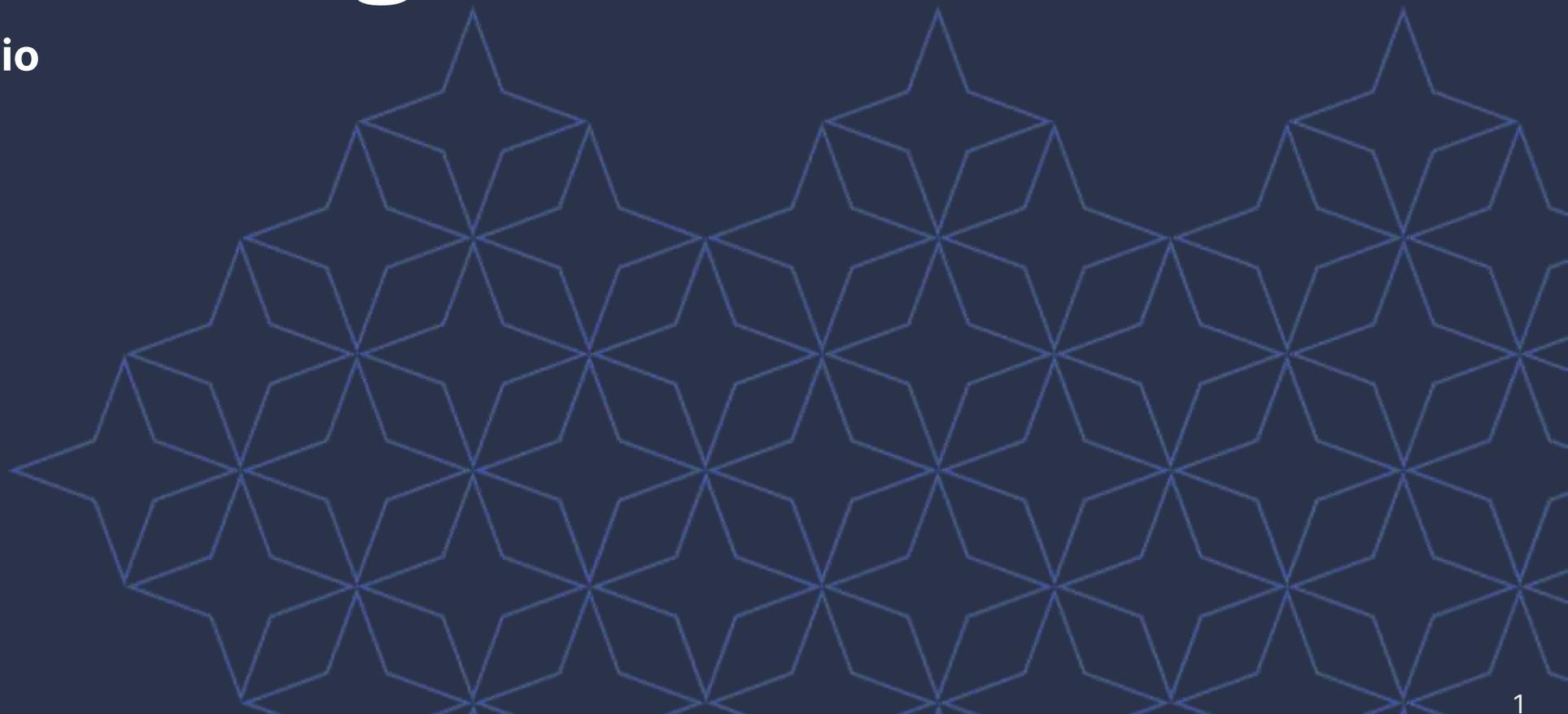


# Operación Legio

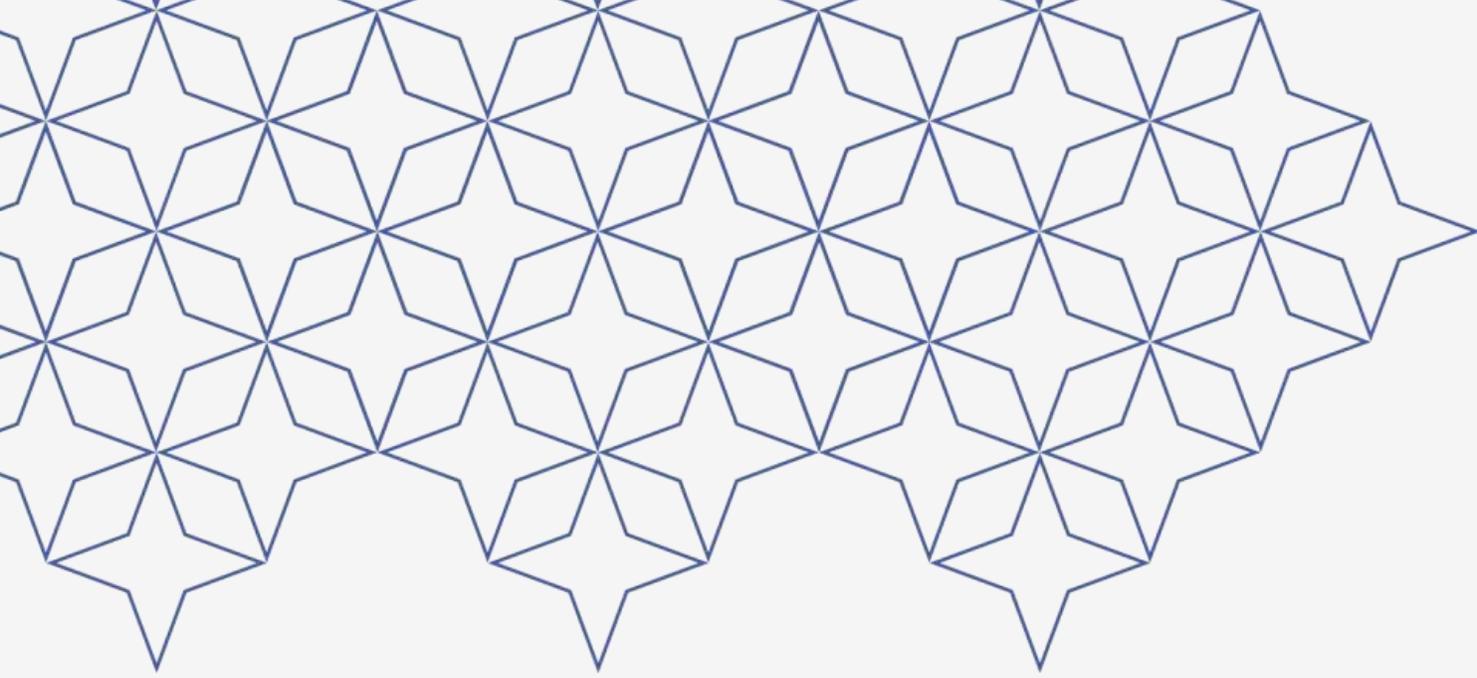
Estudio de negocio





# Información para Inversores





# Índice de la operación

**1**

## **Presentación del activo**

- Descripción del activo
- Datos catastrales
- Puntos fuertes
- Riesgos
- Fotografías del inmueble

**2**

## **Rentabilidad inversor**

- Rentabilidad fija
- Plazos de amortización
- Garantía inmobiliaria

**3**

## **Anexo**

- ¿Cómo funciona el plazo fijo?
- ¿Cómo funciona la inversión a rentabilidad?
- ¿Qué hace el fondo?

# 1 Presentación del activo

## Descripción

Datos catastrales

Puntos fuertes

Riesgos

Fotos e información general

## Descripción



**Precio de compra:**

270.000 €

**Tasación:**

395.000 €

**Distribución:**

Ocho viviendas. Planta baja, 1º, 2º y 3º.

**Tamaño total:**

626 m<sup>2</sup>

**Estado:**

Habitable con necesidad de reforma.

**Año:**

1960

**Ubicación:**

León, barrio La palomera.

# 1 Presentación del activo

Descripción

Datos catastrales

Puntos fuertes

Riesgos

Fotos e información general

## Datos catastrales



### CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9306721TN8290N0001AH

#### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización:  
