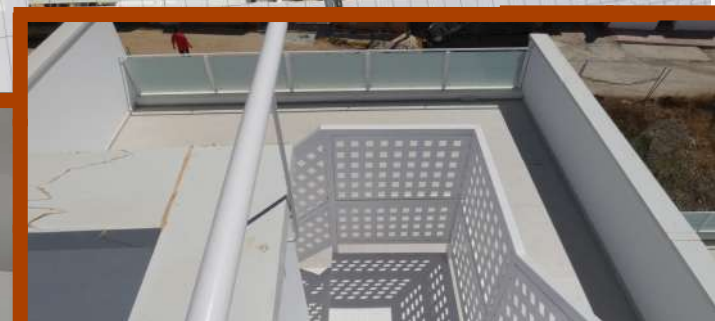




RESIDENCIAL SUSTANCIA 10

Distrito "Puerto de la Torre"
Málaga

DOSSIER INVERSORES: PLANTA BAJA





Índice de contenidos



Índice

- 00_Resumen Ejecutivo
- 01_Localización y descripción
- 02_Datos y planos
- 03_Planos Proyecto
- 04_Plan de Negocio



00_Resumen Ejecutivo

La promoción “**Residencial Sustancia**”, es actualmente la obra nueva más económica en ratio precio/m² en Málaga, promueve un conjunto residencial de 12 exclusivas viviendas, 10 trasteros y 18 aparcamientos, ubicadas en el Distrito de Puerto de la Torre.

Actualmente, se acaba de finalizar la obra y se encuentra ejecutada al 100% lista para estrenar vivienda y entrar a vivir. Se encuentra en una zona de gran interés comercial y alta rentabilidad debido a sus posibilidades de alquiler y redistribución de los pisos para poder obtener un beneficio aún mayor.

Además, también están disponibles 6 plazas de garaje extras muy demandadas en la zona.

Se adjunta a continuación un estudio para las viviendas ubicadas en planta baja, las cuales tienen mayor potencial como inversión.

