



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

Marina Cape

Parametry projektu

Lokalizacja:	Aheloy, Bułgaria
Deweloper:	Intercapital Property Development Bułgarska firma deweloperska specjalizująca się w realizacji dużych kompleksów wakacyjnych. Spółka notowana na bułgarskiej giełdzie w Sofii oraz polskim NewConnect.
Finansowanie inwestycji:	kredyt w banku Piraeus Bank Bulgaria oraz środki własne inwestora
Liczba i ceny lokali:	136 apartamentów o pow. 43,5 -365 m ² , ceny od 823 EUR/m ² do 2164 EUR/m ² w ofercie specjalnej BRE PP - 5-10% rabatu:
Liczba i ceny lokali	64 apartamenty o pow. 43,5 -148 m ² , ceny od 820 EUR/m ² do 1948 EUR/m ²
Rozpoczęcie inwestycji (I etap):	listopad 2005 r.
Zakończenie inwestycji (III etap):	sierpień 2010 r.
Operator wynajmu:	Marina Cape Management EOOD Spółka zależna od ICPD, stworzona w 2006 r. na potrzeby projektu Marina Cape.



Opis inwestycji

W skład kompleksu Marina Cape, zlokalizowanego na działce o pow. 40 000 m², wchodzi 761 apartamentów o zróżnicowanej powierzchni. Dodatkowo na terenie obiektu znajdują się restauracje i kawiarnie, punkty handlu detalicznego, spa, centrum fitness, centrum rozrywkowe z kręgielnią, centrum zabaw dla dzieci, dwa korty do squasha oraz dwa baseny, w tym jeden z barem. Kompleks Marina Cape posiada też ofertę dla klientów biznesowych. Do ich dyspozycji oddane jest 8 sal konferencyjnych, wyposażonych w niezbędny sprzęt audio-wizualny, mogących pomieścić od 50 do 300 osób.

Lokalizacja

Kompleks położony jest w Bułgarii, na wybrzeżu Morza Czarnego, w odległości 700 m od miejscowości Aheloy. Inwestycja znajduje się w pierwszej linii od morza, dzięki czemu większość apartamentów posiada bezpośredni widok na morze. Najbliższe międzynarodowe lotnisko (Bourgas) znajduje się w odległości 20 km. Do atrakcji regionu należy również słynny kurort uzdrowiskowy Pomorie (około 10 km od inwestycji), znany z leczniczych kąpielí błotnych, jak również, słynący z bogatego życia nocnego, największy bułgarski kurort turystyczny Sanchev Bryag (Słoneczny Brzeg) oraz zabytkowe miasto Nessebar, odległe o 7km. Transport pomiędzy miejscowościami zapewnia lokalna komunikacja autobusowa.

Lokalny rynek hotelowy

Turystyka w regionie zaczęła rozwijać się w latach 60-tych XX w., głównie z myślą o obsłudze turystów z Niemiec. Od tego czasu region Słonecznego Brzegu stał się bardzo popularnym kurortem turystycznym wśród turystów z Europy. Przyczynił się do tego długi sezon wakacyjny, trwający ok. 180 dni oraz liczne atrakcje regionu (min. zabytki, walory uzdrowiskowe). Baza noclegowa Słonecznego Brzegu szacowana jest na ok. 100 000 miejsc noclegowych, dodatkowo wiele nieruchomości należy do osób indywidualnych. Marina Cape, znajduje się w rejonie o znacznie niższym zagęszczeniu miejsc hotelowych, jest ona jedyną ukończoną inwestycją hotelową we wschodniej części zatoki Aheloy.



Model biznesowy

Inwestycja w apartament wakacyjny - po podpisaniu umowy najmu z operatorem (Marina Cape EOOD) właściciel nieruchomości otrzymuje czynsz z tytułu przekazania lokalu w zarządzanie. Umowa podpisana jest na okres 3 lat i gwarantuje roczną stopę zwrotu na poziomie 6% ceny nieruchomości brutto (bez kosztów transakcyjnych). Wypłata czynszu następuje raz do roku. Właściciel apartamentu może korzystać ze swojego lokalu przez okres 2 tygodni w roku, z wyłączeniem wysokiego sezonu (lipiec i sierpień). Po umownym okresie 3 lat właściciel apartamentu może przedłużyć współpracę z operatorem, płacąc mu ustaloną prowizję od przychodów uzyskanych z wynajmu apartamentu.

PARAMETRY INWESTYCJI

Produkt inwestycyjny:	Apartament o pow. 43,54 m ² (powierzchnia apartamentu jest ustalona w następujący sposób: powierzchnia lokalu mieszkalnego powiększona o proporcjonalny udział w częściach wspólnych budynku)
Okres inwestycyjny:	15 lat
Częstotliwość wypłaty zysku brutto z tytułu wynajmu:	rocznie
Wartość inwestycji:	47 880 EUR brutto

Roczne koszty operacyjne:

Przez okres 3 lat właściciel nie ponosi żadnych opłat za wyjątkiem podatku od nieruchomości (ok. 100 EUR rocznie) oraz ubezpieczeniem (0,02% wartości).

