



Jardines
San Federico 13

NUEVA OPORTUNIDAD



ubicación



La vivienda se ubica en la calle Jardín de San Federico 13, una pequeña calle paralela a la calle Goya a la altura del WiZink Center en el Barrio de Salamanca. Este barrio se caracteriza por sus amplias calles, llenas de árboles y edificios históricos que han sido conservados y restaurados a lo largo del tiempo.

Además, en el barrio se pueden encontrar numerosos establecimientos comerciales y de restauración, siendo el barrio referente comercial de Madrid. Con una ubicación excelente junto al parque de El Retiro, el centro de Madrid y el paseo de la Castellana.

En definitiva, el barrio de Salamanca es un lugar lleno de vida y actividad, donde se pueden encontrar numerosas opciones de ocio, cultura y gastronomía. Su privilegiada ubicación lo convierte en el barrio más exclusivo de Madrid, tanto para visitantes como para residentes.

la vivienda actual

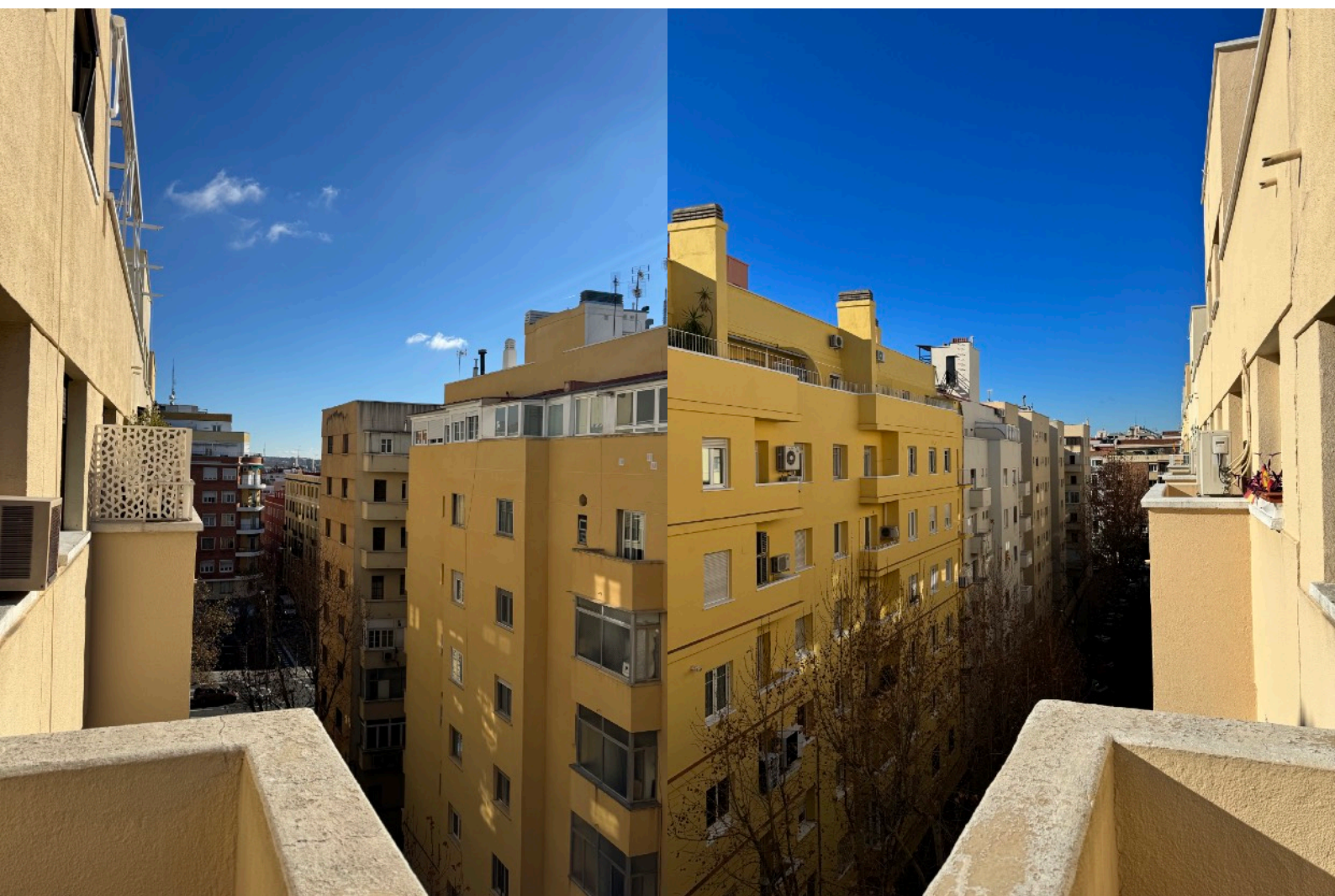
La vivienda actualmente está distribuida en cuatro dormitorios, dos baños, una cocina, un gran salón dividido en dos compartimentos y un gran hall de entrada.