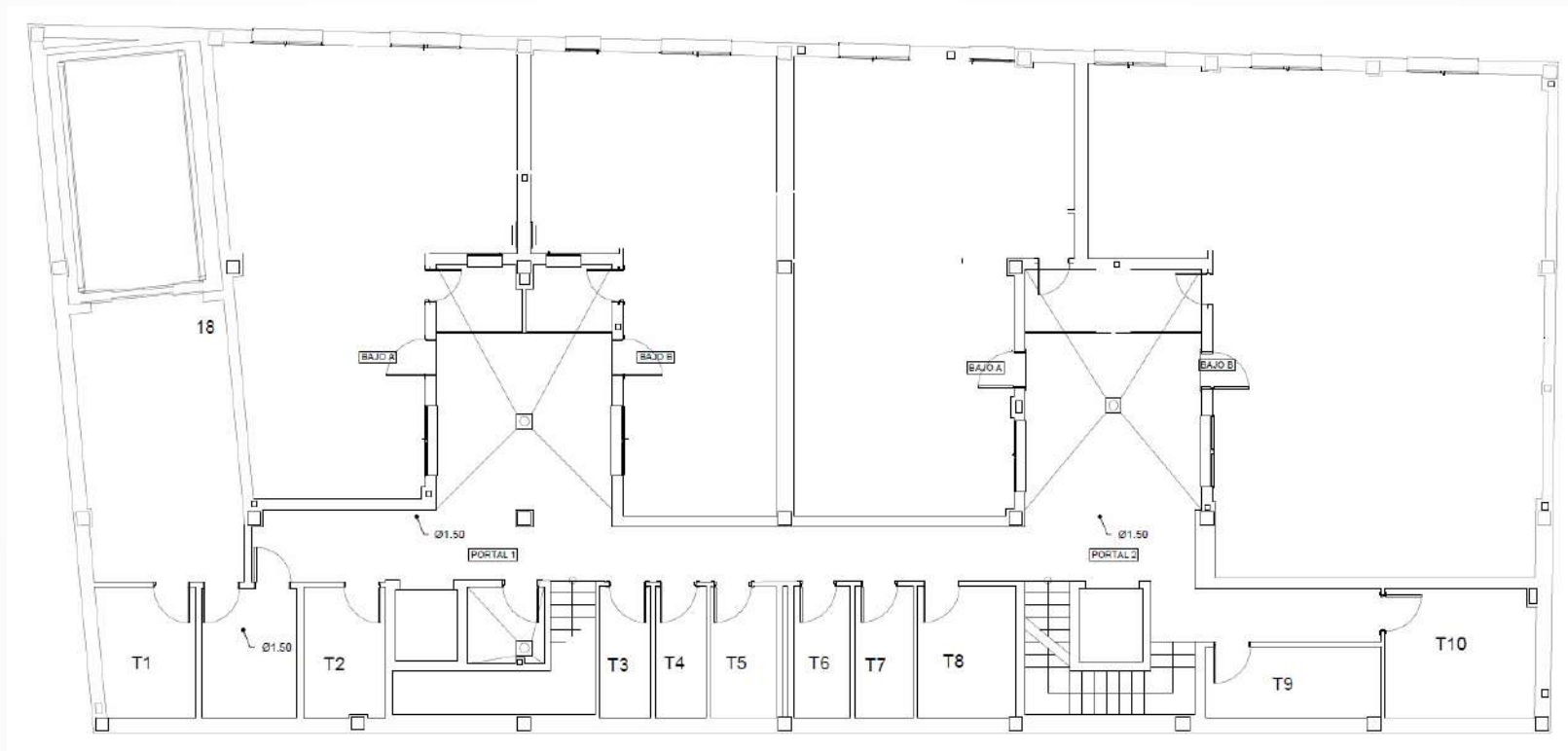


RESIDENCIAL
SUSTANCIA 10

00_Resumen Ejecutivo

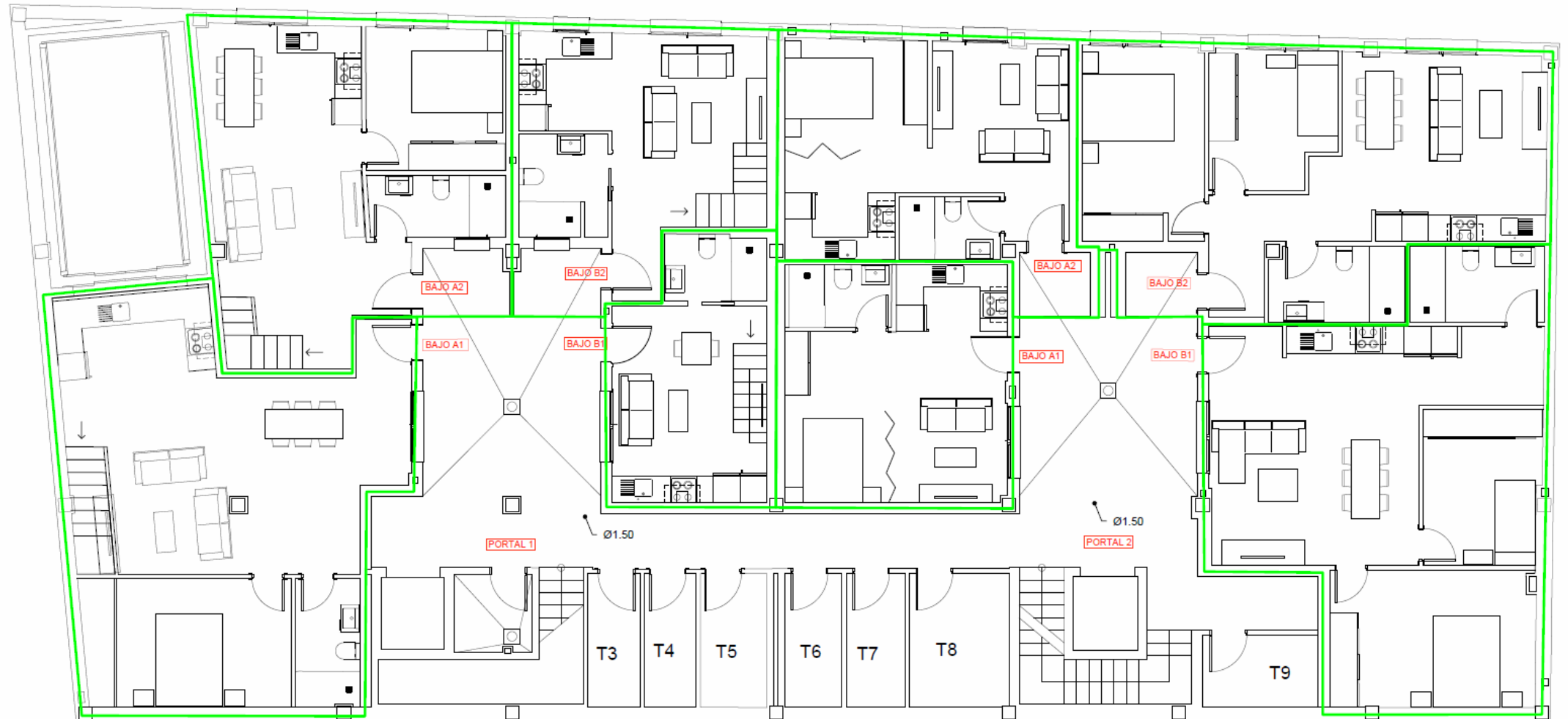
Se ofrece la oportunidad de invertir en 4 pisos ubicados en planta baja donde se analiza la inversión más rentable incluyendo una reforma para adaptar las viviendas actuales y lograr el mayor ROI