Po okresie trwania gwarancji, właściciel ponosi następujące koszty:

- koszt zarządzania wynajmem apartamentu - 20% przychodów z najmu
- koszty bezpośrednie (m.in. media, sprząatanie) - 17,5% przychodów z najmu
- koszty administrowania nieruchomością wspólną - 12 EUR/m² rocznie
- reprezentacja właściciela lokalu przez operatora przed lokalnymi podmiotami - 250 EUR rocznie
- koszt ubezpieczenia i podatku od nieruchomości (wysokość jak wyżej)

Wariant podstawowy (waloryzacja stawki wynajmu na poziomie 0,5% rocznie, począwszy od 5 roku, obłożenie 40%)																
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	
Stawka wynajmu lokalu netto	€ 31.50	€ 31.50	€ 31.50	€ 31.50	€ 31.50	€ 31.66	€ 31.82	€ 31.97	€ 32.13	€ 32.30	€ 32.46	€ 32.62	€ 32.78	€ 32.95	€ 33.11	€ 33.28
obłożenie	40%	-	-	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%	40%
waloryzacja	0.5%	0%	0%	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%
Przychody czynszowe	2 873	2 873	2 873	4 599	4 622	4 645	4 668	4 692	4 715	4 739	4 762	4 786	4 810	4 834	4 858	4 882
Koszty operacyjne	196	196	196	2 693	2 702	2 710	2 719	2 728	2 737	2 745	2 754	2 763	2 772	2 781	2 790	2 799
Stopa zwrotu (ROE)	5.6%	5.6%	5.6%	4.0%	4.0%	4.0%	4.1%	4.1%	4.1%	4.2%	4.2%	4.2%	4.3%	4.3%	4.3%	4.3%
Symulacja wartości apartamentu																
projekcja wartości*	47 880	47 880	47 880	47 647	48 007	48 368	48 731	49 095	49 462	49 830	50 200	50 573	50 946	51 322	51 700	52 078
zmiana wartości		0%	0%	0%	0%	1%	2%	3%	3%	4%	5%	6%	6%	7%	8%	8%
stopa kapitalizacji**	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%

Wariant optymistyczny (waloryzacja stawki wynajmu na poziomie 0,8% rocznie, począwszy od 5 roku, obłożenie 50%)															
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Stawka wynajmu lokalu netto	€ 33.00	€ 33.00	€ 33.00	€ 33.00	€ 33.25	€ 33.50	€ 33.75	€ 34.00	€ 34.26	€ 34.51	€ 34.77	€ 35.03	€ 35.30	€ 35.56	€ 35.83
Obłożenie	50%	-	-	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
Waloryzacja	0.8%	0%	0%	0.0%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%	0.8%
Przychody czynszowe	2 873	2 873	2 873	6 023	6 068	6 113	6 159	6 205	6 252	6 299	6 346	6 393	6 441	6 490	6 538
Koszty operacyjne	196	196	196	3 227	3 244	3 261	3 278	3 295	3 313	3 330	3 348	3 366	3 384	3 402	3 420
Stopa zwrotu (ROE)	5.6%	5.6%	5.6%	5.8%	5.9%	6.0%	6.0%	6.1%	6.1%	6.2%	6.3%	6.3%	6.4%	6.4%	6.5%
Symulacja wartości apartamentu															
projekcja wartości*	47 880	47 880	47 880	69 890	70 595	71 306	72 023	72 745	73 472	74 204	74 942	75 686	76 435	77 190	77 951
zmiana wartości		0%	0%	46%	47%	49%	50%	52%	53%	55%	57%	58%	60%	61%	63%
stopa kapitalizacji**	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%

Wariant pesymistyczny (brak waloryzacji stawki wynajmu, obłożenie 27%)															
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Stawka wynajmu lokalu netto	€ 31.50	€ 31.50	€ 31.50	€ 31.50	€ 31.50	€ 31.50	€ 31.50	€ 31.50	€ 31.50	€ 31.50	€ 31.50	€ 31.50	€ 31.50	€ 31.50	€ 31.50
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%
Przychody czynszowe	2 873	2 873	2 873	3 104	3 104	3 104	3 104	3 104	3 104	3 104	3 104	3 104	3 104	3 104	3 104
Koszty operacyjne	196	196	196	2 133	2 133	2 133	2 133	2 133	2 133	2 133	2 133	2 133	2 133	2 133	2 133
Stopa zwrotu (ROE)	5.6%	5.6%	5.6%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%	2.0%
Symulacja wartości apartamentu															
projekcja wartości*	47 880	47 880	47 880	24 293	24 293	24 293	24 293	24 293	24 293	24 293	24 293	24 293	24 293	24 293	24 293
zmiana wartości		0%	0%	-49%	-49%	-49%	-49%	-49%	-49%	-49%	-49%	-49%	-49%	-49%	-49%
stopa kapitalizacji**	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%

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

** stopa kapitalizacji wyznaczona na podstawie stóp kapitalizacji w projektach referencyjnych na lokalnym rynku

ANALIZA SWOT PROJEKTU MARINA CAPE

SILNE STRONY

- Dobre połączenie komunikacyjne z Polską.
 - Lokalizacja w I linii brzegowej
- Kompleks ukończony w 100% - możliwość korzystania z całej infrastruktury
 - Możliwość uzyskania zwrotu podatku VAT
 - Gwarantowana 6% roczna stopa zwrotu przez 3 lata**
 - Gwarancja najniższej ceny**

SŁABE STRONY

- Stosunkowo niski standard apartamentów, w porównaniu do inwestycji w Polsce

SZANSE

- Rozwój turystyki w rejonie
- Marina Cape to pierwszy projekt wypoczynkowy w okolicy
- Doświadczenie developera na lokalnym rynku

ZAGROŻENIA

- Powstanie w pobliżu projektów referencyjnych
- 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 raportu 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 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.