



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

INFORMACJA O PROJEKCIE

Projekt		Residences Senia
Parametry projektu		
Lokalizacja:	Punta Skala/ Zadar/ Chorwacja	
Deweloper:	Punta Skala d o.o. Spółka zależna od FMTG Development GmbH, z siedzibą w Wiedniu, specjalizującej się w realizacji inwestycji hotelarskich, kompleksów wypoczynkowych oraz nieruchomości komercyjnych.	
Finansowanie inwestycji:	kredyt bankowy oraz środki własne inwestora	
Forma praw do nieruchomości:	200-letnia umowa dzierżawy	
Liczba lokali:	187 apartamentów o pow. 43 - 107 m ² (aktualnie sprzedanych zostało 25 apartamentów)	
Ceny:	apartamenty (razem z tarasem, balkonem, piwnicą) od 3.079 EUR/m ² do 6.528 EUR/m ² wykończenie „pod klucz” 29.000 - 59.000 EUR (w zależności od powierzchni lokalu) miejsce postojowe - 19.000 EUR Rabat dla Klientów BRE PP na większość apartamentów od 2% do 8%	
Rozpoczęcie inwestycji:	wrzesień 2006 r.	
Zakończenie inwestycji:	maj 2009 r.	
Operator wynajmu:	Falkensteiner Hotelmanagement d.o.o. Spółka zależna od Falkensteiner Hotel Management GmbH, operatora zarządzającego hotelami sieci Falkensteiner (23 hotele w Austrii, Chorwacji, Czechach, Słowacji oraz we Włoszech).	



Opis inwestycji Residences Senia

Inwestycja Residences Senia wchodzi w skład Punta Skala Resort. Cały kompleks obejmuje teren 29.6 ha i docelowo w jego skład będą jeszcze wchodzić dwa hotele z grupy Falkensteiner, sieć punktów usługowych ze sklepami, restauracjami, barami, obiekty sportowe (korty tenisowe, boisko do gry w siatkówkę i piłkę nożną) oraz centrum nurkowania i sportów wodnych. Residences Senia składa się ze 187 apartamentów o zróżnicowanych metrażach. Do obiektu przynależą również 2 odkryte baseny. Każdy apartament posiada balkon lub taras o powierzchni dochodzącej do 60 m², a lokale położone na parterze posiadają dodatkowo ogródki. Budynek został zaprojektowany wg wzorów nowoczesnej architektury śródziemnomorskiej i został wykończony w bardzo wysokim standardzie. Apartamenty posiadają luksusowe wykończenie pod klucz oraz umeblowanie, produktami takich firm jak m.in. MIELE.

Lokalizacja

Punta Skala Resort jest położony na półwyspie o nazwie Punta Skala, oddalonym o 12 km od miasta Zadar oraz 25 km od lotniska Zadar Zemunik. Obiekt jest łatwo dostępny zarówno poprzez komunikację samochodową, pociąg bądź samolot. Zadar jest miastem o długich tradycjach kulturalnych z licznymi zabytkami z czasów epoki rzymskiej oraz wczesnego chrześcijaństwa.

Premium Living

Przy zakupie apartamentu w Residences Senia, można skorzystać z usługi tzw. Premium Living. Usługa ta składa się z następujących elementów:

- usługi osobiste - prywatny Resident Manager dostępny na terenie obiektu, oraz recepcja czynna 24h, dostęp do infrastruktury SPA oraz obiektów sportowych, programy dla dzieci,
- usługi kucharskie - dostawa świeżych produktów, przygotowanie indywidualnego posiłku w apartamencie, korzystanie z restauracji na terenie obiektu,
- utrzymanie apartamentu - sprzątanie, pranie, wymiana pościeli, przeprowadzanie bieżących napraw, przygotowanie apartamentu przez przyjazdem właściciela,
- zapewnienie całodobowej ochrony,
- zarządzanie apartamentem - wynajmowanie przez platformę Falkensteiner Hotels & Residences.