CL REYES CATOLICOS  
24007 LEON [LEÓN]

Clase: URBANO  
Uso principal: Residencial  
Superficie construida: 626 m<sup>2</sup>  
Año construcción: 1960

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/00/DR	76
VIVIENDA	1/00/IZ	76
VIVIENDA	1/01/DR	79
VIVIENDA	1/01/IZ	79
VIVIENDA	1/02/DR	79
VIVIENDA	1/02/IZ	79
VIVIENDA	1/03/DR	79
VIVIENDA	1/03/IZ	79

#### PARCELA

Superficie gráfica: 205 m<sup>2</sup>  
Participación del inmueble: 99,999900 %  
Tipo: Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

# 1 Presentación del activo

Descripción

---

Datos catastrales

---

**Puntos fuertes**

---

Riesgos

---

Fotos e información general

---

## Puntos fuertes

### **ZONA DE LA PALOMERA:**

Zona con gran demanda de habitaciones, cercana a la Universidad de León, al Hospital y centros militares, no estando muy alejado del centro de la ciudad, encontrándose la Catedral de León a 1Km andando.

### **COMUNIDAD COMPLETA:**

La inversión se realiza en el edificio completo, lo que facilita cualquier tipo de intervención en la que la comunidad podría ser un problema o fuera necesaria su aprobación. Esto facilita cualquier tipo de uso del inmueble, así como la inversión y subvención de obras para zonas comunes.

