



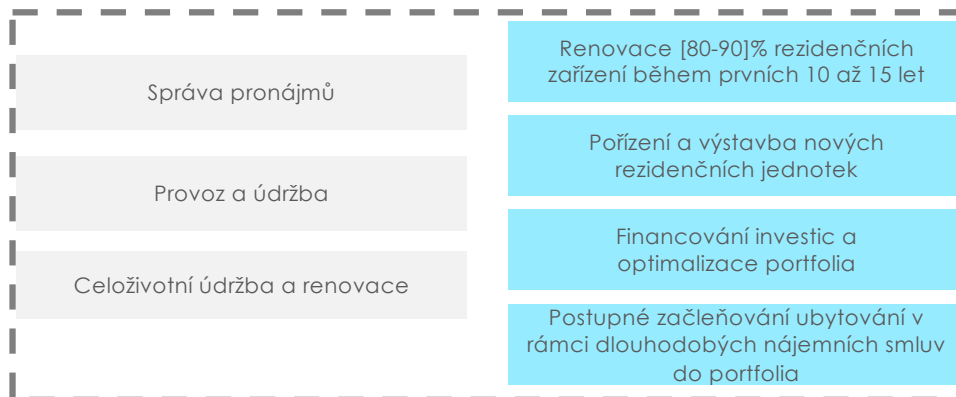
CEGELOG (Francie)

O projektu

KLÍČOVÉ VLASTNOSTI

- Cílem smlouvy „*Contrat d'Externalisation pour la Gestion des Logements domaniaux des Armées*“ („Cegelog“ nebo „Koncese“) je **zlepšit a rozšířit nabídku bydlení ministerstva** v rámci omezeného rozpočtu.
- Koncese se týká správy rezidenčních kapacit určených především pro zaměstnance ministerstva v rámci systému podobnému sociálnímu bydlení.
- Celková doba trvání **koncese (nebo smlouvy o PPP) je 35 let**.
- Portfolio koncese zahrnuje **přibližně 8 300 jednotek a dalších 4 000 bude přidáno v průběhu času**, jakmile vyprší jejich příslušné dlouhodobé nájemní smlouvy (BEA).
- Celkové investiční náklady v prvních letech přesáhnou **1 miliardu EUR** a v průběhu trvání koncese se částka zdvojnásobí.

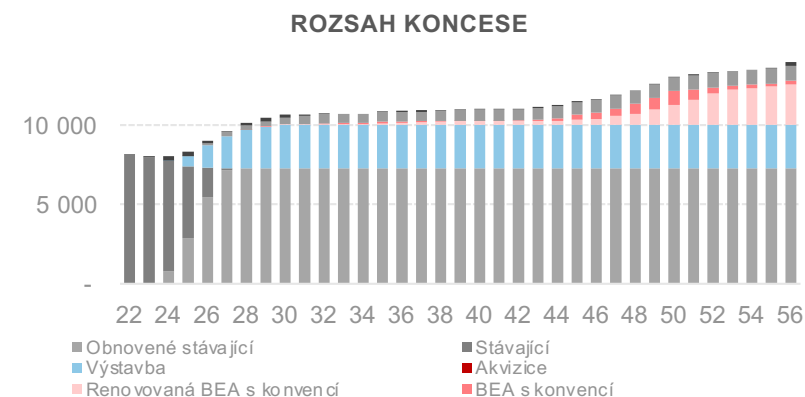
ROZSAH KONCESE



CÍLE

- **Zlepšení služeb poskytovaných** zaměstnancům ministerstva.
- **Zvýšení kvality ubytování**, ať už výstavbou nových nebo obnovou stávajících rezidenčních jednotek.
- Stabilizace nebo **zvýšení počtu rezidenčních jednotek ve strategických oblastech**.
- Přizpůsobení činnosti držitele koncese **novým nástrojům ministerstva užívaným pro správu bytového fondu** (systém správy majetku GALILEE): internetový portál poskytující informace a služby zaměstnancům ministerstva.

