

PROPERTY FORUM 2012  
FINANSOWANIE NIERUCHOMOŚCI  
KOMERCYJNYCH

18 WRZEŚNIA 2012

## PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE PRZY RÓŻNYCH ZAŁOŻENIACH DOTYCZĄCYCH FINANSOWANIA

1. FINANSOWANIE NIERUCHOMOŚCI
  - SCENARIUSZ NR 1
  - SCENARIUSZ NR 2
  - SCENARIUSZ NR 3
  - SCENARIUSZ NR 4
2. PODSUMOWANIE
3. POTENCJALNA CENA ZAKUPU NIERUCHOMOŚCI PRZY DANEJ WEWNĘTRZNEJ STOPIE ZWROTU (IRR)

# NIERUCHOMOŚĆ BIUROWA W WARSZAWIE

POCZĄTEK INWESTYCJI STYCZEŃ 2008 - KONIEC INWESTYCJI GRUDZIEŃ 2012

## SCENARIUSZ NR 1

### PODSTAWOWE DANE O NIERUCHOMOŚCI

- 7 – letni biurowiec, centrum Warszawy
- 8,000 m<sup>2</sup>
- budynek wynajęty ok. 6% powyżej aktualnych warunków rynkowych
- 5% powierzchni niewynajętej

### ZAŁOŻENIA DOTYCZĄCE FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

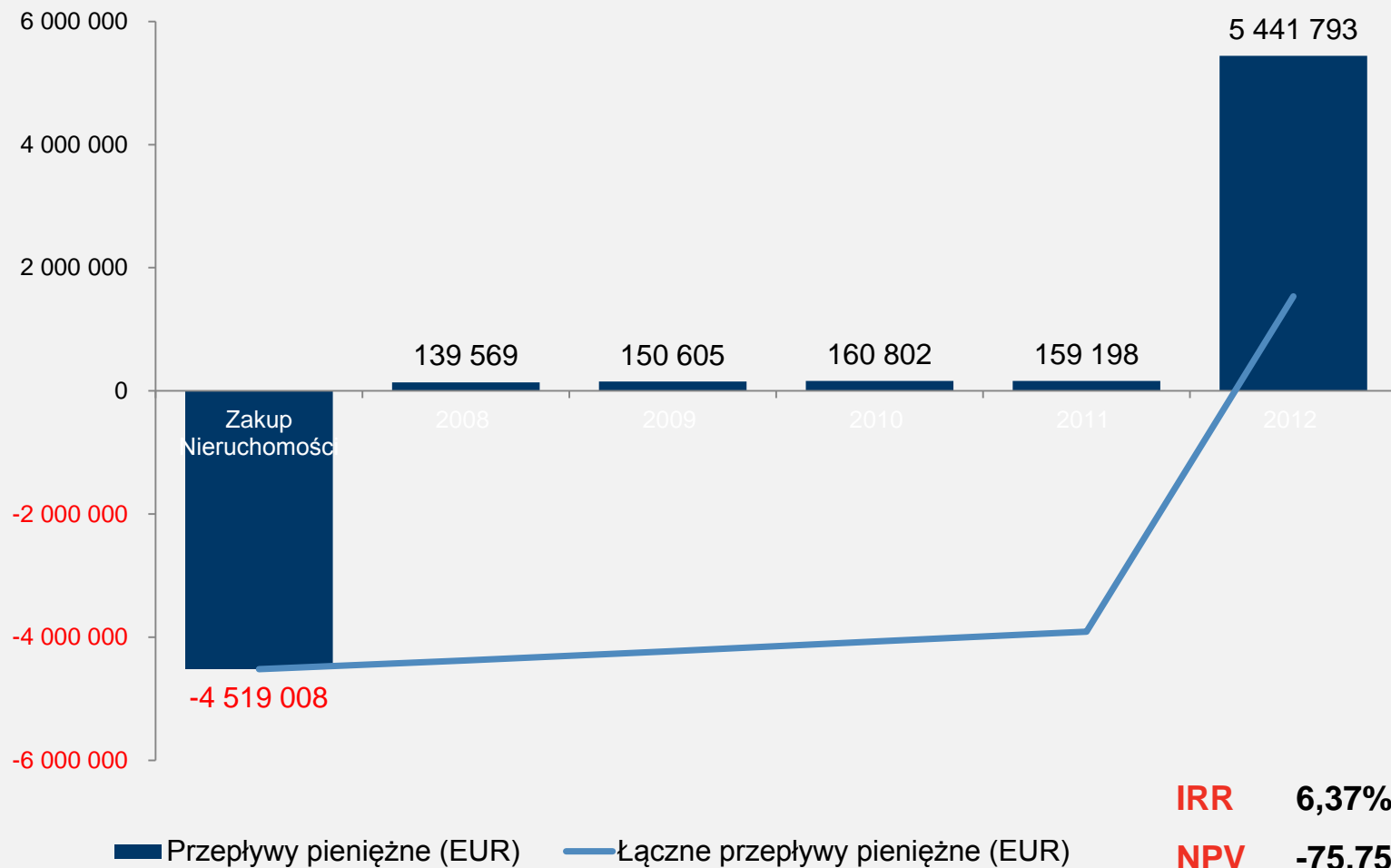
- zakup nieruchomości przy stopie kapitalizacji na poziomie 6,75%
- sprzedaż nieruchomości przy stopie kapitalizacji na poziomie 6,75%
- koszt finansowania nieruchomości – 2008 rok
- stopa stała – 4,55%\* (01.01.2008)
- marża – 1,5%
- amortyzacja – 25 LAT
- LTV – 80%, wysokość kapitału własnego – 4,345,200 EUR
- cena zakupu budynku – 21,726,000 EUR