### **COMPRA DE METRO CUADRADO POR DEBAJO DE LA MEDIA:**

Por diferentes motivos, el precio del metro cuadrado está por debajo del precio medio de la zona, por lo que ya en la compraventa se garantiza una rentabilidad.

### **INGRESOS RECIBIDOS DESDE LA FASE INICIAL:**

Seis de las viviendas ya están alquiladas, por lo que se obtendrá rentabilidad mensual desde el inicio.

# 1 Presentación del activo

Descripción

---

Datos catastrales

---

Puntos fuertes

---

**Riesgos**

---

Fotos e información general

---

## Riesgos

### **EDIFICIO NO ES NUEVO Y PUEDEN APARECER PROBLEMAS:**

El próximo año se cumplirán 10 años de la última revisión del edificio, y se deberá realizar una nueva, por lo que pueden surgir nuevas reformas no planificadas.

### **RENTAS ANTIGUAS:**

Tres de las viviendas tienen contratos antiguos con rentas bajas, que dificulta obtener una rentabilidad mayor a corto plazo.

### **SIN COMUNIDAD:**

Todos los gastos comunes del edificio los debe cubrir la operación, pues no existen otros propietarios.

### **REFORMAS NECESARIAS:**

El edificio necesita reacondicionamiento, tanto en las zonas comunes como en las viviendas, difícil de calcular debido a que la mayor parte de las viviendas están en alquiler, y no se puede acceder al detalle de todas ellas.