POČET POKRYTÝCH REZIDENČNÍCH JEDNOTEK



Popis majetku

TYP UBYTOVÁNÍ V RÁMCI KONCESE

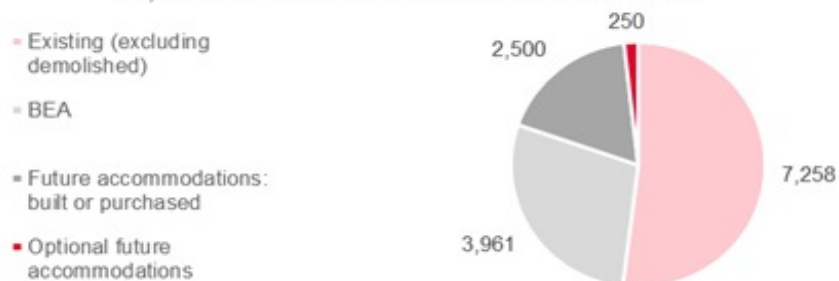
Rozsah koncese Cegelog:

8 258 stávajících jednotek patřících **Ministerstvu obrany**

- + **3 961 rezidenčních jednotek v rámci smluv BEA**, které budou časem začleněny do rozsahu koncese. Smlouva BEA je smlouva a dlouhodobém pronájmu. Po uplynutí doby splatnosti smlouvy BEA je příslušné aktivum převedeno na ministerstvo a vstupuje do rozsahu koncese:
- + **2 500 rezidenčních jednotek, které budou vybudovány nebo pořízeny na základě** programu vypracovaného sdružením v souladu s požadavky ministerstva.
- + **250 volitelných budoucích ubytování.**
- **1 000 rezidenčních jednotek, která mají být zrušeny**, a to jak v rámci Programu nových rezidenčních jednotek ministerstva (určených k náhradě), tak v rámci programu optimalizace portfolia držitele koncese.

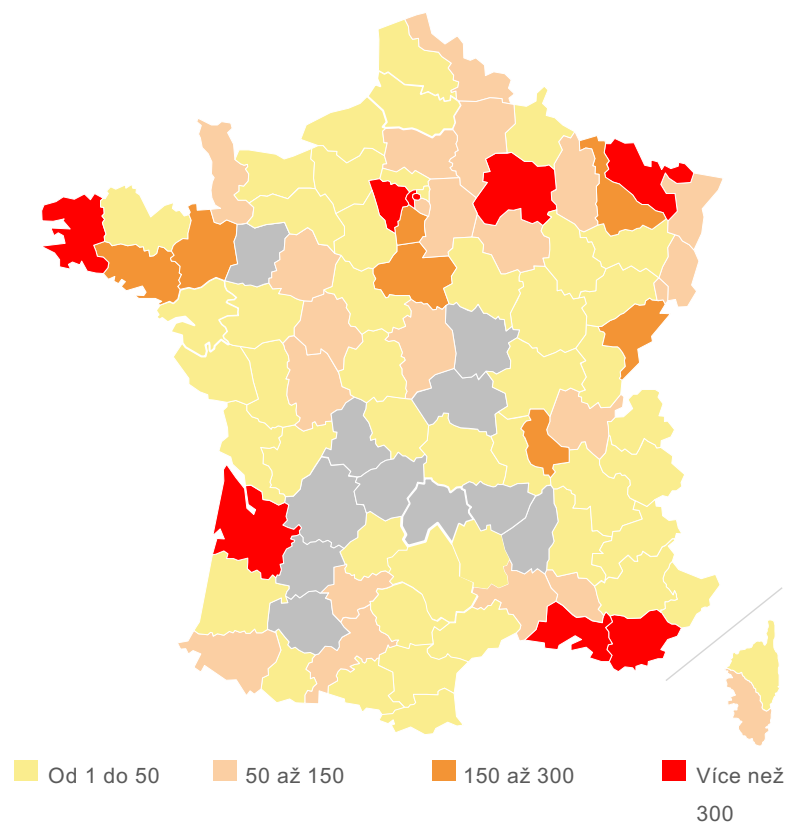
= Celkem **až 13 969 spravovaných rezidenčních jednotek**.

