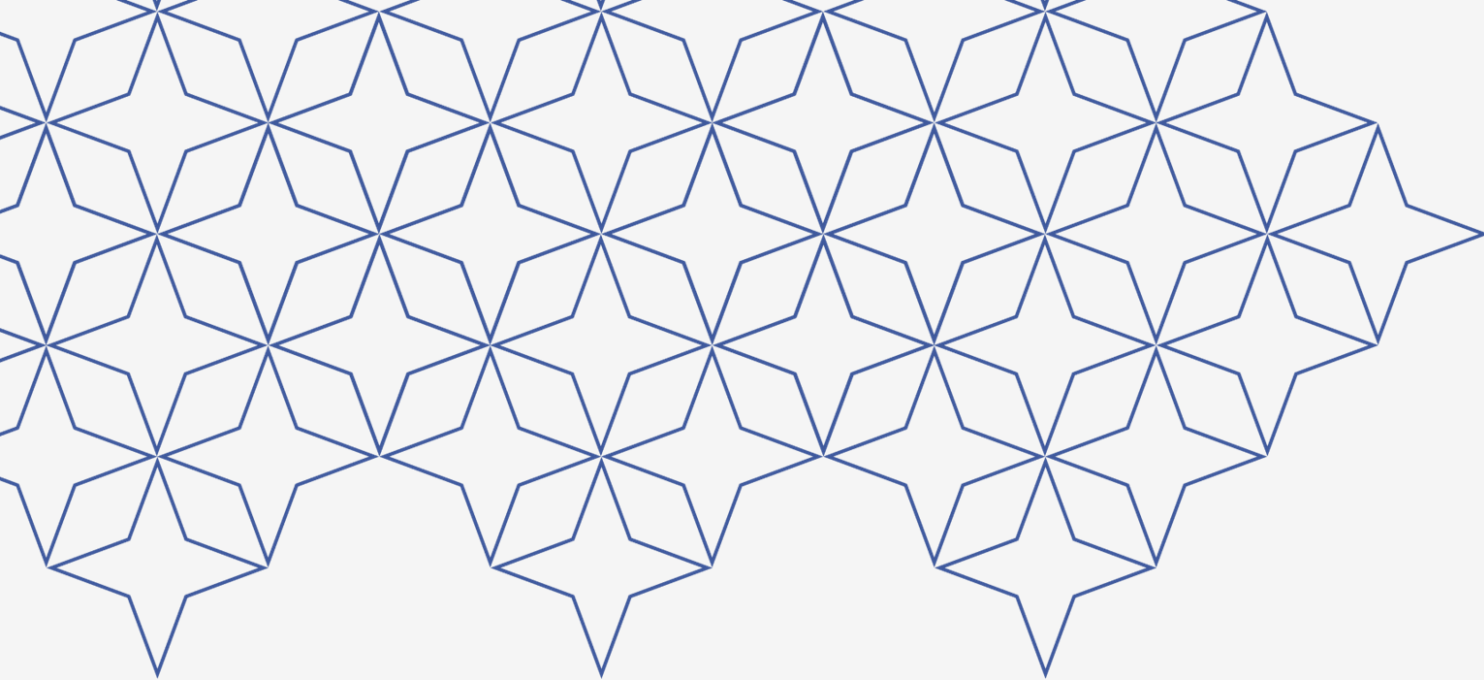


Operación Veterem

Estudio de negocio





Índice de la operación

1

Estrategia y pasos de las operaciones

- Búsqueda, estudio del inmueble y análisis de rentabilidad
- Aportación de fondos, adjudicación y operación
- Cierre de la operación y reparto de rentabilidad

2

Detalle de la operación actual

- Descripción
- Valoración del inmueble
- Escenarios de rentabilidad
- Indicios de riesgo
- Inscripción
- Aportación del inversor

3

Información general

- Roadmap tipo
- Riesgos generales
- Estrategias para mitigar riesgos



1. Estrategia y pasos de las operaciones



¿Qué hace el fondo?