# 1 Presentación del activo

Descripción

Datos catastrales

Puntos fuertes

Riesgos

**Fotos e información general**

## Fotos e información general



FACHADA



PASILLO



COCINA



SALON COMEDOR



SALON COMEDOR



COCINA



SALON COMEDOR



COCINA



BAÑO

# 1 Presentación del activo

Descripción

Datos catastrales

Puntos fuertes

Riesgos

**Fotos e información general**

## Fotos e información general



COCINA



BAÑO



DORMITORIO



COCINA



DORMITORIO



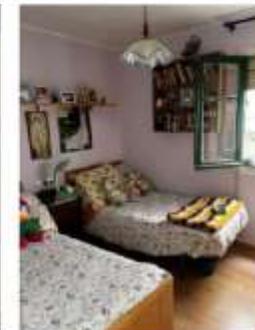
DORMITORIO



BAÑO



DORMITORIO



DORMITORIO

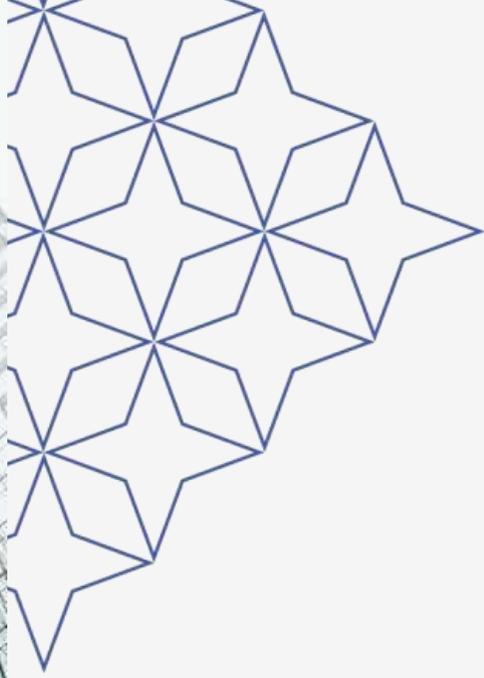


## **2. Rentabilidad inversor**

# Rentabilidad, pasos y fechas

## Paso a paso de la participación del inversor de plazo fijo





### **3. Anexo**

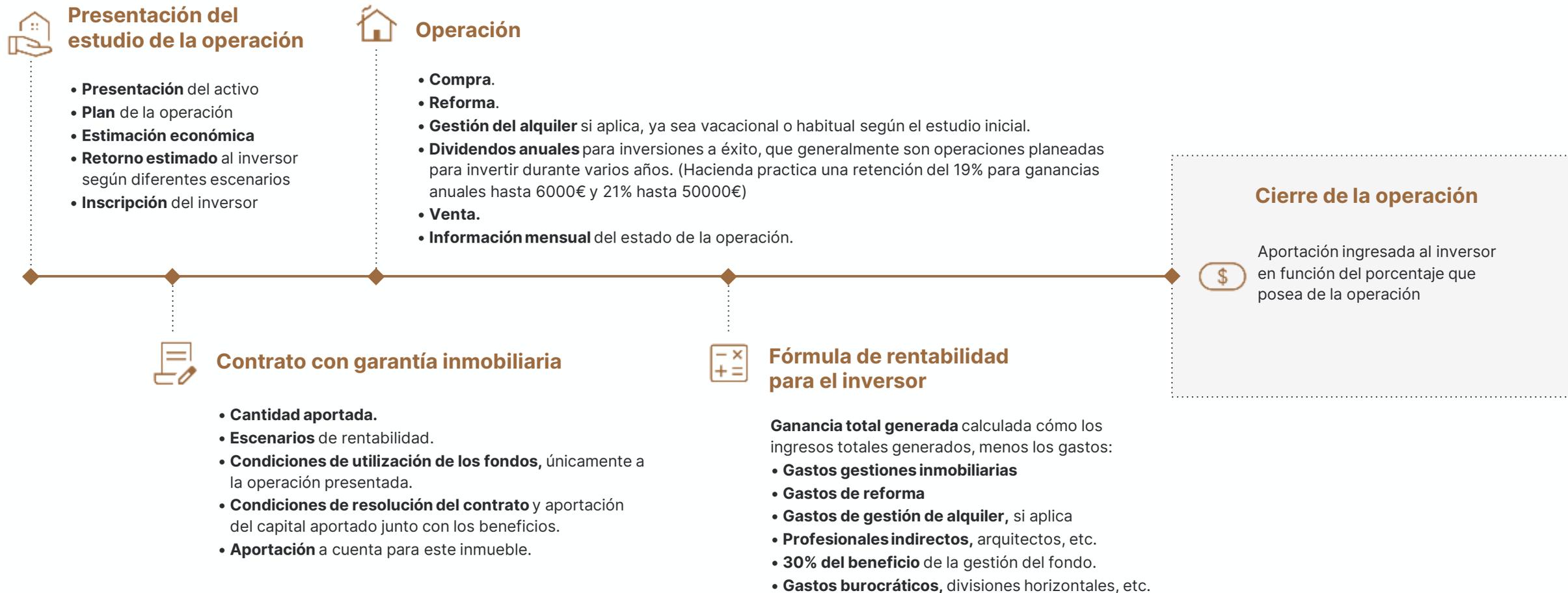
# ¿Cómo funciona?

## Paso a paso de la participación del inversor de plazo fijo



# ¿Cómo funciona?

## Paso a paso de la participación del inversor por rentabilidad de la operación



# ¿Qué hace el fondo?

## Modelo de gestión para obtener rentabilidad



01

02  
03

### Búsqueda, estudio del inmueble y análisis de rentabilidad

- **Búsqueda activa de oportunidades** inmobiliarias de operaciones con el metro cuadrado por debajo del precio medio de mercado.
- **Visitas a inmuebles.**
- **Estudio de riesgos y análisis con abogados** de posibles cargas registrales, legislación de cada ciudad para la conversión de locales en viviendas, etc.
- **Estudio de riesgos** estructurales con abogado.
- **Comprobación de ocupación** si el inmueble ofrece la posibilidad.
- **Estudio de rentabilidad** de cada operación.
- **Estudio con arquitecto** de las opciones de transformación o reforma más rentable.

### Documentos y contratos

### Gestión de los impuestos, financiaciones y capital

# ¿Qué hace el fondo?

## Modelo de gestión para obtener rentabilidad

01

### Búsqueda, estudio del inmueble y análisis de rentabilidad

#### Documentos y contratos

- **Redacción de contratos** para asegurar compraventas en caso de cumplimiento de condiciones futuras especificadas por el vendedor (aprobación de comunidad de propietarios para transformación de local, instalación de ascensor, división horizontal, etc).
- **Documentación para inversores** con la información relevante.
- **Redacción de contratos de inversión** individuales por inversor con el pacto de porcentaje de participación en los beneficios.
- **Actualización de datos e información** durante los avances de la operación.
- **Firmas en notaría** tanto para la compra como para la venta.
- **Registro legal de los inmuebles** como VUT si aplica.
- **Gestión y coordinación** de todos los servicios necesarios para el alquiler de las viviendas.
- Gestión de **incidencias de mantenimiento**

02

03

### Gestión de los impuestos, financiaciones y capital



# ¿Qué hace el fondo?

## Modelo de gestión para obtener rentabilidad



01

Búsqueda, estudio del inmueble y análisis de rentabilidad

02

Documentos y contratos

03

**Gestión de los impuestos, financiaciones y capital**

- Gestiones de los perfiles de **inmobiliaria**.
- Gestión de pago de **impuestos**.
- Gestión de **financiación** para la operación si aplica.
- (igual esto no va a aquí) **Riesgo de buen alquiler pero no buena venta**, compra por parte del grupo para pagar interés pactado al inversor.

\*Utilizar **herramientas fiscales** para ahorrar en impuestos.

**ithaca**  
Investing Group

