



Szanowni Państwo, chcieliśmy raz jeszcze bardzo serdecznie podziękować za udział w konferencji, zainteresowanie i wysłuchanie naszej prezentacji.

Jeżeli chcieliby Państwo otrzymać w przyszłości dalsze informacje o naszej firmie i jej ofercie, prosimy o przesłanie na adres karolina.owczarzak@winterbourne.sg danych kontaktowych.

Zdajemy sobie sprawę z faktu, że nasza prezentacja, która w głównej mierze skupiła się na przedstawieniu udokumentowanych osiągnięć firmy nie zaś na analizie polskich realiów prawnych i rynkowych, mogła pozostawić u Państwa pewien niedosyt. Chcielibyśmy wyjaśnić Państwu wszelkie niedomówienia, które być może się pojawiły oraz przedstawić dodatkowe informacje, które jak przekazali nam Państwo w czasie krótkich rozmów w przerwach konferencji, mają dla Państwa znaczenie.

W pierwszej kolejności rozsądnym wydaje się być przybliżenie Państwu propagowanego przez nas modelu najmu długoterminowego jako sposobu na sfinansowanie nowych domów studenckich – przede wszystkim należy wyjaśnić w jaki sposób czynsz płacony przez studentów ma wystarczyć na pokrycie kosztów budowy bez konieczności dokonywania wkładu finansowego przez uczelnię.

Najem długoterminowy

W Wielkiej Brytanii budowanie wysokiej jakości domów studenckich wymaga zwykle zawarcia umowy najmu długoterminowego między instytucją zamawiającą a inwestorem. Najem długoterminowy jest najprostszym sposobem pogodzenia interesów uczelni, która ma potencjał generowania przychodu z czynów opłacanych przez studentów, ale zwykle nie dysponuje środkami na inwestycje, a inwestorem długoterminowym, który z kolei dysponuje takimi środkami oraz poszukuje bezpiecznych źródeł dochodu.

Z punktu widzenia inwestora najem długoterminowy jest długiem zaciągniętym przez państwową sferę budżetową, waloryzowanym o wskaźnik inflacji, co stanowi wystarczające zabezpieczenie. Z drugiej strony, uczelnia otrzymuje nowe wysokiej jakości domy studenckie bez konieczności inwestowania w ich budowę, co więcej uczelnia nie ponosi dalszych kosztów związanych z funkcjonowaniem domów studenckich, a nawet może liczyć na niewielki dochód z tego tytułu.

Brak konieczności zaangażowania finansowego ze strony uczelni wynika z faktu, że inwestor zwykle zgadza się udzielić zniżki na opłatę za dostępność w zamian za podpisanie przez uczelnię umowy o najmie długoterminowym. Dla przykładu czynsz rynkowy, który studenci płacą uczelni wynosi 10.000 zł, z kolei uczelnia zobowiązana jest do zapłaty inwestorowi 8.000 zł tytułem opłaty za dostępność. W ten sposób uczelnia może zmniejszyć ryzyko, które przyjmuje na siebie z tytułu zapewnienia inwestorowi rocznego dochodu z czynszów.

Czynsze

Czynsze płacone przez studentów wystarczą na pokrycie kosztów budowy oraz zarządzania domami studenckimi, pomimo faktu, że stawki czynszów w Polsce to jedynie 25% stawek czynszów



brytyjskich, z tej prostej przyczyny, że koszty budowy oraz pozostałe koszty są odpowiednio niższe w Polsce. Pozwala to inwestorowi otrzymać identyczną lub zbliżoną stopę zwrotu kapitału.

Nasza analiza opiera się na wyjątkowo ostrożnie szacowanych stawkach czynszu płaconego przez studentów oraz na najgorszym możliwym scenariuszu dotyczącym kosztów budowy i zarządzania nieruchomością. W świetle takiej analizy Polska wydaje nam się być idealnym miejscem na wdrożenie modelu finansowania opartego na najmie długoterminowym oraz atrakcyjnym rynkiem dla inwestorów zagranicznych.

Co niezwykle istotne model finansowania opisany powyżej może zostać z łatwością zaimplementowany w polskim systemie prawnym, w tym również (ale nie tylko) w ramach unormowań ustawy o partnerstwie publiczno - prywatnym.

Jeżeli mają Państwo jakiegokolwiek dalsze pytania bądź wątpliwości dotyczące naszej oferty, bądź realizacji zadania inwestycyjnego polegającego na budowie nowych lub modernizacji istniejących domów studenckich, służymy wszelką pomocą. W takim przypadku prosimy o kontakt na wskazany powyżej adres e-mail bądź o kontakt telefoniczny pod nr +48 666 024 985 (Karolina Owczarzak).

Uważamy, że również procedura dialogu technicznego jest doskonałym rozwiązaniem pozwalającym na poznanie Państwa potrzeb i przedstawienie wszystkich możliwości zrealizowania inwestycji, zatem zachęcamy do rozpoczęcia takiej procedury.

Na końcu chcieliśmy jeszcze zwrócić uwagę, że jeśli nie są Państwo w posiadaniu nieruchomości odpowiedniej do budowy domów studenckich, jesteśmy również gotowi we własnym zakresie znaleźć i zakupić grunt odpowiedni do realizacji inwestycji.

Z wyrazami szacunku,

Bruce Robinson

Zespół Alumno Winterbourne Poland