

Operación Legio

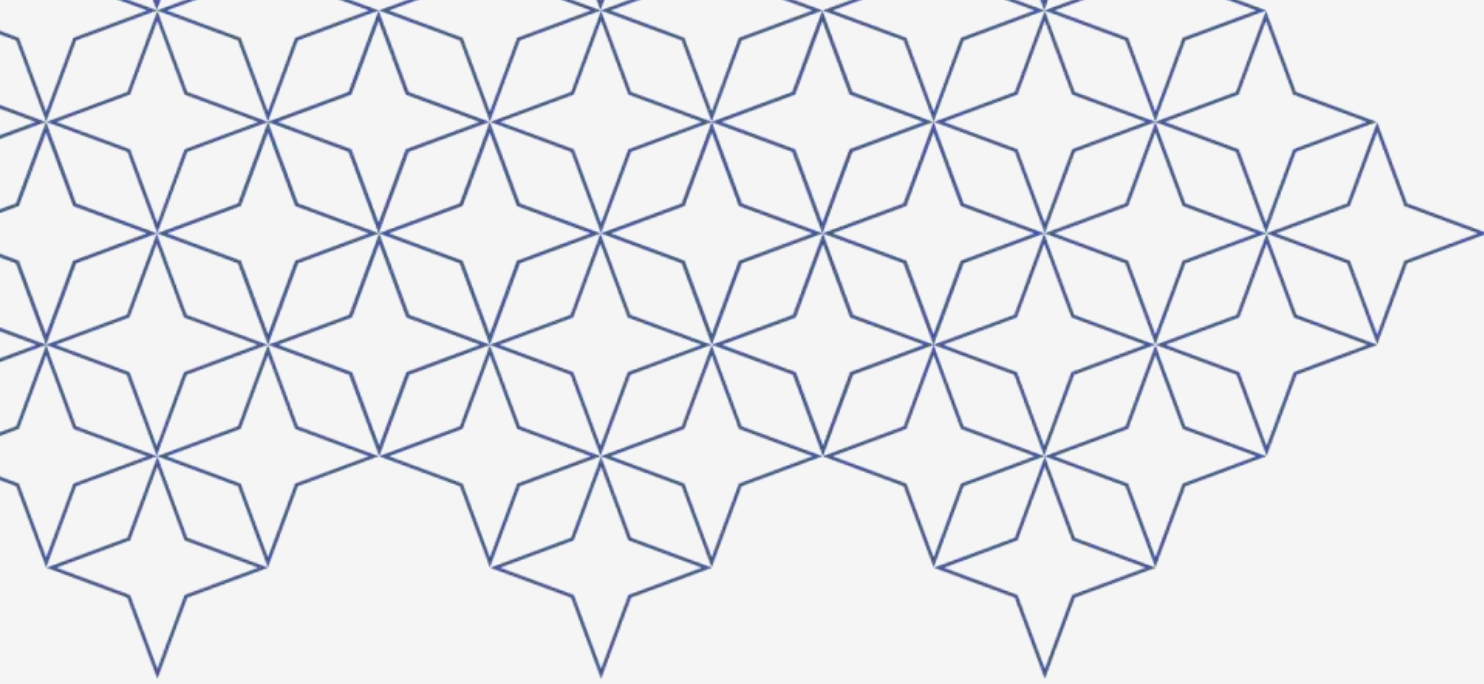
Estudio de negocio





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 m²

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



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

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 m²
Año construcción: 1960

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
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 m²
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