\* [www.bloomberg.com/quote/EUSA5:IND/chart](http://www.bloomberg.com/quote/EUSA5:IND/chart)

# PRZYKŁADOWY CASH FLOW

## BIUROWIEC W LATACH 2008 - 2012

### SCENARIUSZ NR 1



# NIERUCHOMOŚĆ BIUROWA W WARSZAWIE

POCZĄTEK INWESTYCJI STYCZEŃ 2008 - KONIEC INWESTYCJI GRUDZIEŃ 2012

## SCENARIUSZ NR 2

### PODSTAWOWE DANE O NIERUCHOMOŚCI

- 7 – letni biurowiec, centrum Warszawy
- 8,000 m<sup>2</sup>
- budynek wynajęty ok. 6% powyżej aktualnych warunków rynkowych
- 5% powierzchni niewynajętej

### ZAŁOŻENIA DOTYCZĄCE FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

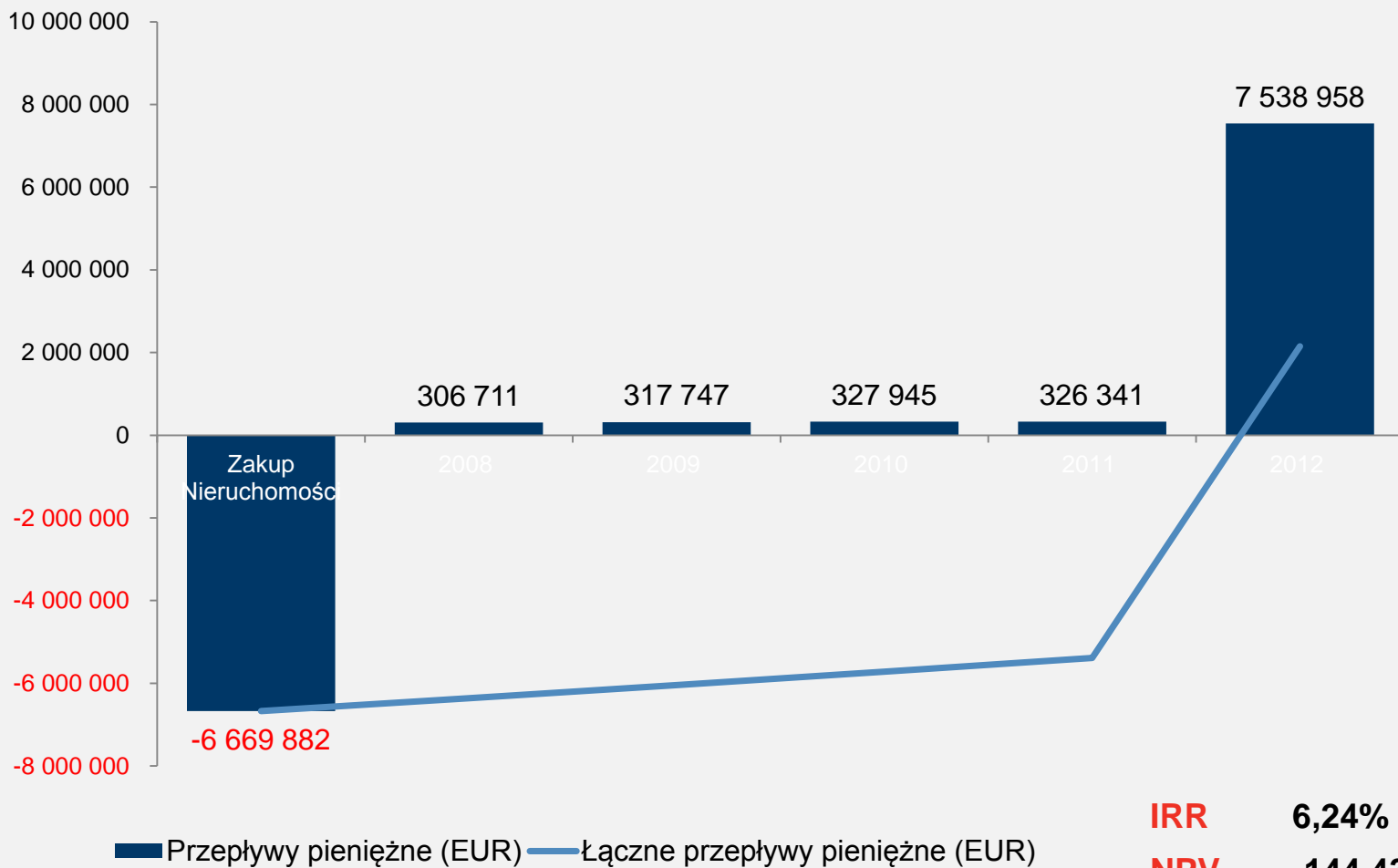
- zakup nieruchomości przy stopie kapitalizacji na poziomie 6,75%
- sprzedaż nieruchomości przy stopie kapitalizacji na poziomie 6,75%
- koszt finansowania nieruchomości – 2008 rok
- stopa stała – 4,55%\* (01.01.2008)
- marża – 1,5%
- amortyzacja – 25 LAT
- LTV – 70%, wysokość kapitału własnego – 6,517,800 EUR
- cena zakupu budynku – 21,726,000 EUR

\* [www.bloomberg.com/quote/EUSA5:IND/chart](http://www.bloomberg.com/quote/EUSA5:IND/chart)

# PRZYKŁADOWY CASH FLOW

## BIUROWIEC W LATACH 2008 - 2012

### SCENARIUSZ NR 2



# NIERUCHOMOŚĆ BIUROWA W WARSZAWIE

POCZĄTEK INWESTYCJI STYCZEŃ 2008 - KONIEC INWESTYCJI GRUDZIEŃ 2012

## SCENARIUSZ NR 3

### PODSTAWOWE DANE O NIERUCHOMOŚCI

- 7 – letni biurowiec, centrum Warszawy
- 8,000 m<sup>2</sup>
- budynek wynajęty ok. 6% powyżej aktualnych warunków rynkowych
- 5% powierzchni niewynajętej