Plano planta baja con pisos vacíos



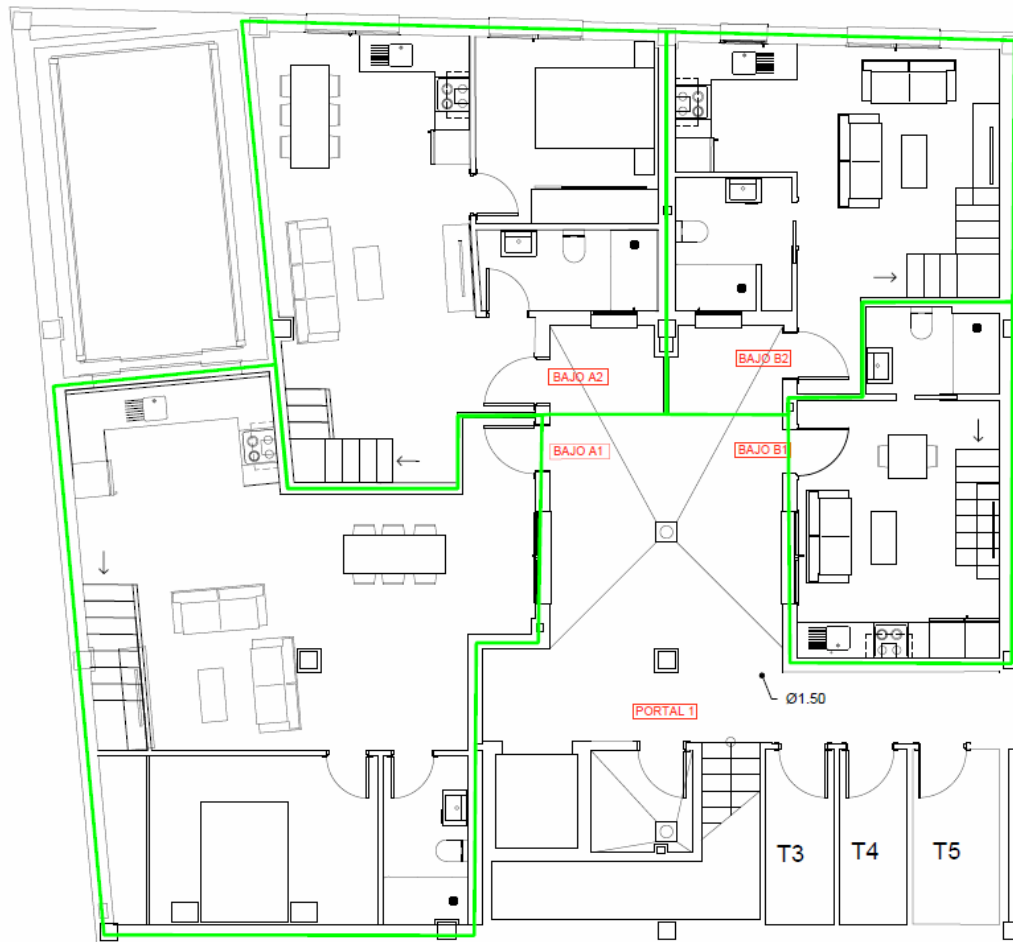
00_Resumen Ejecutivo

Estado reformado divisiones pisos planta baja

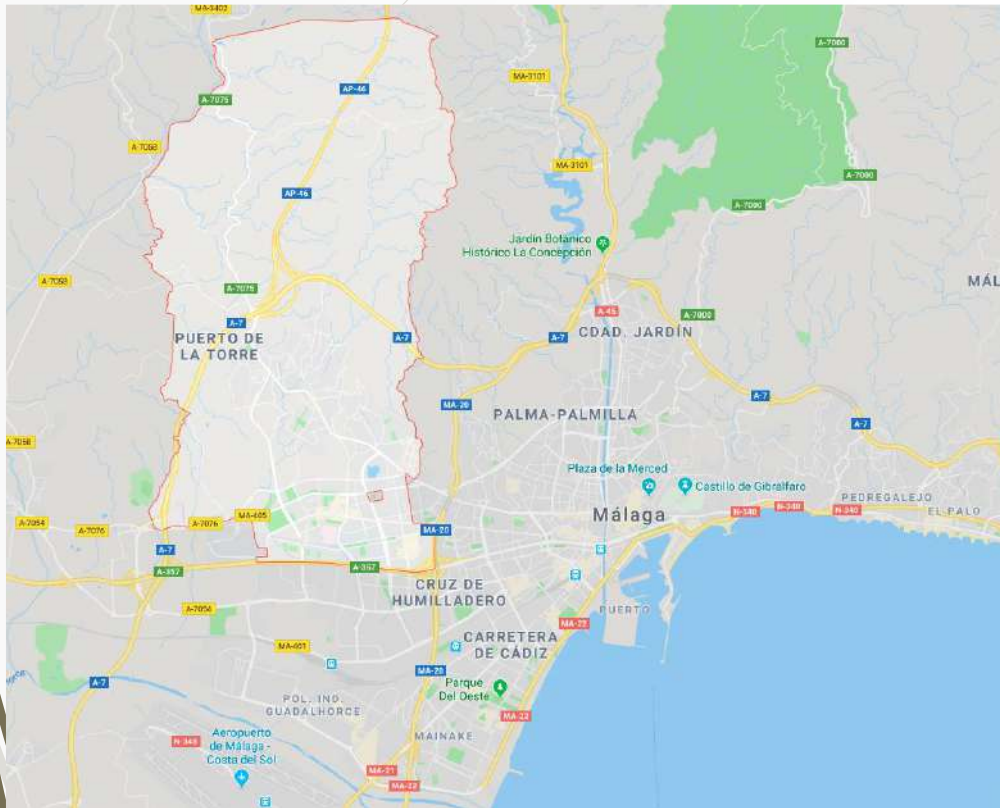


00_Resumen Ejecutivo

Además, la planta baja del portal 1 (2 pisos), poseen una doble altura, por lo que éstos pisos se revalorizarían y se convertirían en Dúplex:



01_Localización y Descripción



El puerto de la torre es una de las zonas con mas extensión y proyección en Málaga en los últimos años.

Se encuentra ubicado al noroeste del centro de la ciudad, y aún cuenta con grandes posibilidades de crecimiento.

El distrito de Puerto de la Torre limita al norte con el término municipal de Almogía, al este con el distrito de Bailén- Miraflores, al sur con el distrito de Teatinos-Universidad, al sureste con los distritos de Bailén-Miraflores y Cruz de Humilladero, y al oeste con el distrito de Campanillas.

Puerto de la Torre estará conectado a la red del metro de Málaga mediante las líneas 1 y 5.

La línea 1 está en ejecución y contará con cinco estaciones en la zona de la universidad y alrededores. La línea 5 enlazará la parte alta del distrito con la Estación de Málaga-María Zambrano según el anteproyecto del metro.

Posee acceso a las principales zonas de Málaga. El centro de la ciudad, el Hospital Clínico, El Corte Inglés, Carrefour, el aeropuerto, la estación de tren María Zambrano... Todo son facilidades para llegar a donde quieras, con accesos rápidos a la A-7 y la A-357.

Puerto de la Torre cuenta además con autobuses urbanos (el 21 y el 62) que comunican el barrio con el centro de Málaga, con parada en Teatinos, la universidad, Málaga centro y la Alameda Principal. También dispone del autobús nocturno N4, con cabecera en la Alameda Principal.



