

Forretningscase

Élysée Development søger investeringskapital til udvidelse og kan tilbyde:

Type: Projekt basis
Område: Renovering af luksuslejligheder, grade A locations i europæisk hovedstad
Lånekapital: EUR 150-250.000 pr. projekt
Løbetid: 12 mdr.
Låneafkast: 10% p.a.
Historisk Projektafkast: 25% -44% p.a.
Sikkerhed: Lånet sikkerhedsstilles med pantebrev i fast ejendom
Seniorlån: Investors kapital vil være senior i forhold til Élysées
LTV: 80%. Investor / 20% Élysées egenkapital

Om virksomheden

Élysée Development specialiserer sig i renovation af klassiske lejligheder i eksklusive områder af Warszawa. Vi arbejder indenfor et nicheområde, hvor lejlighederne - ofte over 100 år gamle - stiller særlige krav til renovationen, håndværket og materialerne, og hvor vores kunder efterspørger den originalitet og eksklusivitet vi kan genskabe.

Warszawa har generelt få historiske bygninger, i forhold til andre europæiske hovedstader. Flotte istandsatte og klassiske lejligheder oplever god og solid efterspørgsel.

Historisk afkast

I 2013 og 2014 blev gennemført to projekter (Wilcza og Lwowska). Finanserne for de to projekter er følgende:

	Wilcza	Lwowska
Købspris	€ 147 600	€ 151 200
Renovation mv.	€ 45 066	€ 24 137
Investeringssum	€ 192 666	€ 175 337
Lejeindtægter	€ 0	€ 5 981
Salgsudgifter	€ 4 212	€ 0
Salgspris	€ 280 800	€ 212 400
Resultat før renter og skat (EBIT)	€ 83 922	€ 43 044
ROI	44%	25%

I begge projekter har perioden fra køb til endeligt salg været under 12 måneder.

Det polske ejendomsmarkedet

Det polske ejendomsmarkedet oplevede som andre europæiske lande et fald i perioden efter boligkrisen 2008. De sidste par år har der dog været en stabil fremgang i boligpriserne. Den opadgående tendens på boligmarkedet ses også i salg af nye lejligheder, der er på sit hidtidige højeste siden 2007, med et stigning på 51% siden starten af 2013.

Den opadgående trend understøttes af flere gunstige forhold:

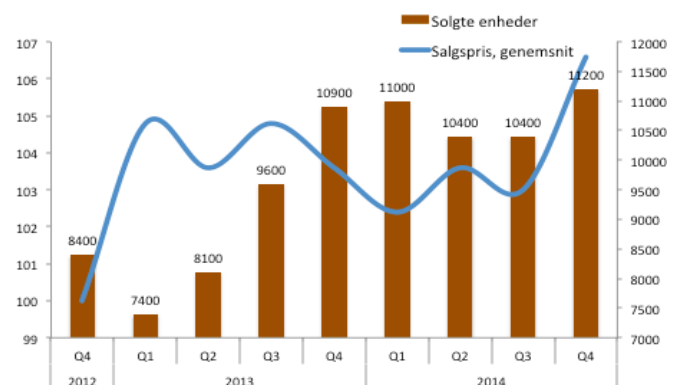
- ◆ **Høj vækst i lønninger - 8% årligt.** Dette er drevet af en veluddannet befolkning.
- ◆ **Økonomisk vækst.** Polen var det eneste EU-land der ikke oplevede negative BNP efter 2008-krisen. Polen har fortsat god, solid vækst med over 3,2% BNP vækst for 2014 (justeret for inflation).
- ◆ **Kraftig urbanisering,** hvilket driver efterspørgesen op i større byer, især Warszawa.
- ◆ **Høj afkast på udlejning.** Lejeindtægter i forhold til boligpriser er på et højt niveau: 7,3% for Warszawa.

Lejligheder: Prisniveau og enheder solgt

Salgspris - indeks (Q4 2012 = 100)

Samlet data for Warsaw, Krakow, Wroclaw, Tri-City, Poznan, and Lodz

Kilde: REAS



Hvem er vi?

Hos Élysée Development er vi et team af danskere med mange års erfaringer indenfor development i Polen, samt warszawianer med lokal erfaring.

Læs om hvem vi er på vores hjemmeside:

www.elysee-development.com/who-are-we-dk.html

Fremtidsperspektiv

Indtil nu er projekterne blevet finansieret for egenkapital og banklån. Hensigten i et samarbejde med investorer er, at kunne køre flere projekter samtidigt.

Élysée Development søger løbende at sikre første classes lejligheder, som ligger klar til renovering og sikker afsætning. Investor vil derfor have rig mulighed for at udvide sin investering i den nærmeste fremtid.

Mere information

På vores hjemmeside kan findes mere information, bl.a. beskrivelse af vores gennemførte projekter:

www.elysee-development.com

Kontakt

Herluf Riddersholm

e-mail: herluf@elysee-development.com

tlf.: +48 797751741

hjemmeside: www.elysee-development.com

Wilcza-projekt

Før



Efter



Lwowska-projekt

Før



Efter