### ZAŁOŻENIA DOTYCZĄCE FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

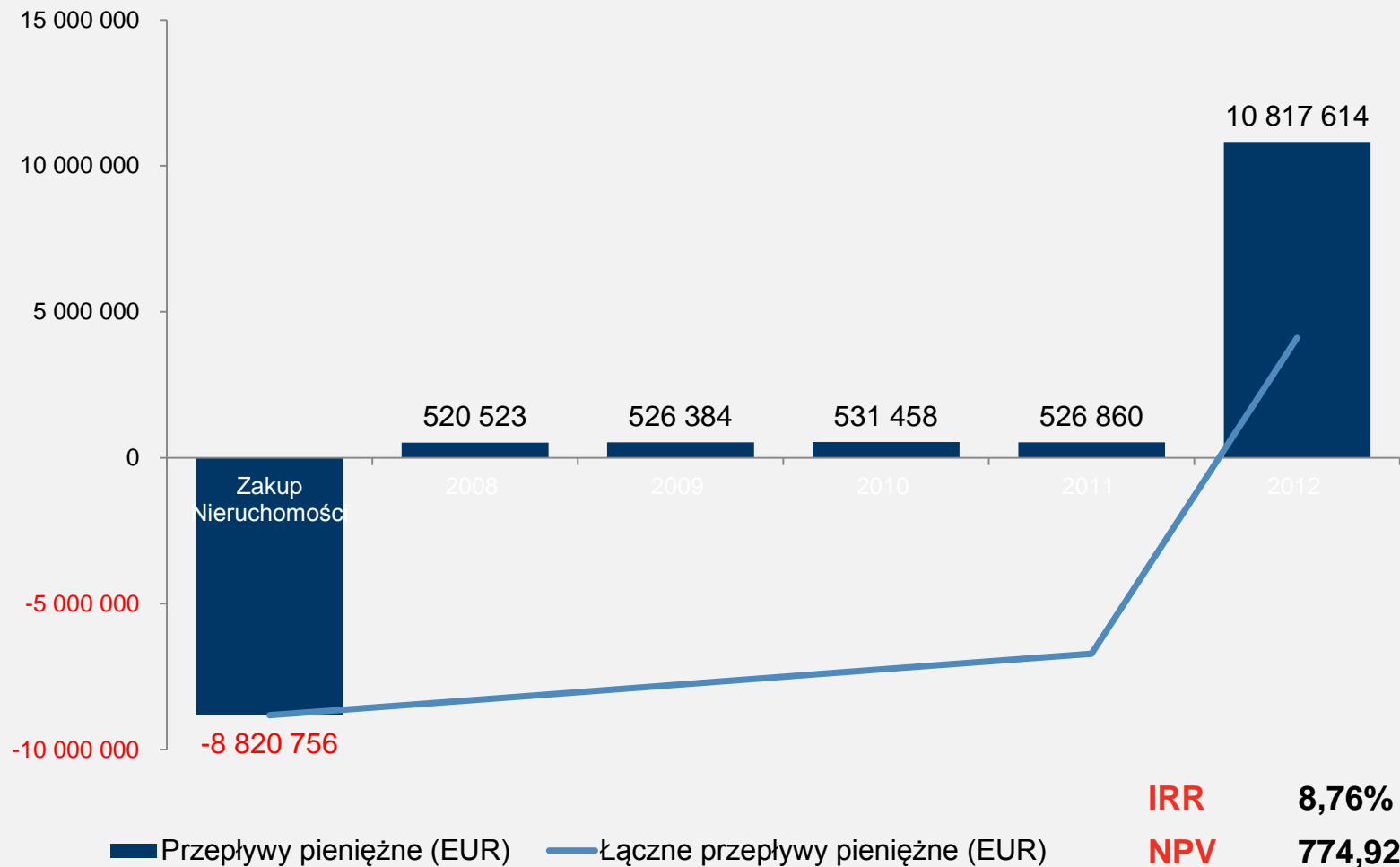
- zakup nieruchomości przy stopie kapitalizacji na poziomie 6,75%
- sprzedaż nieruchomości przy stopie kapitalizacji na poziomie 6,75%
- koszt finansowania nieruchomości – 2012 rok
- stopa stała – 1,00%\* (11.09.2012)
- marża – 2,5%
- amortyzacja – 20 LAT
- LTV – 60%, wysokość kapitału własnego – 8,690,400 EUR
- cena zakupu budynku – 21,726,000 EUR

