



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 Falkensteiner Residences edel:weiss

Parametry projektu

Lokalizacja: Katschberg/Austria

Developer: Katschberg Residence Baustrager GmbH
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

Liczba lokali: 64 apartamenty o pow. 55 - 200 m²
(aktualnie sprzedanych zostało 28 apartamentów)

Ceny:
apartamenty (razem z tarasem/ogródkiem, piwnicą) **od 4.835 EUR/m² do 9.375 EUR/m²**
wykończenie „pod klucz” typ Alpine 33.306 - 70.878 EUR
wykończenie „pod klucz” typ Modern 35.982 - 72.558 EUR
miejsce postojowe - 20.000 - 44.000 EUR

Rozpoczęcie inwestycji: wrzesień 2007 r.

Zakończenie inwestycji: maj 2009 r.

Operator wynajmu: Hotel Cristallo GmbH
Spółka zależna od Falkensteiner Hotel Management GmbH, operatora zarządzającego hotelami sieci Falkensteiner (23 hotele w Austrii, Chorwacji, Czechach, Słowacji oraz we Włoszech).



Opis inwestycji Falkensteiner Residences edel:weiss

Falkensteiner Residences edel:weiss to wysokiej klasy budynek apartamentowy, który wchodzi w skład jednego kompleksu wraz z Falkensteiner Hotel Cristallo wyposażonego m.in. w baseny, usługi SPA, siłownię, fitness, centrum zabaw dla dzieci. Projekt składa się z dwóch budynków: 9 i 13 pięter; łącznie 64 apartamenty o zróżnicowanej powierzchni od 45 do 185 m². Lokale posiadają tarasy/balkony o powierzchni 17 - 73 m². Pod budynkiem znajduje się z garaż podziemny. Deweloper oferuje dwie opcje wykańczania wnętrza: styl nowoczesny *Modern* oraz styl klasyczny *Alpine*, materiałami renomowanych firm, m.in. MIELE, Villeroy & Boch oraz Hans Grohe. Dzięki położeniu obiektu apartamenty posiadają wspaniałe widoki na Alpy.

Lokalizacja

Falkensteiner Residences edel:weiss położony jest w miejscowości Katschberg (południowa część Austrii), w odległości ok. 120 km na południe od Salzburga. Katschberg oferuje turystom wiele atrakcji zarówno zimą jak i latem. Miłośnicy narciarstwa docenią 60 km dobrze naśnieżonych stoków. Latem można udać się na górską wspinaczkę, trasę rowerową bądź wycieczkę pieszą. W okolicy dostępne są również pola golfowe oraz stadniny koni.

Premium Living

Przy zakupie apartamentu w Falkensteiner Residences edel:weiss, 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 przez kucharza indywidualnego posiłku w apartamencie, korzystanie z restauracji na terenie obiektu,
- utrzymywanie apartamentu - sprzątanie, pranie, wymiana pościeli, przeprowadzanie bieżących napraw, przygotowanie apartamentu przez przyjazd właściciela,
- zapewnienie całodobowej ochrony,
- zarządzanie apartamentem - wynajmowanie przez platformę Falkensteiner Hotels & Residences.



Model biznesowy

Apartamenty w projekcie Falkensteiner Residences edel:weiss są nie tylko produktem dla osób zainteresowanych posiadaniem na własność apartamentu wakacyjnego. Specjalnie dla właścicieli lokali zaprojektowano program hotelarski umożliwiający wynajem swojego apartamentu. Umowa najmu podpisywana jest na 2 lata. Wynajmem zarządza operator hotelowy - spółka Hotel Cristallo GmbH, który dba o pozyskanie i obsługę najemców.

