wykonany ze względu na końcowy etap cyklu deweloperskiego



Opis inwestycji

Hotel Marine*****&Appartements to pięciogwiazdkowy obiekt w Kołobrzegu zlokalizowany przy promenadzie, 20 metrów od morza. Obok hotelu planowana jest budowa drugiego mola, na które wydano zgodę administracyjną i zapewniono finansowanie. Nowoczesna architektura budynku, która kształtem przypomina okręt, sprawia, że z każdego apartamentu jest widok na morze. Wszystkie apartamenty są klimatyzowane, wyposażone w sieć komputerową oraz system ostrzegania przeciwpożarowego. Hotel jest całodobowo monitorowany i chroniony.

Zaplecze rekreacyjno-konferencyjne

Marine*****&Appartements posiada nowoczesne i profesjonalnie wyposażone Centrum Spa&Wellness. Obszar SPA to basen sportowy i rekreacyjny, zewnętrzne jacuzzi czynne cały rok, kompleks saun i łaźni oraz grota śnieżna. Strefa Wellness oferuje masaże, zabiegi kosmetyczne oraz gabinet fryzjerski. W obiekcie znajduje się również sala fitness, siłownia, kręgielnia oraz kort do ricochet.

Część restauracyjna to: PerMare - ekskluzywna restauracja *a la carte*, letnia restauracja na tarasie przy promenadzie oraz znajdująca się na ostatniej kondygnacji 2-poziomowa kawiarnia. Wszystkie z widokiem na morze.

Analiza lokalnego rynku hotelowego*

Według danych statystycznych województwo zachodniopomorskie zajmuje dopiero 11 miejsce pod względem realizowanych inwestycji hotelowych. Natomiast pod względem całej bazy noclegowej plasuje się na pierwszym miejscu w Polsce. Dane pokazują też, że w 2009 roku w zachodniopomorskim nie było żadnego obiektu 5 gwiazdkowego, istnieje natomiast 12 czterogwiazdkowych oraz 41 trzygwiazdkowych. Marine*****&Appartements ma zatem szansę być unikalnym obiektem o najwyższym standardzie zarówno w Kołobrzegu jak i w całym województwie.

*dane na podstawie: Rynek hoteli w Polsce 2009 r., - Inwestycje, Instytut Hotelarstwa.

BRE Property Partner Sp. z o.o. została utworzona w odpowiedzi na rosnące zainteresowanie Klientów bankowości prywatnej BRE Banku alternatywnymi, względem rynku kapitałowego, formami lokowania aktywów finansowych.

Spółka jest doradcą w zakresie inwestowania na rynku nieruchomości.

Naszym celem jest zapewnienie Klientom możliwości dokonywania inwestycji w nieruchomości z wykorzystaniem potencjału biznesowego Banku.

DANE KONTAKTOWE:

Aleksandra
Jastrzębska

aleksandra.jastrzebska@brepp.pl

Tel: 22- 526 74 02

Bogumił
Rutkowski

bogumil.rutkowski@brepp.pl

Tel: 22-526 74 06

BRE PROPERTY
PARTNER SP. Z O.O.

ul. Królewska 14
00-065 Warszawa
Fax.: 22 526 74 03



Model biznesowy

Inwestycja w apartament hotelowy - po podpisaniu umowy najmu z operatorem hotelowym właściciel nieruchomości otrzymuje stały miesięczny czynsz z tytułu przekazania lokalu w zarządzanie. Wartość czynszu uzależniona jest od wartości nabytego apartamentu i waha się między 2100 a 3600 zł netto. Najem występuje w dwóch wariantach:

I WARIANT- Właściciel podpisuje umowę najmu z operatorem hotelowym (pierwsza umowa na okres 6 lat): 1. wszystkie opłaty eksploatacyjne pokrywa operator hotelu, 2. czynsz indeksowany jest co roku o wskaźnik inflacji, 3. możliwość nielimitowanego korzystania z apartamentu przez Właściciela poza sezonem (październik-kwiecień) z wyłączeniem Świąt Bożego Narodzenia, Sylwestra, Wielkanocy, weekendu majowego i Bożego Ciała oraz w sezonie (maj-wrzesień) przez okres 2 tygodni, 4. jeśli Właściciel korzysta z apartamentu to miesięczny czynsz jest niższy o 200 zł netto w apartamentach 1-pokojowych lub o 300 zł netto w pozostałych apartamentach.