Modelo de gestión para obtener rentabilidad



01

02
03

Búsqueda, estudio del inmueble y análisis de rentabilidad

- **Aprovechar oportunidades inmobiliarias en subastas.** Operaciones con mayor rentabilidad media que las operaciones de mercado, con menor competencia por no haber posibilidades de financiación, y con enfoque de salida rápida al mercado.
- **Mercado.** Enfoque fuera de las zonas con gran demanda en las subastas. Ciudades más pequeñas con menor competencia, capitales de provincia más pequeñas, ciudades con universidades, cercanas al mar o zonas vacacionales, etc.
- **Tipología de inmuebles** con tasaciones bajas, en búsqueda de agilidad, inversiones más pequeñas y flexibles, que minimicen riesgos de agilidad de salida al mercado o necesidad de reformas no planificadas sin perjudicar gravemente al margen.
- **Búsqueda activa de oportunidades** inmobiliarias de operaciones de subastas con el metro cuadrado por debajo del precio medio de mercado. Estudio de rentabilidad y riesgos de la operación.

Aportación de fondos, adjudicación y operación

Cierre de la operación y reparto de rentabilidad

¿Qué hace el fondo?

Modelo de gestión para obtener rentabilidad

01

Búsqueda, estudio del inmueble y análisis de rentabilidad

Aportación de fondos, adjudicación y operación

- **Suscripción del inversor.** Pequeña inversión inicial vinculante a la aportación posterior comprometida por el inversor. Se utilizará para realizar el depósito de subasta y garantizar la aportación de fondos una vez adjudicada.
- **Adjudicación.** En los casos favorables, se gana la subasta en un rango de precios óptimo que minimice riesgos.
- **Aportación del inversor.** Aportación de la participación en su totalidad.
- **Modelo fiscal.** El formato legal de inversión es contrato con Ithaca, formalizado en Hacienda, en el que el inversor aporta la cantidad pactada, comprometiéndose Ithaca a la devolución de la misma en conjunto con la rentabilidad generada por la operación presentada.
- **Ithaca realiza todas las inversiones.** Aportación de la adjudicación, pago de registro, gestión de impuestos, etc.
- **Reforma si aplica.** Ithaca priorizará la venta directa para reducir plazos. Existe la posibilidad de ser necesario un lavado de cara o reforma previo si el inmueble se encuentra en malas condiciones.
- **Venta del inmueble.** Generalmente a través de proveedores inmobiliarios locales.

02

03

Cierre de la operación y reparto de rentabilidad



¿Qué hace el fondo?

