



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

Małgorzata Brodziak

malgorzata.brodziak@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

MEMORANDUM INWESTYCYJNE

Projekt

AQUAMARINA

Parametry projektu

| | |
|------------------------------------|--|
| Lokalizacja: | Międzyzdroje |
| Deweloper: | Sabe Investment Sp. z o.o. |
| Inwestor: | MARINA Invest Sp. z o.o. |
| Finansowanie inwestycji: | inwestycja finansowana ze środków własnych i kredytu bankowego |
| Liczba i powierzchnia lokali: | 252 apartamenty o powierzchni od 37,90 do 82,80 m ² |
| Rozpoczęcie inwestycji: | 01 maj 2008 r. |
| Zakończenie inwestycji: | 30 czerwiec 2010 r. |
| Projekty referencyjne w systemie : | w okolicy brak podobnych projektów |
| Zarządzanie wynajmem: | Marina Invest Sp. z o.o. Sun & Snow Sp. z o.o. |
| Audyt prawny : | Kancelaria Prawna Vogel |
| Audyt techniczny: | BRE Bank Hipoteczny |



Opis inwestycji

AQUAMARINA to zespół pięciokondygnacyjnych budynków z apartamentami mieszkalnymi na sprzedaż o powierzchniach między 37 a 82 m². Wszystkie apartamenty posiadają balkon lub taras o powierzchni od kilkunastu do kilkudziesięciu metrów kwadratowych. Cały teren będzie odpowiednio zagospodarowany, oświetlony, ogrodzony i monitorowany zapewniając mieszkańcom apartamentów poczucie prywatności i bezpieczeństwa. Kompleks AQUAMARINA znajduje się w odległości 150 m od plaży.

Pierwszy etap inwestycji obejmuje budowę kompleksu apartamentów, drugi etap przewiduje wybudowanie hotelu wraz z kompleksem basenowo-rekreacyjnym i częścią SPA, z usług których będą mogli korzystać mieszkańcy apartamentów AQUAMARINA.

W przypadku kompleksu AQUAMARINA inwestor planuje sprzedaż lokali mieszkalnych w cenach 9800 - 12800 zł brutto/m². W cenę apartamentu wliczony jest koszt tarasów, balkonów, pomieszczeń lokatorskich oraz miejsc postojowych w garażu.

Międzyzdroje

Inwestycja AQUAMARINA położona jest w zachodniej części Międzyzdrojów, jednak od najbliższych zabudowań miejskich dzieli ją liściasto-iglasty starodrzew. Mimo to, do centrum miasta, z jego licznymi atrakcjami, dotrzeć można w niespełna 15 min.

Międzyzdroje dzięki swojemu wyjątkowemu klimatowi (wilgotne powietrze, długie i ciepłe jesienie, łagodne zimy) są chętnie odwiedzane przez turystów nawet poza sezonem wakacyjnym. Ponadto miasto znane jest z corocznych spotkań z celebrytami podczas Festiwalu Gwiazd, czystych plaż, licznych ścieżek rowerowych oraz bardzo dobrej infrastruktury sportowej. Popularną atrakcją Międzyzdrojów są również rejsy białą flotą, między innymi do portów naszych sąsiadów Niemiec. Dla entuzjastów historii obowiązkowym punktem podróży jest wizyta w Muzeum Poligonu V-3 z unikatową w skali kraju ekspozycją niemieckiej broni z okresu II wojny światowej.

Opcje wynajmu:

SYSTEM GWARANTOWANEGO DOCHODU Z NAJMU:

Nabywając apartament z oferty BRE Property Partner w inwestycji AQUAMARINA i podpisując jednocześnie umowę najmu z Marina Invest Sp. z o.o. można skorzystać z systemu **gwarantowanego przychodu w ciągu trzech lat:**

- 7,5% rocznie dla apartamentów 2 pokojowych (22,5% w ciągu 3 lat)
- 8,5% rocznie dla apartamentów 3 pokojowych (25,5% w ciągu 3 lat)

Przychód gwarantowany naliczany jest od wartości netto nabytej nieruchomości. Po stronie właściciela nieruchomości leży pokrywanie kosztów eksploatacji 6,50 pln/m², podatku od nieruchomości 19 pln/m² oraz ubezpieczenie nieruchomości (około 300 pln) oraz pokryć koszt umeblowania 18 500 pln. Umowa najmu zaczyna obowiązywać w ciągu 3 miesięcy od zakupu nieruchomości i trwa 3 lata. Po tym okresie właściciel apartamentu będzie go mógł przekazać w zarządzanie operatorowi: Marina Invest Sp. z o.o. lub Sun & Snow Sp. z o.o. lub wynajmować indywidualnie.