PARAMETRY INWESTYCJI

Produkt inwestycyjny: Apartament o pow. 73,52 m²
z komórką o pow. 5,25 m², balkonem o pow. 34,51 m²

Okres inwestycyjny: 15 lat

Wartość inwestycji: 361 848 EUR netto (+VAT 20%)

Częstotliwość wypłaty zysku brutto z tytułu wynajmu: kwartalnie

Koszty operacyjne:

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 - 1.400 EUR rocznie
- lokalny podatek - 300 EUR rocznie
- opłata „secondary home fee” - 420 EUR rocznie

Wariant podstawowy															
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
średnia netto za lokal €	380,00	380,00	381,90	383,81	385,73	387,66	389,60	391,54	393,50	395,47	397,45	401,43	403,44	405,45	407,48
obłożenie	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%	29%
waloryzacja	0,5%	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%
Przychody czyszowe €	20 111,50	20 212,06	20 313,12	20 414,68	20 516,76	20 619,34	20 722,44	20 826,05	20 930,18	21 034,83	21 140,00	21 245,70	21 351,93	21 458,69	21 565,99
Koszty operacyjne*** €	5 675,00	5 760,13	5 846,53	5 934,22	6 023,24	6 113,59	6 205,29	6 298,37	6 392,85	6 488,74	6 586,07	6 684,86	6 785,13	6 886,91	6 990,21
Stopa zwrotu (ROE)	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Symulacja wartości apartamentu															
projekcja wartości* €	361 848	412 912	413 331	413 727	414 101	414 450	414 776	415 077	415 352	415 603	415 827	416 024	416 194	416 337	416 451
zmiana wartości		14%	14%	14%	14%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
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 €	380,00	380,00	387,60	395,35	403,26	411,32	419,55	427,94	436,50	445,23	454,14	463,22	472,48	481,93	491,57
obłożenie	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%	35%
waloryzacja	2,0%	0%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Przychody czyszowe €	24 273	24 758	25 253	25 758	26 273	26 799	27 335	27 881	28 439	29 008	29 588	30 180	30 783	31 399	32 027
Koszty operacyjne*** €	5 675	5 760	5 847	5 934	6 023	6 114	6 205	6 298	6 393	6 489	6 586	6 685	6 785	6 887	6 990
Stopa zwrotu (ROE)	5,1%	5,3%	5,4%	5,5%	5,6%	5,7%	5,8%	6,0%	6,1%	6,2%	6,4%	6,5%	6,6%	6,8%	6,9%
Symulacja wartości apartamentu															
projekcja wartości* €	361 848	542 795	554 474	566 398	578 574	591 006	603 700	616 660	629 893	643 404	657 199	671 284	685 665	700 347	715 338
zmiana wartości		50%	53%	57%	60%	63%	67%	70%	74%	78%	82%	86%	89%	94%	98%
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 €	380,00	380,00	380,00	380,00	380,00	380,00	380,00	380,00	380,00	380,00	380,00	380,00	380,00	380,00	380,00
obłożenie	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%	23%
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%
Przychody czyszowe €	15 951	15 951	15 951	15 951	15 951	15 951	15 951	15 951	15 951	15 951	15 951	15 951	15 951	15 951	15 951
Koszty operacyjne*** €	5 675	5 760	5 847	5 934	6 023	6 114	6 205	6 298	6 393	6 489	6 586	6 685	6 785	6 887	6 990
Stopa zwrotu (ROE)	2,8%	2,8%	2,8%	2,8%	2,7%	2,7%	2,7%	2,7%	2,6%	2,6%	2,6%	2,6%	2,5%	2,5%	2,5%
Symulacja wartości apartamentu															
projekcja wartości* €	361 848	291 154	288 685	286 179	283 636	281 055	278 435	275 775	273 076	270 336	267 555	264 733	261 868	258 960	256 008
zmiana wartości		-20%	-20%	-21%	-22%	-22%	-23%	-24%	-25%	-25%	-26%	-27%	-28%	-28%	-29%
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 Falkensteiner Residences edel:weiss

SILNE STRONY

- Lokalizacja w kurorcie narciarskim
- Wysoki standard wykończenia budynku oraz lokali
- Możliwość korzystania z Falkensteiner Hotel Cristallo
 - Możliwość uzyskania zwrotu podatku VAT

SZANSE

- Doświadczony deweloper oraz operator - grupa FMTG
 - Oferta Premium Living
- Liczne atrakcje dla turystów zarówno zimą jak i latem

SŁABE STRONY

- Relatywnie wysoka cena apartamentów
- Brak gwarantowanej stopy zwrotu przez operatora

ZAGROŻENIA

- 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 powiązaniymi 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.