\* [www.bloomberg.com/quote/EUSA5:IND/chart](http://www.bloomberg.com/quote/EUSA5:IND/chart)

# PRZYKŁADOWY CASH FLOW

## BIUROWIEC W LATACH 2008 - 2012

### SCENARIUSZ NR 3





# NIERUCHOMOŚĆ BIUROWA W WARSZAWIE

POCZĄTEK INWESTYCJI STYCZEŃ 2008 - KONIEC INWESTYCJI GRUDZIEŃ 2012

## SCENARIUSZ NR 4

### PODSTAWOWE DANE O NIERUCHOMOŚCI

- 7 – letni biurowiec, centrum Warszawy
- 8,000 m<sup>2</sup>
- budynek wynajęty ok. 6% powyżej aktualnych warunków rynkowych
- 5% powierzchni niewynajętej

### ZAŁOŻENIA DOTYCZĄCE FINANSOWANIA NIERUCHOMOŚCI

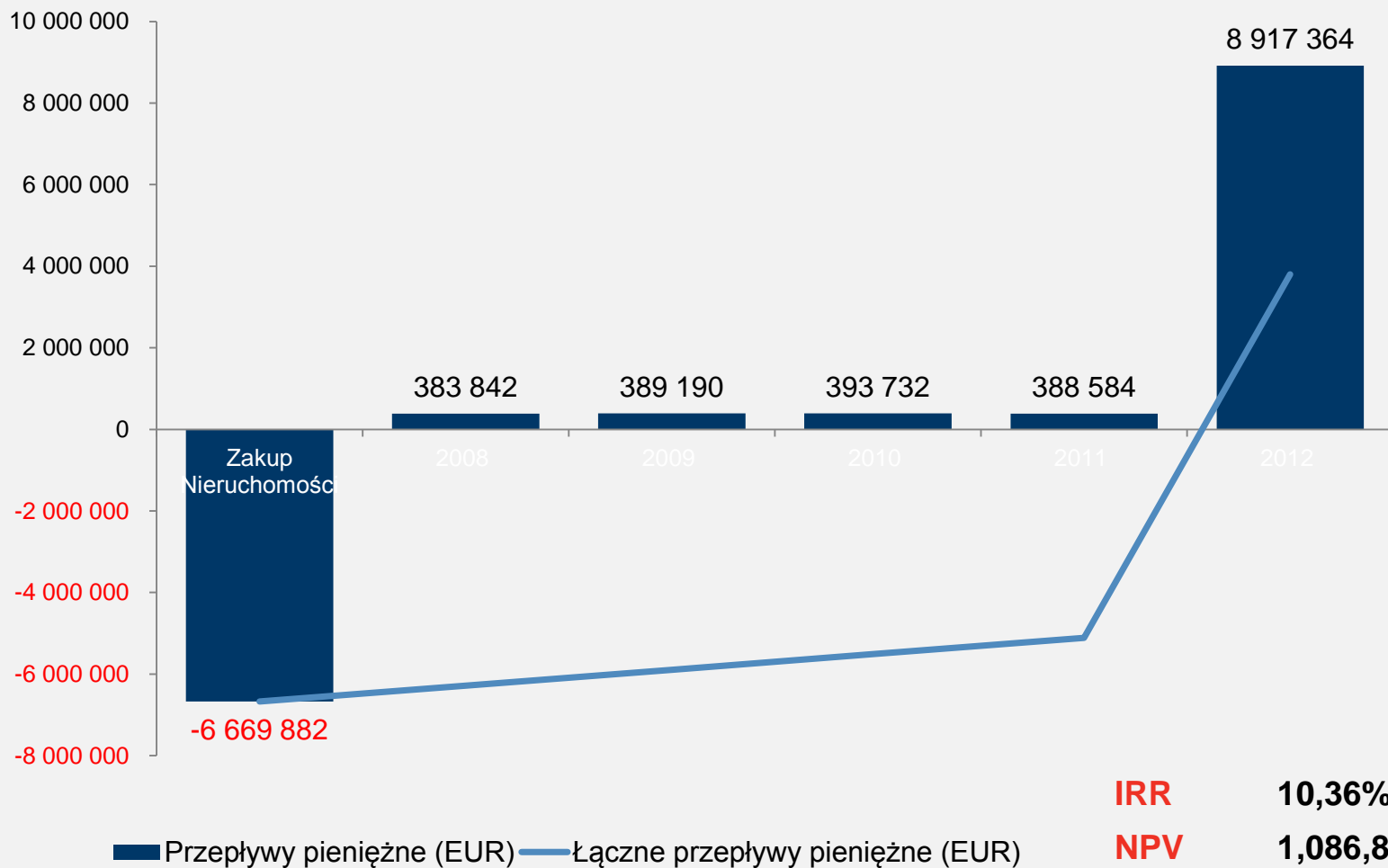
- zakup nieruchomości przy stopie kapitalizacji na poziomie 6,75%
- sprzedaż nieruchomości przy stopie kapitalizacji na poziomie 6,75%
- koszt finansowania nieruchomości – 2012 rok
- stopa stała – 1,00%\* (11.09.2012)
- marża – 2,5%
- amortyzacja – 20 LAT
- LTV – 70%, wysokość kapitału własnego – 6,517,800 EUR
- cena zakupu budynku – 21,726,000 EUR