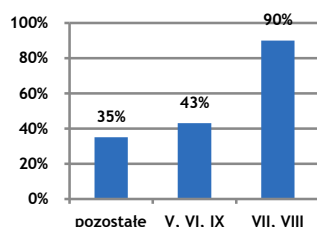
WYNAJEM ZA POŚREDNICTWEM OPERATORA

Stawki wynajmu apartamentu o wartości netto **488 702 pln**
wraz z wyposażeniem **507 202 pln**

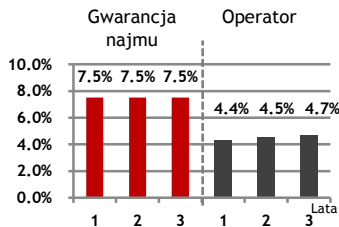
Apartament 41,58 m² z balkonem 19 m²:

niski sezon: **200 pln/dobę**
wysoki sezon: **325 pln/dobę**

Obłożenie apartamentu



Roczna stopa zwrotu



ANALIZA MIESIĘCZNYCH PRZYCHODÓW I KOSZTÓW

FINANSOWANIE: 100% KAPITAŁ WŁASNY

Analiza miesięcznych przychodów

| | 90% | 43% | 35% |
|--|----------|----------|----------|
| Przychody z tytułu wynajmu | 9 067.50 | 2 666.00 | 2 170.00 |
| Przychody właścicielskie (70% przychodów z tytułu wynajmu) | 6 347.25 | 1 866.20 | 1 519.00 |

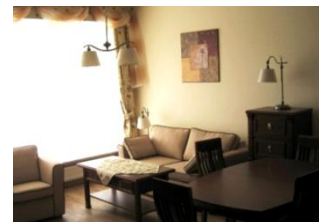
Analiza kosztów rocznych

| | 90% | 43% | 35% |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Koszty całkowite | 361.11 | 361.11 | 361.11 |
| - podatek od nieruchomości | 65.84 | 65.84 | 65.84 |
| - ubezpieczenie | 25.00 | 25.00 | 25.00 |
| - opłaty eksploatacyjne | 270.27 | 270.27 | 270.27 |
| Dochód brutto | 5 986.15 | 1 505.10 | 1 157.90 |

Wykończenie apartamentów

Apartamenty w kompleksie wykończone są przy użyciu najwyższej jakości materiałów. Podłogi w pokojach wykonane są z drewna - deska Barlinecka (jesion lub dąb). Podłogi w kuchniach i przedpokoju wyłożone są włoskim gresem. Kuchnie wyposażone są w meble kuchenne - szafki stojące i wiszące oraz sprzęt AGD - lodówkę, płytę ceramiczną, okap kuchenny oraz zlewozmywak ze stali nierdzewnej i baterię chromowaną.

Przykładowa cena za apartament o powierzchni 41,58 m² z balkonem 19,1 m², umiejscowiony na 4 piętrze, z ekspozycją na północ oraz miejscem postojowym w garażu wynosi 488 702 zł netto. Dodatkowo należy doliczyć koszt wyposażenia w kwocie 18 500 zł.



ANALIZA SWOT PROJEKTU AQUAMARINA

SILNE STRONY

- Posiadanie na własność apartamentu o wysokim standardzie położonego 150 metrów od morza
- Możliwość uzyskania dodatkowego dochodu z tytułu wynajmu
 - Urozmaicony metraż oferowanych apartamentów
 - Możliwość skorzystania z usługi zarządzania wynajmem
 - Możliwość korzystania z apartamentu przez właściciela
 - Gwarancja dochodu z najmu przez 3 lata
- Najniższe ceny wybranych apartamentów z oferty BRE Property Partner

SŁABE STRONY

- Obciążenie części lokali 22% stawką podatku VAT.
- Opcja wykończenia lokali „pod klucz” ogranicza możliwość indywidualnego wyposażenia.
 - Brak widoku na morze.
- Niedogodności podczas budowy kolejnych etapów kompleksu.

SZANSE

- Wyjątkowa lokalizacja kompleksu w bliskim sąsiedztwie morza oraz miasta Międzyzdroje.
- Dynamiczny rozwój turystyki w Międzyzdrojach (możliwość wynajmu lokali turystom).
- Niewielka podaż lokali o podobnym charakterze w najbliższej okolicy.
- Wzrost wartości nieruchomości w momencie zakończenia drugiego etapu projektu (hotel z kompleksem SPA).

ZAGROŻENIA

- Możliwość zwiększenia podaży apartamentów w związku z realizacją analogicznych projektów w Międzyzdrojach.
- Zaprzestanie budowy kolejnych etapów projektu.

Nota prawna:

Prezentowane wyniki nie stanowią gwarancji osiągnięcia wyników w przyszłości. Wykresy, tabele i diagramy przedstawione w niniejszym memorandum mają charakter informacyjny i nie są doradztwem finansowym ani prognozą. Niniejszy tekst stanowi wyraz najlepszej wiedzy autora popartej danymi rynkowymi.