Modelo de gestión para obtener rentabilidad



01

02

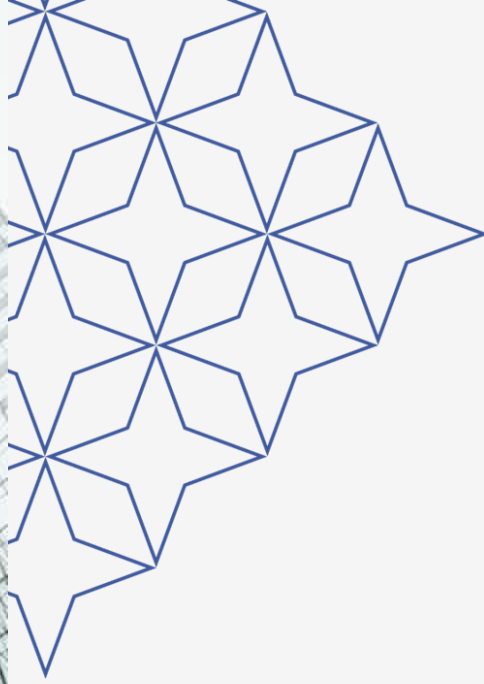
03

Búsqueda, estudio del inmueble y análisis de rentabilidad

Aportación de fondos, adjudicación y operación

Cierre de la operación y reparto de rentabilidad

- **Seguimiento y transparencia.** Desde el inicio de la operación, Ithaca creará un grupo de difusión privado de Telegram, en el que se compartirá la información en flujo de la operación y donde estarán disponibles todos los documentos justificando cada inversión o gasto, de cara a tener una transparencia absoluta de cada euro invertido.
- **Ingreso tras la venta.** Una vez finalizado el proceso y recibida la transferencia de la venta, se descuentan todos los gastos realizados para determinar la rentabilidad obtenida. Ithaca retendrá a modo de atribución de sus servicios el 20% de la misma. De la cantidad total ganada tras ello, el inversor obtendrá el porcentaje equivalente al porcentaje que ha supuesto su inversión en los gastos totales.
- **Ingreso final al inversor.** Ithaca hará el ingreso final al inversor, incluyendo la rentabilidad obtenida.
- **Rendimiento del capital mobiliario.** Por ley, sobre la cantidad ganada, no la aportada, el inversor debe tributar. *Por rangos, si la ganancia es 0–6.000 € → 19 %. 6.000–50.000 € → 21 %. 50.000–200.000 € → 23 %. 200.000–300.000 € → 27 %.*
 - Si es persona física, Ithaca debe reternerlo antes de ingresárselo al inversor.
 - Si el inversor es una persona jurídica, Ithaca no aplica la retención, y se integra en el Impuesto de Sociedades.



2. Detalle de la operación actual

2 Presentación del activo

Descripción

Valoración del inmueble

Escenarios rentabilidad

Indicios de riesgos

Inscripción

Aportación del inversor

Descripción



Descripción:

Vivienda muy nueva con plaza de garaje, en zona con demanda.

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 124 m²

Año construcción: 2000

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m ²
APARCAMIENTO	E/-1/20	28
VIVIENDA	1/04/C	87
Elementos comunes		9

2 Presentación del activo

Descripción

Valoración del inmueble

Escenarios rentabilidad

Indicios de riesgos

Inscripción

Aportación del inversor

Valoración del inmueble

Piso · 87m² vivienda · 9m² áreas comunes · 3 hab. · 2 baños · 2000 · ascensor · garaje

Valor estimado de venta

239.000 €

mín 215.000 € - máx 263.000 €



Valor estimado de alquiler

780 €

mín 710 € - máx 840 €



2 Presentación del activo

Descripción

Valoración del inmueble

Escenarios rentabilidad

Indicios de riesgos

Inscripción

Aportación del inversor

Escenarios rentabilidad

GASTOS	PESIMISTA	MODERADO	OPTIMISTA
Nota simple	10,9 €	10,9 €	10,9 €
Puja	110.000,0 €	95.000,0 €	86.800,0 €
ITP	12.750,6 €	12.750,6 €	12.750,6 €
Gastos registro y otros gastos	2.000,0 €	700,0 €	500,0 €
Deudas no contempladas de ITP, Comunidad, suministros, etc.	3.600,0 €	1.950,0 €	360,0 €
Ocupación	3.000,0 €	- €	- €
Reforma	10.000,0 €	3.000,0 €	-
Gastos desplazamiento para gestiones	400,0 €	300,0 €	200,0 €
Inmobiliaria	6.050,0 €	4.840,0 €	3.630,0 €
Total	147.811,5 €	118.551,5 €	104.251,5 €
VENTA	PESIMISTA	MODERADO	OPTIMISTA
Precio venta final	170.000,0 €	204.000,0 €	238.000,0 €
RENTABILIDAD INVERSOR	PESIMISTA	MODERADO	OPTIMISTA
Bruto obtenido	12%	58%	103%
PLAZOS	PESIMISTA	MODERADO	OPTIMISTA
Bruto obtenido	18-24 meses	9-12 meses	6 meses

* Las subastas implican riesgos que el inversor asume íntegramente; esta información no es vinculante. En caso de pérdida en una operación, Ithaca aplicará una marca de agua, de modo que no percibirá honorarios por beneficios hasta compensar las pérdidas acumuladas en posteriores operaciones.