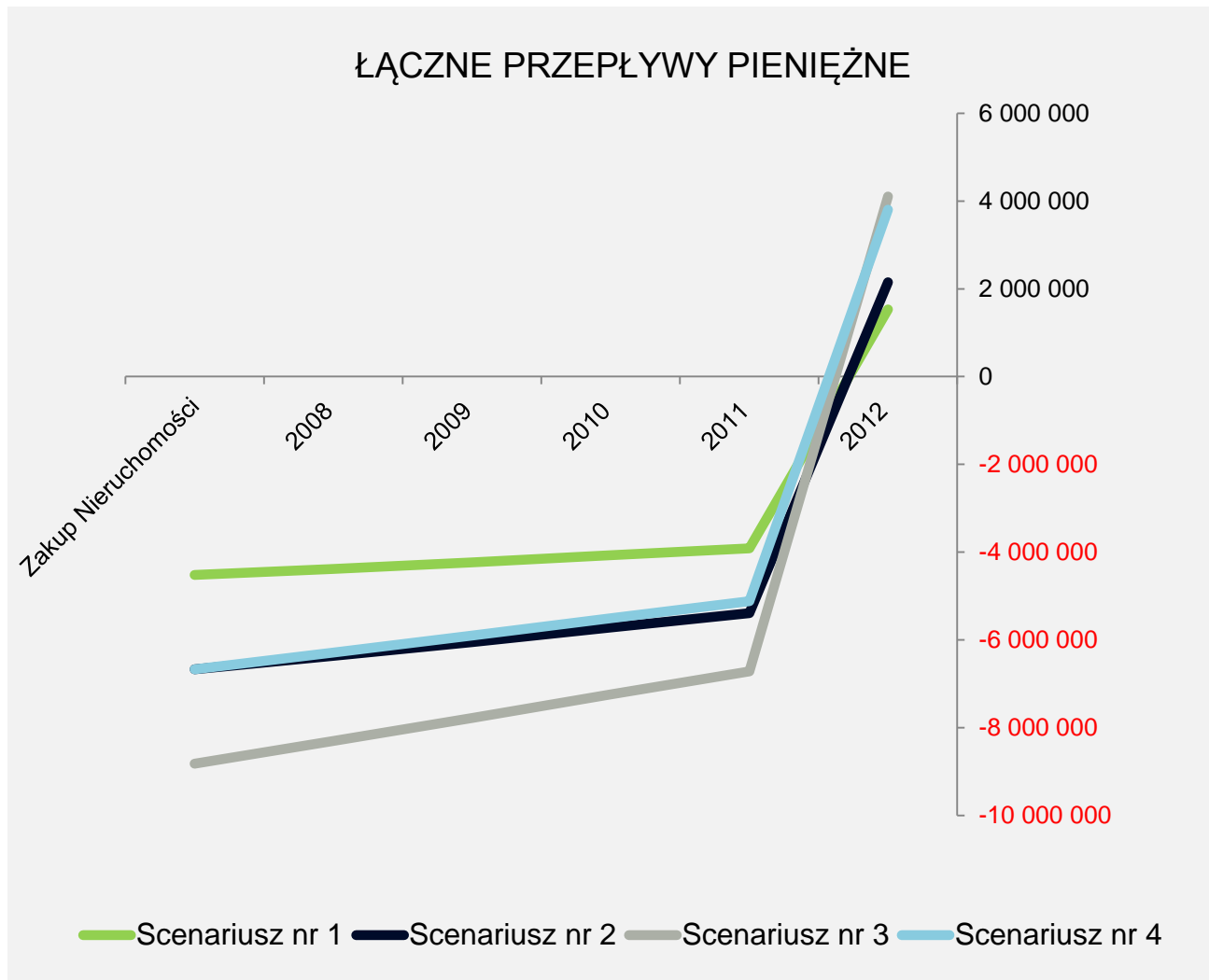
\* [www.bloomberg.com/quote/EUSA5:IND/chart](http://www.bloomberg.com/quote/EUSA5:IND/chart)