Model biznesowy

Specjalnie dla projektu Residences Senia, Falkensteiner stworzył indywidualny program inwestowania. Przez pierwszych 5 lat umowy z operatorem, właściciel apartamentu otrzymuje gwarantowaną stopę zwrotu na poziomie 6% ceny całkowitej netto razem z kosztami aktu notarialnego. Wypłata zysku następuje raz do roku. Właściciel może przez 3 tygodnie w roku korzystać z apartamentu na własny użytek, przy czym max. 1 tydzień w okresie lipca i sierpnia. W trakcie korzystania z apartamentu na potrzeby własne, właściciel ponosi proporcjonalne koszty utrzymania nieruchomości. Z uwagi na obecne obwarowania prawne występujące w strefach turystycznych w Chorwacji, prezentowane apartamenty nie mogą być wydzielone jako odrębne nieruchomości. Z uwagi na ten fakt, firma FMTG jako formę praw do apartamentu oferuje 200-letnią umowę dzierżawy. Umowa przewiduje opcję zamiany dzierżawy na prawo własności jak tylko lokalne prawo zezwoli na wyodrębnienie lokali jako odrębne nieruchomości w strefach turystycznych (wg dewelopera ma to nastąpić w 2011 r.).

PARAMETRY INWESTYCJI

Produkt inwestycyjny: Apartament o pow. 42.61 m² z komórką o pow. 4 m², balkonem o pow. 12,34 m² (do wyciszenia kosztów operacyjnych używana jest powierzchnia apartamentu powiększona o 30% pow. komórki i 50% pow. balkonu)

Okres inwestycyjny: 15 lat

Wartość inwestycji: 194 891 EUR netto (+VAT 10%)

Gwarantowany roczny czynsz: 11 886 EUR brutto

Częstotliwość wypłaty zysku brutto z tytułu wynajmu: rocznie

Roczne koszty operacyjne:

Przez okres 5 lat właściciel nie ponosi żadnych opłat za wyjątkiem okresu, w którym korzystał z lokalu na potrzeby własne.

Po okresie trwania gwarancji, właściciel ponosi następujące koszty:

- koszt zarządzania wynajmem apartamentu - 50% przychodów z najmu
- koszty zarządzania nieruchomością wspólną - 3,1 EUR/m² miesięcznie
- opłaty licznikowe - 1 EUR/m² miesięcznie
- opłata za usługę Premium Living - 1.110 EUR rocznie

Wariant podstawowy		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
średnia netto za lokal	€ 177.00	€ 177.00	€ 177.00	€ 177.00	€ 177.00	€ 177.00	€ 178.89	€ 178.77	€ 179.67	€ 180.57	€ 181.47	€ 182.38	€ 183.29	€ 184.21	€ 185.13	€ 186.05
obłożenie	33%	-	-	-	-	-	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%	33%
waloryzacja	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%	0.5%
Przychody czyszowe	11 886	11 886	11 886	11 886	11 886	11 886	10 713	10 767	10 821	10 875	10 929	10 984	11 039	11 094	11 149	11 205
Koszty operacyjne	367	367	367	367	367	367	3 610	3 628	3 646	3 664	3 683	3 701	3 720	3 738	3 757	3 776
Stopa zwrotu (ROE)	5.9%	5.9%	5.9%	5.9%	5.9%	5.9%	3.6%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.7%	3.8%	3.8%	3.8%	3.8%
Symulacja wartości apartamentu																
projekcja wartości*		194 891	194 891	194 891	194 891	194 891	202 946	203 961	204 981	206 006	207 036	208 071	209 111	210 157	211 208	212 264
zmiana wartości		0%	0%	0%	0%	0%	4%	5%	5%	6%	6%	7%	7%	8%	8%	9%
stopa kapitalizacji**		3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%