2 Presentación del activo

Descripción

Valoración del inmueble

Escenarios rentabilidad

Indicios de riesgos

Inscripción

Aportación del inversor

Indicios de riesgo

RIESGOS TIPO	INDICIO DE RIESGO	ESTRATEGIA
CARGAS OCULTAS		Analizadas las cargas actualizadas, en la nota simple y el edicto queda claro que con la operación no se adquieren deudas no contempladas.
OCUPACIÓN		Antigua propietaria fallecida. Al menos se sabe que el propietario no vive ahí, aunque podría haber otras personas.
DESCONOCIMIENTO DEL ESTADO		Es un edificio muy nuevo, eso es una buena garantía. Siempre podría estar vandalizado.
VALOR DE MERCADO INCIERTO		Aún habiendo variabilidad, el escenario pesimista está muy por debajo del mercado, lo cual es una buena garantía de rentabilidad.
GASTOS ADICIONALES		Es común encontrar deudas de comunidad y similares que no aparecen en la nota simple. Están limitados en el tiempo, por lo que no pueden ser muy elevadas.
RETRASOS		Los plazos de operación dependen de organismos públicos.

2 Presentación del activo

Descripción

Valoración del inmueble

Escenarios rentabilidad

Indicios de riesgos

Inscripción

Aportación del inversor

Inscripción



Presentación de la operación y dudas

- **Inscripción** del inversor aportando **1.000€**, firmando documento de compromiso de inversión posterior de la cantidad pactada.

04-11-2025 al 17-11-2025



Aportación del inversor

- En caso de adjudicarse la **subasta**, el inversor debe aportar la **cantidad pactada** que aportará para la inversión en el plazo marcado.

25-11-2025 al 08-12-2025



Ingreso final

- Inversor recibe ingreso final de la operación, sumando a la inversión la rentabilidad obtenida.



Contrato de inversor

- Firma del contrato, pactando la rentabilidad de retorno ligada al éxito de la operación, que Ithaca presentará a Hacienda a través del modelo 600.



Operación

- Gestión integral de la operación desde adquisición inicial hasta venta final.

2 Presentación del activo

Descripción

Valoración del inmueble

Escenarios rentabilidad

Indicios de riesgos

Inscripción

Aportación del inversor

Inscripción



Presentación de la operación y dudas

- **Inscripción** del inversor aportando **1.000€**, firmando documento de compromiso de inversión posterior de la cantidad pactada.

04-11-2025 al 17-11-2025



Aportación del inversor

- En caso de adjudicarse la subasta, el inversor debe aportar **la cantidad pactada** que aportará para la inversión en el plazo marcado. **Mínimo 5.000€, máximo 40.000€.**

25-11-2025 al 08-12-2025



Ingreso final

- Inversor recibe ingreso final de la operación, sumando a la inversión la rentabilidad obtenida.