RESIDENCIAL
SUSTANCIA 10

02_Datos y planos



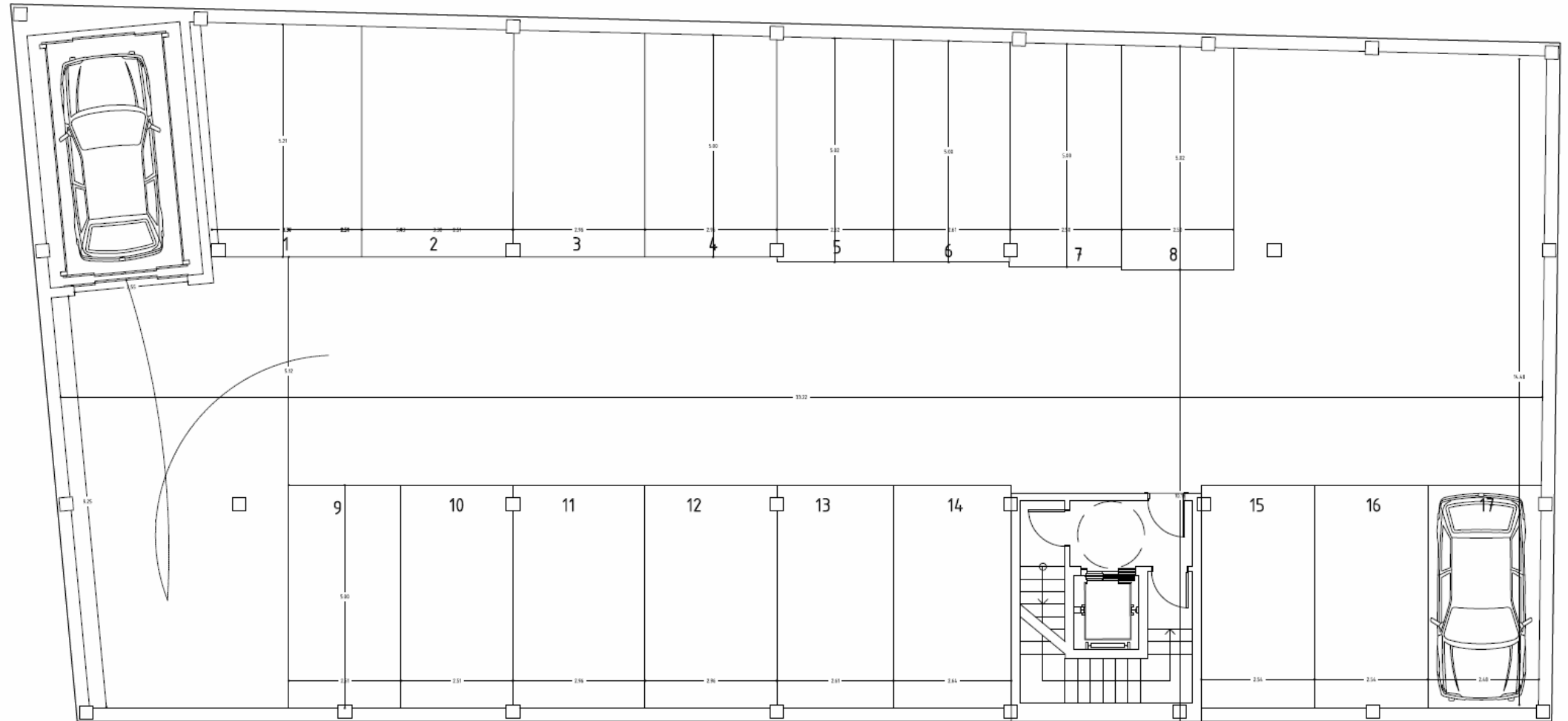
Para conocer los datos sobre la promoción completa, las viviendas disponibles y los datos como precios, superficies y planos técnicos originales y comerciales, visitad:

www.residencialsustancia.com

ó escaneando código QR

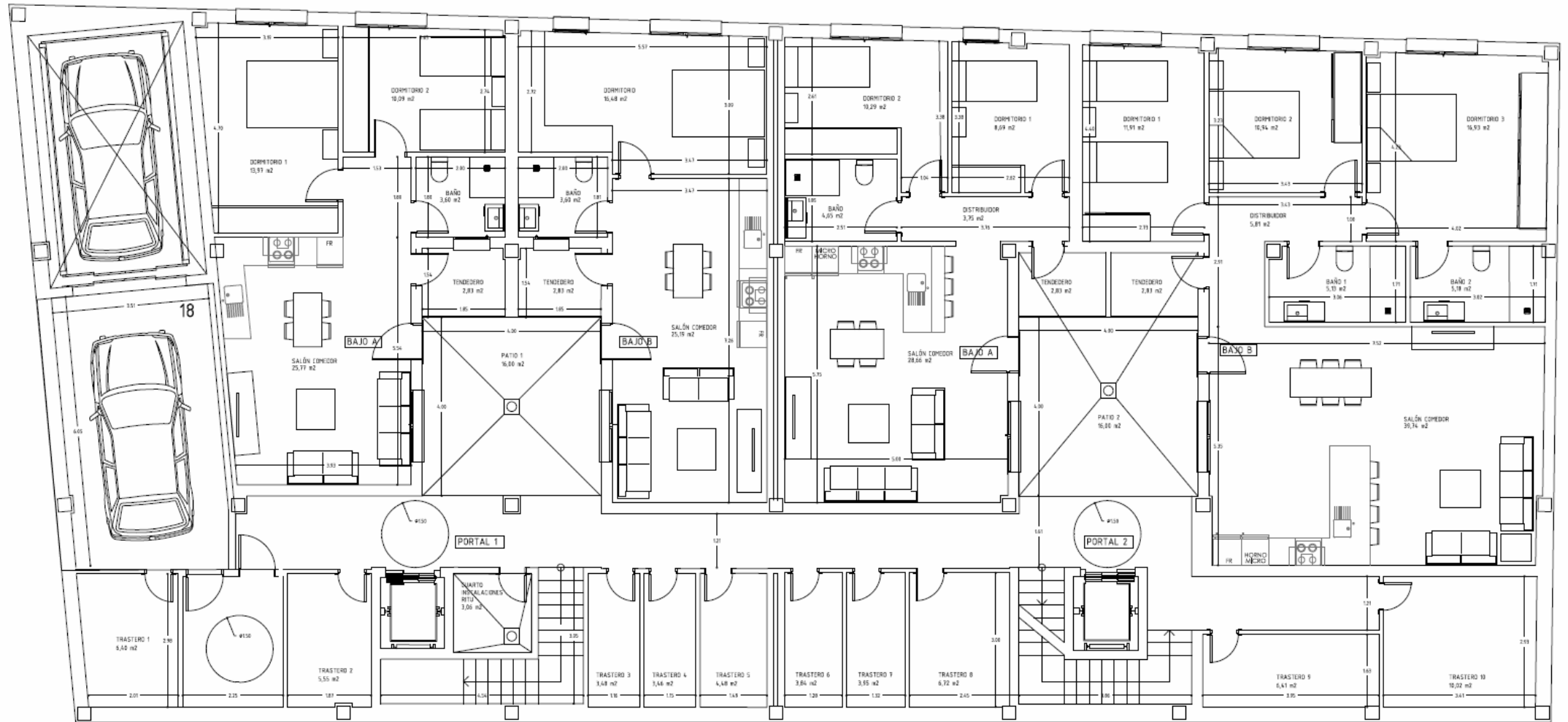
03_Planos Proyecto

Planta Sótano



03_Planos Proyecto

Planta Baja - Original (Se analiza inversión)



04_Plan de Negocio

PLAN DE NEGOCIO

INVERSIÓN ALQUILER 15 AÑOS

COSTE VIVIENDAS EN REGIMEN DE ALQUILER

4 VIVIENDAS (con reforma 8 viviendas)	786.000,00 €
4 APARCAMIENTOS	72.000,00 €
PRESUPUESTO DE REFORMA	200.000,00 €
TOTAL INVERSIÓN	1.058.000,00 €

PISOS REFORMADOS	ALQUILER / MES	ALQUILER / AÑO
BAJO A1 DUPLEX 3 HAB. + APARCAMIENTO	900,00	10.800,00
BAJO A2 DUPLEX 3 HAB. + APARCAMIENTO	900,00	10.800,00
BAJO B1 DUPLEX 2 HAB. + APARCAMIENTO + TRASTERO	750,00	9.000,00
BAJO B2 DUPLEX 2 HAB. + APARCAMIENTO + TRASTERO	800,00	9.600,00
BAJO A1 ESTUDIO 1 HAB + APARCAMIENTO	700,00	8.400,00
BAJO A2 ESTUDIO 1 HAB + APARCAMIENTO + TRASTERO	750,00	9.000,00
BAJO B1 2 HABITACIONES + APARCAMIENTO	900,00	10.800,00
BAJO B2 2 HABITACIONES + APARCAMIENTO	850,00	10.200,00
TOTAL.-		78.600,00