II WARIANT- Właściciel sam wynajmuje apartament turystom, operator hotelowy zajmuje się obsługą gości: 1. koszt obsługi recepcyjnej i sprzątanie wg. cennika usług zewnętrznych hotelu.

Dodatkowo Klient ponosi koszt podatku gruntowego i od nieruchomości oraz koszt umeblowania apartamentu (24 000 - 36 000 pln netto).

PARAMETRY INWESTYCJI

Produkt inwestycyjny: **Apartament hotelowy o powierzchni 32 m²**

Okres inwestycyjny: **15 lat**

Wartość inwestycji: **394 645 pln netto**
370 645 pln + 24 000 pln (koszt umeblowania) netto

Gwarantowany czynsz: **2 100 pln netto**

Częstotliwość wypłaty zysku brutto z tytułu wynajmu: **miesięcznie**

Roczne koszty operacyjne:

podatek od nieruchomości i gruntowy **579,42 pln (18 pln/m²)**

ubezpieczenie **300 pln**

opcjonalnie koszt obsługi kredytu

Pozostałe informacje: **roczna waloryzacja stawki czynszu wskaźnikiem inflacji (w poniższych obliczeniach przyjęta na poziomie 2% rocznie)**

Wariant podstawowy (czynsze w kolejnej umowie najmu na tych samych warunkach)															
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
miesięczne przychody z najmu	2 100	2 100	2 142	2 185	2 229	2 273	2 319	2 365	2 412	2 460	2 510	2 560	2 611	2 663	2 717
waloryzacja	2.0%	2%	2%	2%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
przychody czynszowe	25 200	25 704	26 218	26 742	27 277	27 823	28 379	28 947	29 526	30 116	30 719	31 333	31 960	32 599	33 251
koszty operacyjne***	879	896	914	932	951	970	989	1 009	1 029	1 050	1 071	1 092	1 114	1 136	1 159
Stopa zwrotu (ROE)	6.2%	6.3%	6.4%	6.5%	6.7%	6.8%	6.9%	7.1%	7.2%	7.4%	7.5%	7.7%	7.8%	8.0%	8.1%
Symulacja wartości apartamentu															
projekcja wartości*	394 645	402 538	410 589	418 800	427 176	435 720	444 434	453 323	462 390	471 637	481 070	490 691	500 505	510 515	520 726
zmiana wartości		2%	2%	6%	8%	10%	13%	15%	17%	20%	22%	24%	27%	29%	32%
stopa kapitalizacji**	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%

Wariant optymistyczny (czynsze w kolejnej umowie najmu podwyższone o 15%)															
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
miesięczne przychody z najmu	2 100	2 100	2 142	2 185	2 229	2 273	2 319	2 666	2 720	2 774	2 830	2 886	2 944	3 003	3 063
Waloryzacja	2.0%	2%	2%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
przychody czynszowe	25 200	25 704	26 218	26 742	27 277	27 823	31 996	32 636	33 289	33 955	34 634	35 326	36 033	36 754	37 489
koszty operacyjne***	879	896	914	932	951	970	989	1 009	1 029	1 050	1 071	1 092	1 114	1 136	1 159
Stopa zwrotu (ROE)	6.2%	6.3%	6.4%	6.5%	6.7%	6.8%	7.9%	8.0%	8.2%	8.3%	8.5%	8.7%	8.8%	9.0%	9.2%
Symulacja wartości apartamentu															
projekcja wartości*	394 645	402 538	410 589	418 800	427 176	435 720	503 124	513 186	523 450	533 919	544 598	555 490	566 599	577 931	589 490
zmiana wartości		2%	2%	6%	8%	10%	27%	30%	33%	35%	38%	41%	44%	46%	49%
stopa kapitalizacji**	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%