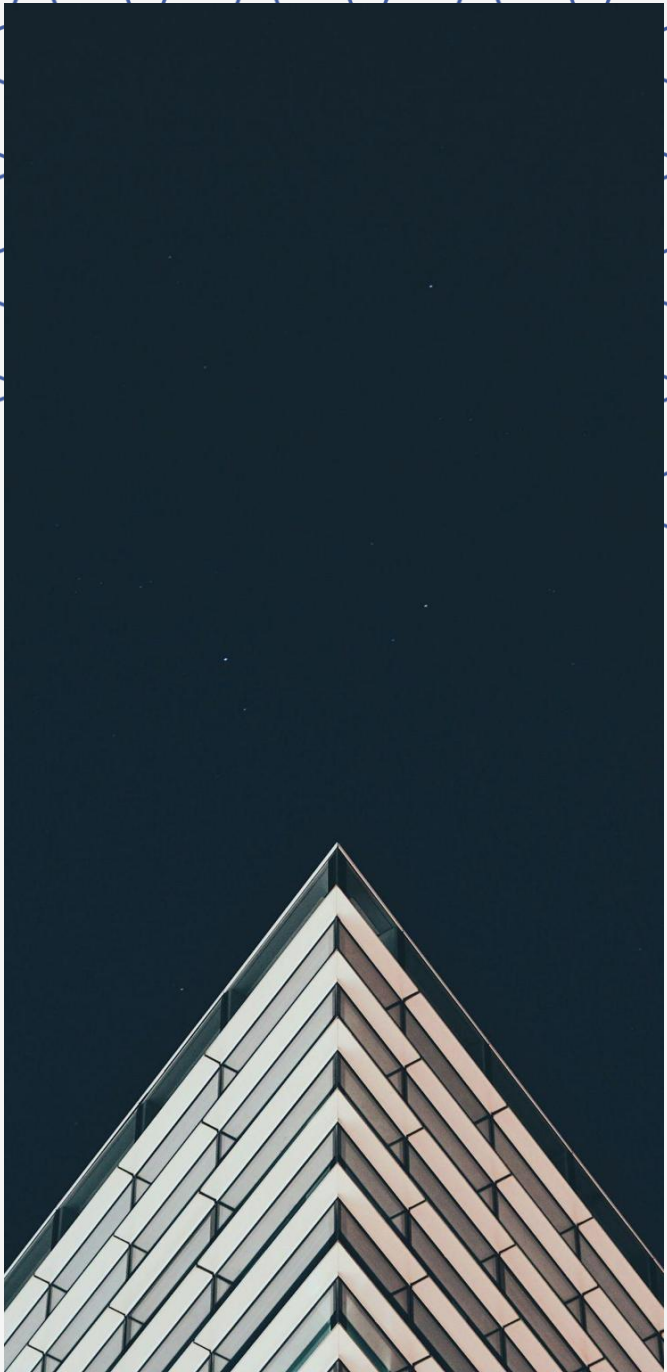
Contrato de inversor

- Firma del contrato, pactando la rentabilidad de retorno ligada al éxito de la operación, que Ithaca presentará a Hacienda a través del modelo 600.



Operación

- Gestión integral de la operación desde adquisición inicial hasta venta final.



3. Información general

3 Roadmap

Roadmap tipo

Riesgos tipo

Mitigación de riesgos

Estimación de plazos tipo



3 Roadmap

Roadmap tipo

Riesgos tipo

Mitigación de riesgos

Riesgos intrínsecos al sector

CARGAS OCULTAS:

Puede haber hipotecas, embargos o deudas pendientes no canceladas.

OCUPACIÓN:

El inmueble puede estar habitado y necesitar desalojo judicial, con los costes y retrasos que conlleva.

DESCONOCIMIENTO DEL ESTADO:

No se puede inspeccionar antes, riesgo de daños o estado ruinoso.

VALOR DE MERCADO INCIERTO:

Variabilidad de precios en la zona o mercados de salida de venta posterior más lenta a lo previsto.

GASTOS ADICIONALES

Deudas acumuladas de IBI o comunidad, cargas ocultas, plusvalía, suministros o costes judiciales no previstos.

RETRASOS

Trámites judiciales y registrales pueden alargarse meses

3 Roadmap

Roadmap tipo

Riesgos tipo

Mitigación de riesgos

Mitigación de riesgos

CARGAS OCULTAS:

- Revisión de nota simple actualizada.
- Revisión de certificación de cargas del juzgado si la aportan.
- Inversión en inmuebles de valores bajos.

OCUPACIÓN:

- Verificar en edicto si consta posesión desconocida.
- Reservar margen económico para desalojo o negociación amistosa.

DESCONOCIMIENTO DEL ESTADO:

- Priorizar ubicaciones y ciudades donde aún estando el inmueble en el peor de los estados, la operación tenga una salida rentable.
- No comprometer la rentabilidad de la operación a la suposición de que no hará falta reforma.

VALOR DE MERCADO INCIERTO:

- Analizar ventas recientes en la misma calle.
- Calcular escenarios pesimista/moderado/optimista antes de pujar.
- Mantener margen mínimo del 20-25 % frente al precio de mercado.

GASTOS ADICIONALES

- Incluir en el presupuesto ITP, notaría, registro, comunidad y posibles reparaciones.

RETRASOS

- Hacer seguimiento periódico con el juzgado.
- Estimar escenarios de plazos más desfavorables en base a que puede ir mal.