06_Plan de Negocio

HIPÓTESIS ALQUILER / VENTA POSTERIOR		
PLAZO ALQUILER (AÑOS)	15	
IVA SERVICIOS	21,00%	
OCUPACIÓN ALQUILER	95,00%	
GASTOS DE CONSTITUCIÓN EMPRESA PATRIMONIALISTA	0,00%	
MOROSIDAD ALQUILER	0,00%	
GESTIÓN ALQUILER (ADMINISTRACIÓN)	6,05%	
OTROS GASTOS PROPIEDAD (IBI, seguros, contenciosos, portero, suministros...)	0,24%	0,00 por vivienda
IAE	0,10%	0,1% del valor catastral
INCREMENTOS ANUALES ALQUILER (IPC)	0,75%	
GASTOS MANTENIMIENTO	0,20%	0,00 por vivienda anual
CAPEX PREVENTA AÑO 15	0,50%	0,00 por vivienda
REVALORIZACIÓN ANUAL VIVIENDAS	2,00%	
MINUSVALORACIÓN ANUAL VIVIENDA USADA	0,00%	
Amortización (Años)	75	
Amortización (%) - Excluido terreno	78,00%	
IMPUESTO DE SOCIEDADES (%)	25,00%	
FINANCIACIÓN		
TIPO DE INTERÉS ANUAL	3,50%	
% DISPOSICIÓN S/ VALOR TOTAL	50,00%	
CAPITAL DEL PRÉSTAMO	529.000,00	
AÑOS	20	Sin considerar carencia
ANUALIDAD	25.000,00	

MARGEN BRUTO / RENTABILIDAD		
INGRESOS ALQUILER (€)		
RENTA MEDIA MENSUAL	6.550,00	
RENTA MEDIA ANUAL	78.600,00	
PRECIO VIVIENDA AÑO 15	1.423.928,70	(Tarifa Actual * Revalorización)
RENTABILIDAD		
MARGEN BRUTO	2.283.429,77	
TIR ANTES DE IS	15,31%	
TIR DESPUÉS DE IS	14,53%	
EQUITY MULTIPLE	2,93	
NECESIDAD MÁXIMA DE FONDOS	529.000,00	
MARGEN BRUTO ALQUILER		
ALQUILER 15 VIVIENDAS (15 AÑOS)	1.180.807,43	
COSTE ALQUILER (15 AÑOS)	321.306,36	Amortización y gasto financiero incluido
	859.501,07	72,79%
MARGEN BRUTO VENTA		
VENTA 15 VIVIENDAS (15 AÑOS)	1.423.928,70	
VNC 15 VIVIENDAS (15 AÑOS)	0,00	Coste contable tras amortizaciones
	1.423.928,70	100,00%

06_Plan de Negocio

PLAN DE NEGOCIO			
MARGEN BRUTO / RENTABILIDAD			
15 AÑOS			
INGRESOS ALQUILER (€)			
RENTA MEDIA MENSUAL	6.550,00		
RENTA MEDIA ANUAL	78.600,00		
PRECIO VIVIENDAS AÑO 15	1.423.928,70	(Tarifa Actual * Revalorización)	
RENTABILIDAD 15 AÑOS			
MARGEN BRUTO	2.283.429,77		
TIR ANTES DE IS	15,31%		
TIR DESPUÉS DE IS	14,53%		
EQUITY MULTIPLE	2,46		
NECESIDAD MÁXIMA DE FONDOS	632.000,00		
MARGEN BRUTO ALQUILER 15 AÑOS			
ALQUILER VIVIENDAS (15 AÑOS)	1.180.807,43		
COSTE ALQUILER (15 AÑOS)	321.306,36	Amortización y gasto financiero incluido	
	859.501,07	72,79%	
MARGEN BRUTO VENTA 15 AÑOS			
VENTA VIVIENDAS (15 AÑOS)	1.423.928,70		
VNC VIVIENDAS (15 AÑOS)	0,00	Coste contable tras amortizaciones	
	1.423.928,70	100,00%	