13,969 ACCOMMODATIONS ON THE LONG TERM



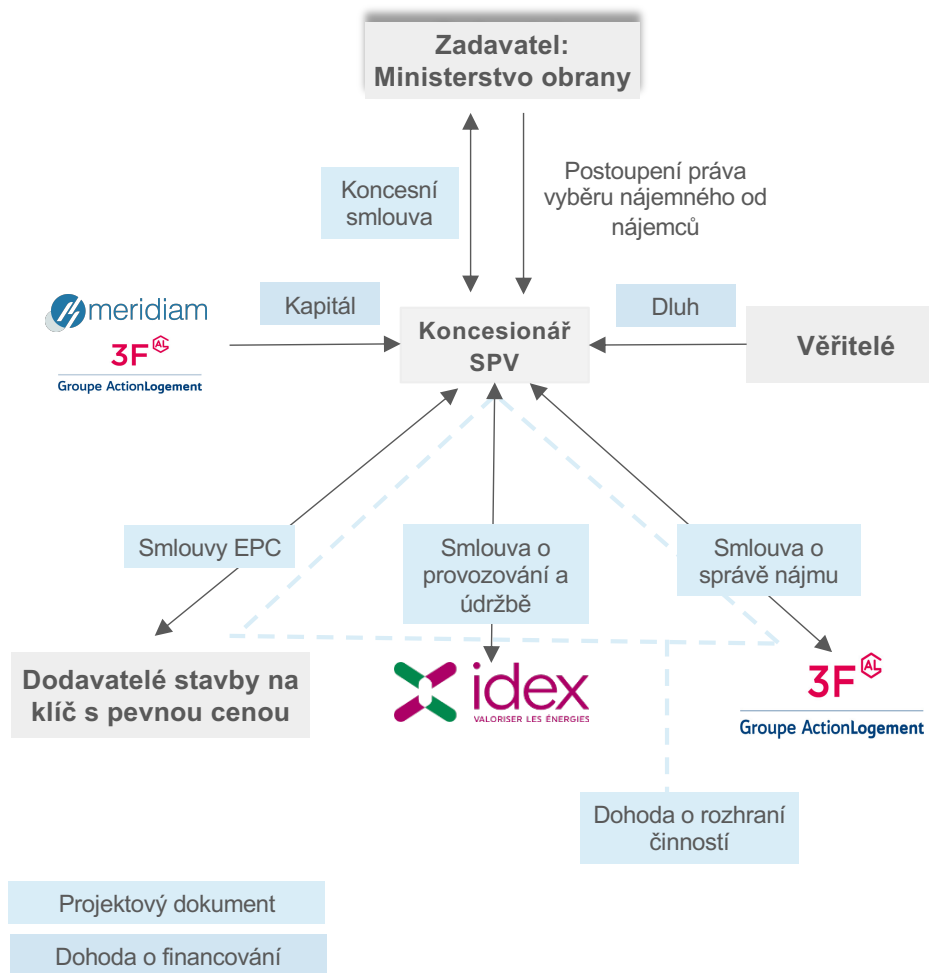
GEOGRAFICKÉ ROZDĚLENÍ STÁVAJÍCÍCH REZIDENČNÍCH JEDNOTEK V RÁMCI KONCESE

Ubytování je rozděleno do 6 administrativních oblastí: Ile-de-France, Metz, Rennes, Lyon, Bordeaux, Toulon.



Uvažovaná struktura a smluvní rámec

Uvažovaný smluvní rámec obsahuje standardní rozdělení rizik projektového financování s riziky provozu a údržby a výstavby přenesenými na subdodavatele.



KOMENTÁŘE

- 4 EPC zakázky budou zahrnovat rekonstrukce a výstavbu.
- Mezi EPC dodavatele budou patřit zkušené a spolehlivé stavební společnosti střední velikosti, z nichž některé mají rozsáhlé zkušenosti s francouzskými PPP / veřejnými zakázkami.
- Je třeba poznamenat, že vzhledem k tomu, že každý EPC dodavatel má svou vlastní geografickou oblast a že ceny za výstavbu jsou stanoveny na základě jednotlivých aktiv, měly by být problémy s rozhraním jen velmi omezené.
- Společnost Idex podepíše s Koncesionářem smlouvu o provozu a údržbě nemovitostí.
- Společnost 3F bude řešit vztahy s nájemci prostřednictvím smlouvy o správě nájemců a asistenci s provozem.
- Dodavatelé stavby, provozu a údržby a správy nájemců pak mezi sebou podepíší standardní dohodu o rozhraní činností (Interface Agreement).
- Velký rozsah plnění s řadou malých provozů – obtížnější řízení než jeden samostatný projekt:
 - Je třeba vybrat správné dodavatele, kteří mohou provádět tento druh rozmístěných prací.
 - Je důležité vzít v úvahu, že menší dodavatelé nemohou akceptovat stejné sankční režimy jako větší dodavatelé.

Upozorňujeme, že výše uvedená struktura je uvedena orientačně a může se změnit.