# PRZYKŁADOWY CASH FLOW

## BIUROWIEC W LATACH 2008 - 2012

### SCENARIUSZ NR 4





#### SCENARIUSZ NR 1

**IRR 6,37%**

**NPV -75,754**

#### SCENARIUSZ NR 2

**IRR 6,24%**

**NPV -144,430**

#### SCENARIUSZ NR 3

**IRR 8,76%**

**NPV 774,922**

#### SCENARIUSZ NR 4

**IRR 10,36%**

**NPV 1,086,875**

# INWESTYCJA W NIERUCHOMOŚĆ

POCZĄTEK INWESTYCJI STYCZEŃ 2008 - KONIEC INWESTYCJI GRUDZIEŃ 2012

## ZAŁOŻENIE

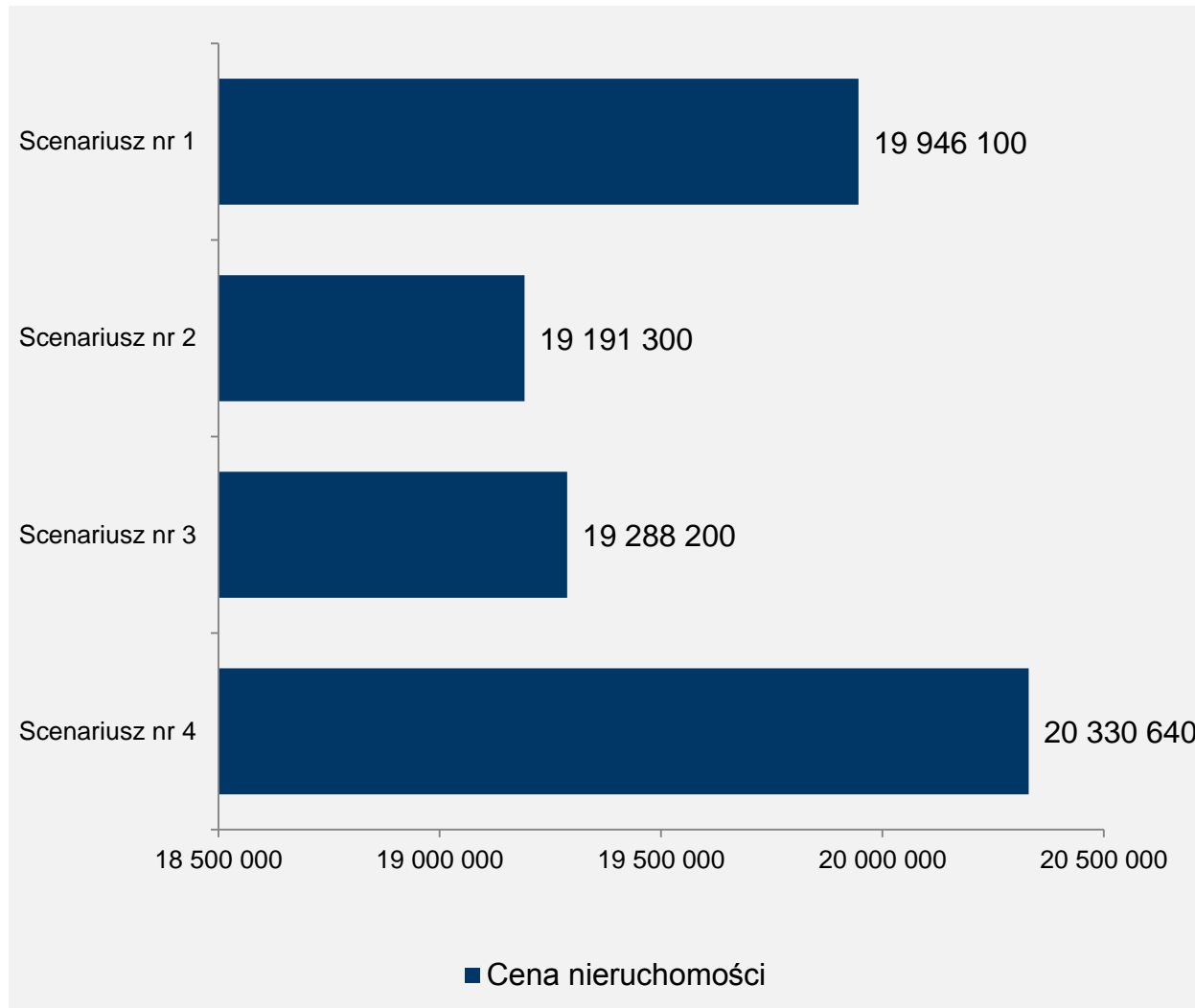
- IRR – 14%
- **CENA ???**

**SCENARIUSZ NR 1**  
**19,946,100 EUR**

**SCENARIUSZ NR 2**  
**19,191,300 EUR**

**SCENARIUSZ NR 3**  
**19,288,200 EUR**

**SCENARIUSZ NR 4**  
**20,330,640 EUR**



WOJCIECH PISZ

Dyrektor Grupy Rynków  
Kapitałowych

Cushman & Wakefield

T +48 (0) 22 820 20 20

[wojciech.pisz@eur.cushwake.com](mailto:wojciech.pisz@eur.cushwake.com)