Wariant pesymistyczny (czynsze w kolejnej umowie najmu obniżone o 50%)															
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
miesięczne przychody z najmu	2 100	2 100	2 142	2 185	2 229	2 273	2 319	1 159	1 182	1 206	1 230	1 255	1 280	1 306	1 332
Waloryzacja	2.0%	2%	2%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
przychody czynszowe	25 200	25 704	26 218	26 742	27 277	27 823	13 911	14 190	14 473	14 763	15 058	15 359	15 667	15 980	16 299
koszty operacyjne***	879	896	914	932	951	970	989	1 009	1 029	1 050	1 071	1 092	1 114	1 136	1 159
Stopa zwrotu (ROE)	6.2%	6.3%	6.4%	6.5%	6.7%	6.8%	3.3%	3.3%	3.4%	3.5%	3.5%	3.6%	3.7%	3.8%	3.8%
Symulacja wartości apartamentu															
projekcja wartości*	394 645	402 538	410 589	418 800	427 176	435 720	209 676	213 869	218 147	222 510	226 960	231 499	236 129	240 852	245 669
zmiana wartości		2%	2%	6%	8%	10%	-47%	-46%	-45%	-44%	-42%	-41%	-40%	-39%	-38%
stopa kapitalizacji**	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%	6.16%

* projekcja wartości została obliczona metodą dochodową (przychód czynszowy - koszty operacyjne)/stopa kapitalizacji

** określona na podstawie stopy zwrotu z pierwszego roku obowiązywania umowy z operatorem.

*** koszty waloryzowane tak jak przychody

ANALIZA SWOT PROJEKTU

SILNE STRONY

- Posiadanie na własność apartamentu hotelowego o standardzie 5 gwiazdkowym położonego 20 metrów od morza
 - Widok na morze z każdego apartamentu
- Zapewnienie gwarantowanego dochodu z systemu condo
 - Długoterminowa umowa wynajmu (6 lat)
 - Możliwość odliczenia 22% podatku VAT
 - Operator zarządzający hotelem/apartamentem
- Możliwość korzystania z apartamentu przez właściciela

SŁABE STRONY

- Niewielkie zróżnicowanie apartamentów pod względem metrażu
 - Konieczność poniesienia kosztów wyposażenia hotelowego
 - Wysoka cena apartamentów

SZANSE

- Wyjątkowa lokalizacja hotelu nad samym morzem
- Doświadczenie operatora w zarządzaniu obiektami hotelowymi
 - Atrakcyjny program rabatowy dla właścicieli apartamentów

ZAGROŻENIA

- Możliwość pojawienia się w przyszłości w okolicy bazy hotelowej o podobnym standardzie
- Niewyptalność/niewywiązanie się umowy operatora oraz niskie obłożenie może negatywnie wpłynąć na wartość nieruchomości

Niniejszy dokument nie jest ofertą inwestycyjną. Inwestycje w nieruchomości obarczone są obiektywnym ryzykiem wynikającym z wysokiej dynamiki zmiany cen na rynku nieruchomości będącej efektem szeregu czynników, w tym czynników niemożliwych do przewidzenia. Prezentowane wyniki nie stanowią gwarancji osiągnięcia takich samych w przyszłości. Wykresy, tabele i diagramy przedstawione w niniejszym materiale mają charakter informacyjny i nie są doradztwem inwestycyjnym lub finansowym ani prognozą. Niniejszy tekst stanowi wyraz najlepszej wiedzy autora opartej danymi rynkowymi. Inwestycje w nieruchomości charakteryzują się relatywnie niską płynnością i powinny być zawsze rozpatrywane w kontekście struktury całego portfela inwestycyjnego danego Klienta.

W szczególności autorzy nie dają jakiegokolwiek wyraźnej lub domniemanej gwarancji uzyskania określonych zwrotów z tytułu zawartych umów z operatorami hotelowymi. Możliwe stopy zwrotu inwestycji Klienta wynikać będą z zawartych umów z operatorami hotelowymi określających szczegółowe warunki współpracy. BRE Property Partner sp. z o.o. ani jakikolwiek podmiot z grupy BRE Banku S.A. nie są podmiotami powiązаныmi w jakikolwiek sposób z operatorami hotelowymi i nie ponoszą odpowiedzialności za ich działania lub zaniechania wynikających z umów z Klientem w zakresie najmu nieruchomości. Klient powinien się liczyć z faktem, iż w przypadku uzyskiwania niskich przychodów z tytułu umów najmu z operatorami hotelowymi, wartość nabywanej nieruchomości może spaść oraz mogą się pojawić trudności z jej sprzedażą za satysfakcjonującą cenę.