



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:

Praia D'El Rey

Parametry projektu

Lokalizacja:	Obidos, Portugalia
Deweloper:	Beltico Group Ponad 40 letnie doświadczenie w działalności inwestycyjnej, budowlanej oraz hotelowej na terenie Europy, Ameryki Południowej, północnych wybrzeży Afryki oraz Dalekim Wschodzie
Inwestor:	Beltico Group
Finansowanie inwestycji:	środki własne inwestora
Liczba lokali:	ponad 100 apartamentów i willi od 113 do 500 m ²
Zakończenie inwestycji	Większość nieruchomości gotowa do odbioru. Niektóre typy apartamentów The Beach Residences, The Beachfront oraz Vila do Golfe (3 faza) do odbioru w październiku 2011 r.
Operator hotelowy:	Beltico Group prowadzący w ramach projektu hotel Marriott*****



Opis inwestycji

Praia D'El Rey jest kompleksem hotelowo-rekreacyjnym malowniczo położonym na portugalskim Srebrnym Wybrzeżu. Inwestorzy mogą wybierać spośród 36 dwu- lub trzypokojowych apartamentów, 26 willi oraz 39 rezydencji. Dodatkowo w skład kompleksu wchodzi między innymi profesjonalne pole golfowe (nagrodzone w 2007 roku tytułem najlepszego ośrodka golfowego Europy), luksusowe SPA, świetnie wyposażona siłownia, centrum sportowe dla dzieci, akademia gry w tenisa oraz boisko do piłki nożnej. Ponadto do dyspozycji wczasowiczów są kilometry piaszczystej plaży oraz ciepłe wody Oceanu Atlantyckiego.

System condo

System ten polega na nabyciu apartamentu hotelowego przez prywatnego inwestora, który poszukuje własnego lokum wakacyjnego, a jednocześnie oczekuje stałego dochodu z inwestycji. Właściciel nie musi angażować się w proces zarządzania i wynajmu - robi to za niego operator hotelowy. Właściciel apartamentu otrzymuje przychody z tytułu prowadzonej przez operatora działalności hotelowej za okres, kiedy nie przebywa w apartamencie. Przez pierwsze 3 lata są to przychody w gwarantowanej wysokości 5% wartości nieruchomości rocznie.

Otoczenie inwestycji

Inwestycja położona jest w historycznej części Portugalii. W pobliżu inwestycji znajduje się m.in. zabytkowa forteca w Peniche oraz zamek w Obidos. Dodatkowymi atrakcjami regionu są tory kartingowe w Laurinha i Bombarral.



PARAMETRY INWESTYCJI

Produkt inwestycyjny:

Domy i apartamenty na własność z opcją gwarantowanego zysku z wynajmu

Wartość inwestycji:

365 000 euro

Stopa zwrotu:

Gwarantowana w ciągu 3 pierwszych lat: 5% rocznie

Częstotliwość wypłaty zysku brutto z tytułu wynajmu:

kwartalna

Roczne koszty podczas trwania inwestycji:

- podatek od nieruchomości: 0,4% wartości nieruchomości oszacowanej na poziomie lokalnym (zwykle wynoszącej ok. 50% realnej wartości nieruchomości)
- opłata serwisowa z tytułu zarządzania kompleksem: € 421 + VAT apartamenty i domy szeregowe, € 1000 + VAT domy wolnostojące
- opłata z tytułu zarządzania nieruchomością: € 1500-2000 apartamenty i domy szeregowe

Koszty związane z zakupem:

- Obsługa prawna 1%-1,5% wartości nieruchomości (opcjonalnie)
- Koszty notarialne 1,5% wartości nieruchomości
- Opłata skarbową 6,5%



ANALIZA SWOT PROJEKTU Praia D'El Rey

SILNE STRONY

- Posiadanie na własność apartamentu hotelowego położonego na Srebrnym Wybrzeżu
- Zapewnienie stałego dochodu z systemu condo
- Roczny dochód z wynajmu na poziomie 5% wartości netto nieruchomości zapewniony przez okres 3 lat
- Profesjonalny operator zarządzający kompleksem
- Możliwość korzystania z apartamentu przez właściciela przez 6 tygodni w roku

SŁABE STRONY

- Stosunkowo wysoki cenowy próg wejścia (ok. 300 tys. euro)
- Krótki sezon zasadniczy (6 miesięcy)
- Konieczność umeblowania domu/apartamentu za około 10 000 euro (poza The Beachfront)

SZANSE

- Znakomita lokalizacja ośrodka bezpośrednio na plaży.
- Praia D'El Rey jest jednym z ostatnich miejsc w regionie, gdzie zezwolono na budowę domów na plaży
- Portugalia to od lat jeden z najprężniej rozwijający się region turystyczny Europy
- Silny rynek buy-to-let, przy czym na rynku wakacyjnych nieruchomości golf & beach osiągnęte są około 10% roczne zyski
- Duże zróżnicowanie nieruchomości pod względem metrażu
- Najbliższe lotnisko międzynarodowe w pobliżu Lizbonie

ZAGROŻENIA

- Możliwość pojawienia się w przyszłości bazy hotelowej o podobnym standardzie w okolicy
- Inwestycje hotelowe są narażone na wahania koniunkturalne