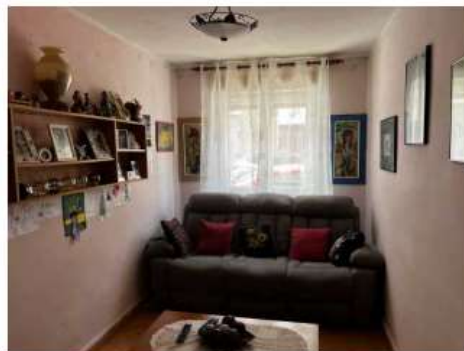
FACHADA



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



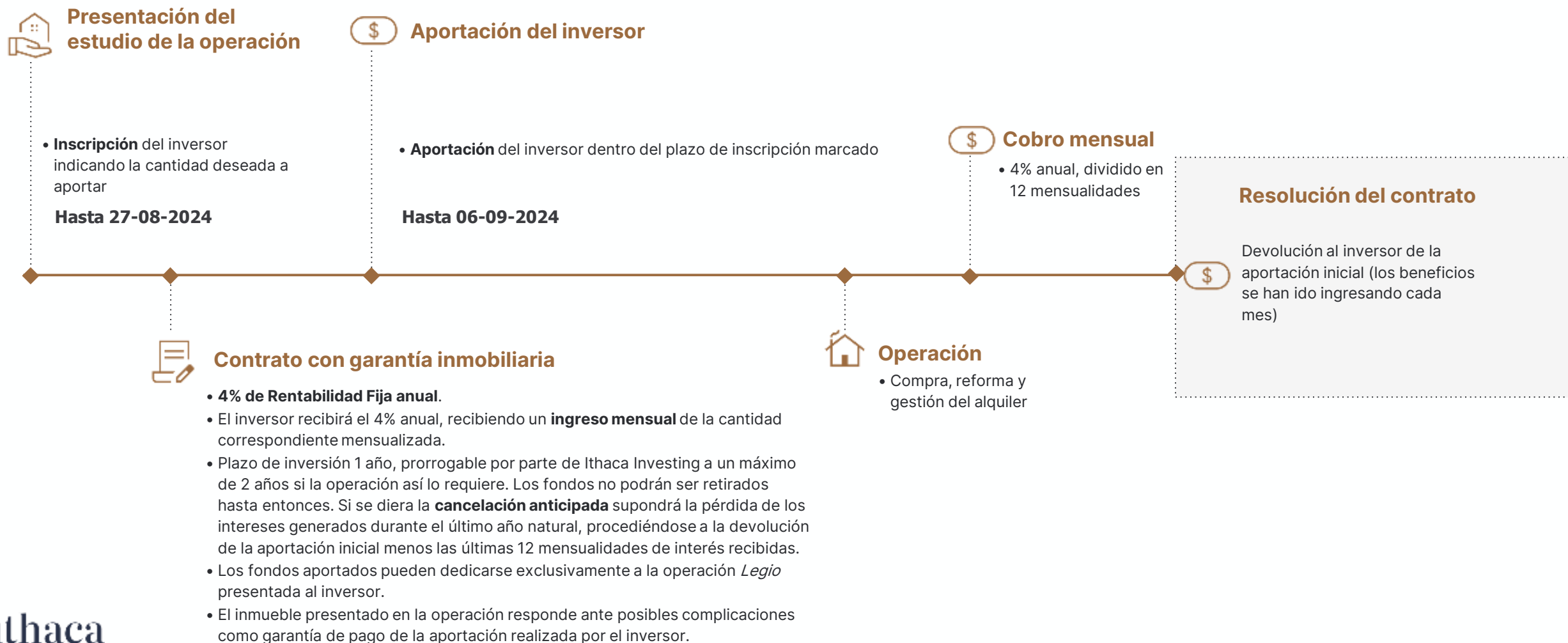
DORMITORIO

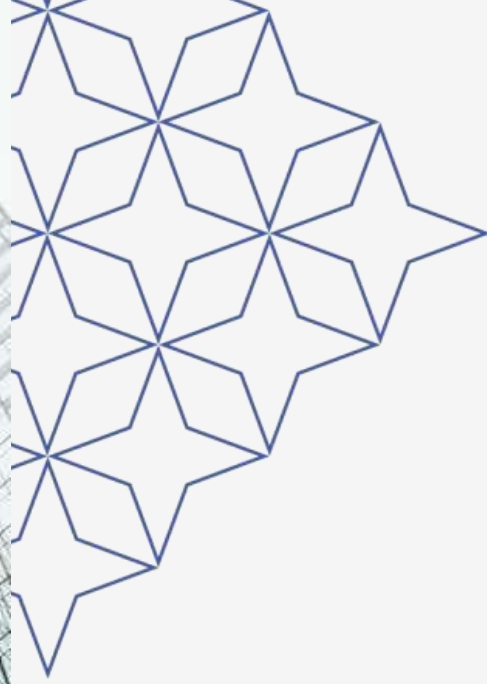


2. Rentabilidad inversor