Zaměření na příjmy

Za **výběr nájemného bude zodpovědný koncesionář**, riziko ztráty příjmů je však výrazně zmírněno systémem dotací:

- **Provozní dotace** na vyrovnání rozdílu mezi částkou, kterou platí nájemci z oboru obrany (výnosy se slevou 30 až 50 %), a skutečnou hodnotou bytových jednotek.
- **Dotace na výstavbu**, protože délka koncese nedává dostatečnou dobu na úplnou amortizaci stavby (v oblasti sociálního bydlení trvá amortizace budovy přibližně 60 let oproti 35 letům trvání koncese CEGELOG).

Obchodní riziko zůstává nízké po celou dobu trvání koncese.

Ministerstvo poskytlo konsorciu databázi s podrobnými údaji o vybraném nájemném, míře neobsazenosti a míře nezaplaceného nájemného pro každý obytný komplex, aby mohlo sestavit svůj obchodní plán.

Konsorcium dále provedlo **důkladnou tržní analýzu s předním odborníkem na oceňování bydlení**, aby pro každou oblast v rámci působnosti určilo tržní úroveň neobsazenosti a nájemného.

Metodika odhadu hodnoty pronájmu

- Pro každou budovu v portfoliu byla analyzována tržní hodnota odvozená z **databází odborníků** a z vlastních místních znalostí.
- Konzultant ve spolupráci s místními pobočkami provedl místní šetření velké části portfolia – a na základě atraktivity nemovitosti, stavu, vybavenosti v okolí (školy, obchody, volnočasové aktivity atd.) stanovil **individuální hodnotu pronájmu**.
- Tyto hodnoty byly následně upřesněny pomocí dvou nejuznávanějších **nástrojů oceňování na trhu**.
- Tyto tři zdroje údajů o trhu s nájemným se vzájemně doplňují a umožnily opravit určité nesrovnalosti, které mohou vzniknout, zejména v nejdlehlších lokalitách.
- Na základě tohoto rozsáhlého průzkumu trhu **stanovila společnost Foncia pro každou adresu 3 hodnoty: Následně sdružení určilo hodnoty nájemného před a po rekonstrukci**.

Míra neobsazenosti

- Ministerstvo ve svém datovém prostoru poskytlo mnoho historických údajů o míře neobsazenosti (měsíčně v % od roku 2015).
- Sponzoři použili tyto historické hodnoty v kombinaci s tržními mírami neobsazenosti, které pro každou lokalitu poskytli odborníci, k určení cílové míry neobsazenosti BP.

Kritéria hodnocení nabídek

Nabídky budou hodnoceny na stupnici od nuly (0) do sta (100) podle následujících kritérií

PRÁVNÍ A FINANČNÍ KRITÉRIA (40 BODŮ)

Výše veřejných dotací (20 bodů)

- Čistá současná hodnota je vypočtena na 1,25 % a kritéria jsou následující:

$$\text{Kritérium} = (20 * \min(\text{NPV od všech uchazečů})) / \text{NPV kandidáta}$$

Právní a finanční síla (15 bodů)

- Sdílení rizika projektu (včetně navrhovaných záruk);
- Další závazky nebo zajištění žádané od Ministerstva obrany.

Hodnota vážených průměrných nákladů na kapitál (WACC) (5 bodů)

$$\text{Kritérium} = (5 * \min(\text{WACC od všech uchazečů})) / \text{WACC kandidáta}$$

WACC = podíl vlastního kapitálu * náklady na vlastní kapitál + podíl dluhu * (dluhová marže + 20-letá SWAP sazba)

TECHNICKÁ KRITÉRIA (60 BODŮ)

Správa pronájmů (15 bodů)

- Kvalita služeb;
- Snížení nákladů;
- Relevance a důvěryhodnost navrhované organizace.

Výstavba (15 bodů)

- Ekologická a technická kvalita bydlení;
- Relevance a důvěryhodnost navrhovaného harmonogramu;
- Relevance a důvěryhodnost navrhované organizace;
- Environmentální aspekty na staveništích.

Renovace (15 bodů)

- Ekologická a technická kvalita bydlení;
- Relevance a důvěryhodnost navrženého harmonogramu a organizace;
- Environmentální hlediska na místech renovace.

Provoz a údržba – celoživotní údržba a rekonstrukce (10 bodů)

- Kvalita provozu a údržby a úroveň závazků z hlediska náročnosti údržby a rekonstrukce;
- Kvalita závazků týkajících se stavu bydlení v době ukončení doby trvání koncesní smlouvy.

Kvalita nabídky z hlediska řízení a organizace (5 bodů)

- Informační systémy;
- Územní organizace (rozdělení zdrojů) a správa.

V případě nerozhodných nabídek mají přednost technická kritéria.