Wariant optymistyczny		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
średnia netto za lokal	€ 177.00	€ 177.00	€ 177.00	€ 177.00	€ 177.00	€ 177.00	€ 180.54	€ 184.15	€ 187.83	€ 191.59	€ 195.42	€ 199.33	€ 203.32	€ 207.38	€ 211.53	€ 215.76
obłożenie	38%	-	-	-	-	-	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%
waloryzacja	2.0%	0%	0%	0%	0.0%	0.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
Przychody czyszowe	11 886	11 886	11 886	11 886	11 886	11 886	12 520	12 771	13 026	13 287	13 553	13 824	14 100	14 382	14 670	14 963
Koszty operacyjne	367	367	367	367	367	367	3 610	3 628	3 646	3 664	3 683	3 701	3 720	3 738	3 757	3 776
Stopa zwrotu (ROE)	5.9%	5.9%	5.9%	5.9%	5.9%	5.9%	4.6%	4.7%	4.8%	4.9%	5.1%	5.2%	5.3%	5.5%	5.6%	5.7%
Symulacja wartości apartamentu																
projekcja wartości*		194 891	194 891	194 891	194 891	194 891	254 584	261 223	268 002	274 925	281 994	289 212	296 583	304 109	311 793	319 639
zmiana wartości		0%	0%	0%	0%	0%	31%	34%	38%	41%	45%	48%	52%	56%	60%	64%
stopa kapitalizacji**		3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%

Wariant pesymistyczny		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
średnia netto za lokal	€ 177.00	€ 177.00	€ 177.00	€ 177.00	€ 177.00	€ 177.00	€ 177.00	€ 177.00	€ 177.00	€ 177.00	€ 177.00	€ 177.00	€ 177.00	€ 177.00	€ 177.00	€ 177.00
obłożenie	27%	-	-	-	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%	27%
waloryzacja	0.0%	0%	0%	0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Przychody czyszowe	11 886	11 886	11 886	11 886	11 886	11 886	8 722	8 722	8 722	8 722	8 722	8 722	8 722	8 722	8 722	8 722
Koszty operacyjne	367	367	367	367	367	367	3 610	3 628	3 646	3 664	3 683	3 701	3 720	3 738	3 757	3 776
Stopa zwrotu (ROE)	5.9%	5.9%	5.9%	5.9%	5.9%	5.9%	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%	2.6%	2.5%	2.5%
Symulacja wartości apartamentu																
projekcja wartości*		194 891	194 891	194 891	194 891	194 891	146 048	145 532	145 014	144 493	143 969	143 443	142 915	142 383	141 849	141 313
zmiana wartości		0%	0%	0%	0%	0%	-25%	-25%	-26%	-26%	-26%	-26%	-26%	-27%	-27%	-27%
stopa kapitalizacji**		3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%

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

** stopa kapitalizacji wyznaczona na podstawie stóp kapitalizacji w projektach referencyjnych na lokalnym rynku ***roczna waloryzacja kosztów 0,5% p.a.

ANALIZA SWOT PROJEKTU Residences Senia

SILNE STRONY

- Lokalizacja w I linii brzegowej.
- Rosnąca popularność Chorwacji jako miejsca wypoczynkowego
- Wysoki standard wykonania budynku oraz lokali
- Możliwość bezpłatnego korzystania z Punta Skala Resort
 - Możliwość uzyskania zwrotu podatku VAT
 - Gwarantowana 6% roczna stopa zwrotu przez 5 lat
 - Gwarancja najniższej ceny na wybrane lokale dla klientów BRE PP

SZANSE

- Doświadczony deweloper oraz operator - grupa FMTG
 - Oferta Premium Living

SŁABE STRONY

- Brak możliwości wydzielenia obecnie lokali jako odrębne nieruchomości
- Relatywnie wysoka cena apartamentów

ZAGROŻENIA

- Zaprzestanie budowy kolejnych obiektów wchodzących w skład Punta Skala Resort
- Niewypłacalność/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 popartej 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 powiązanymi 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.