Rentabilidad, pasos y fechas

Paso a paso de la participación del inversor de plazo fijo





3. Anexo

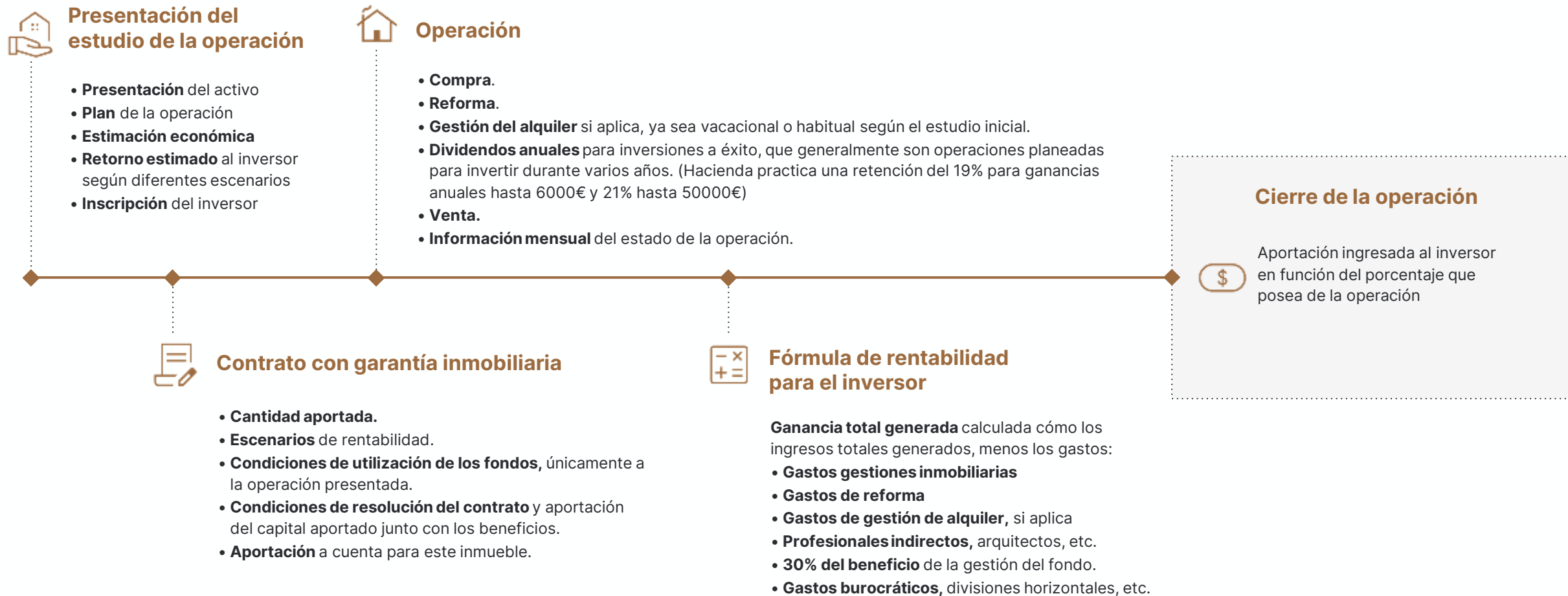
¿Cómo funciona?

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