Se trata de una planta sexta con 3 huecos a la calle y una orientación sur que le otorga gran luminosidad.

La superficie propia de la vivienda es de 135,20m² a los que habría que añadir las zonas comunes nos da un total de unos 145,20m². Por su parte el catastro nos indica que la vivienda tiene 130m² a los que si sumamos zonas comunes llegamos a los 145m².

Por todo ello consideramos que es una oportunidad de inversión magnífica al tratarse de una vivienda en uno de los barrios más exclusivos de Madrid.

VISTAS DE LA VIVIENDA



la vivienda reformada

La reforma que se plantea es una actualización completa de la vivienda ya que su estado de conservación actual es bueno pero con acabados originales del edificio.

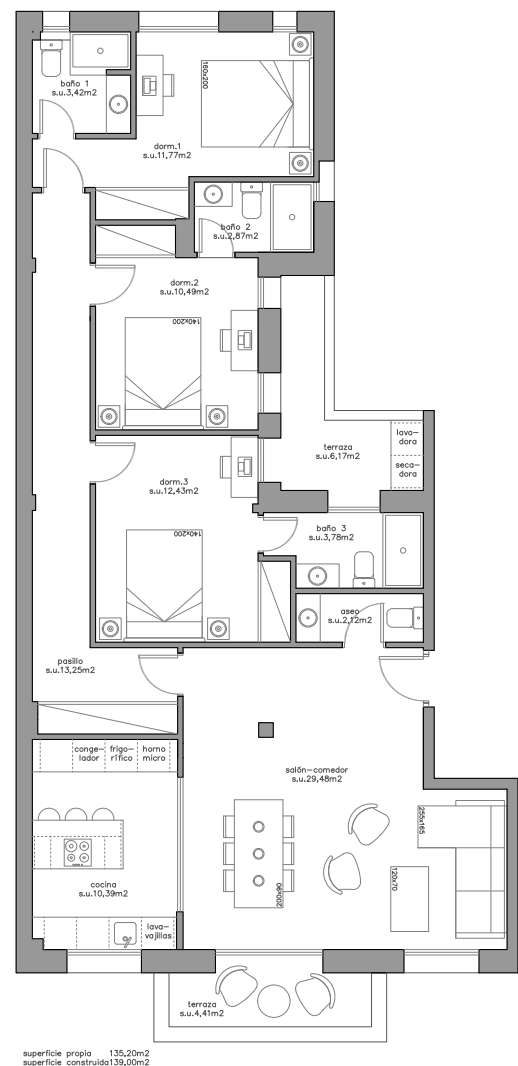
La distribución que se hará es de tres dormitorios en suite de gran tamaño, con un gran salón con comedor con una gran cocina.

Las calidades que se emplearán en la reforma serán muy altas y nobles ya que se encuentra en plano Barrio de Salamanca y es lo que exige el público que busca vivienda en él con un precio medio por m2 de aproximadamente 1.200€.

FACHADA DEL EDIFICIO



PLANO REFORMADO



desglose de la inversión

compra de la vivienda	770.000 €
gastos de compra	2.000 €
rehabilitación	158.000 €
impuestos	15.400 €
otros	4.600 €
total inversión	950.000 €

El negocio se plantea, por seguridad del inversor, sin apalancamiento para el inversor y buscando una Rentabilidad Neta Antes de Impuestos (**RNAIm**) de un mínimo del 10% y la Duración (**D**) se estima inferior a 300 días.

El precio de compra cerrado ha sido de 770.000€ lo que deja una repercusión por metro cuadrado de 5.310€, algo increíblemente bajo en esta zona.

Las compraventas de segunda mano, como esta vivienda, están gravados con el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y no con IVA por lo que los gastos de IVA de rehabilitación y de profesionales se tiene que contemplar como un mayor coste de la operación. Además, con la nueva ley de plusvalías municipales tendremos un sobrecoste con este nuevo impuesto que antes de noviembre de 2021 no nos afectaba al ser operaciones de menos de un año de duración.

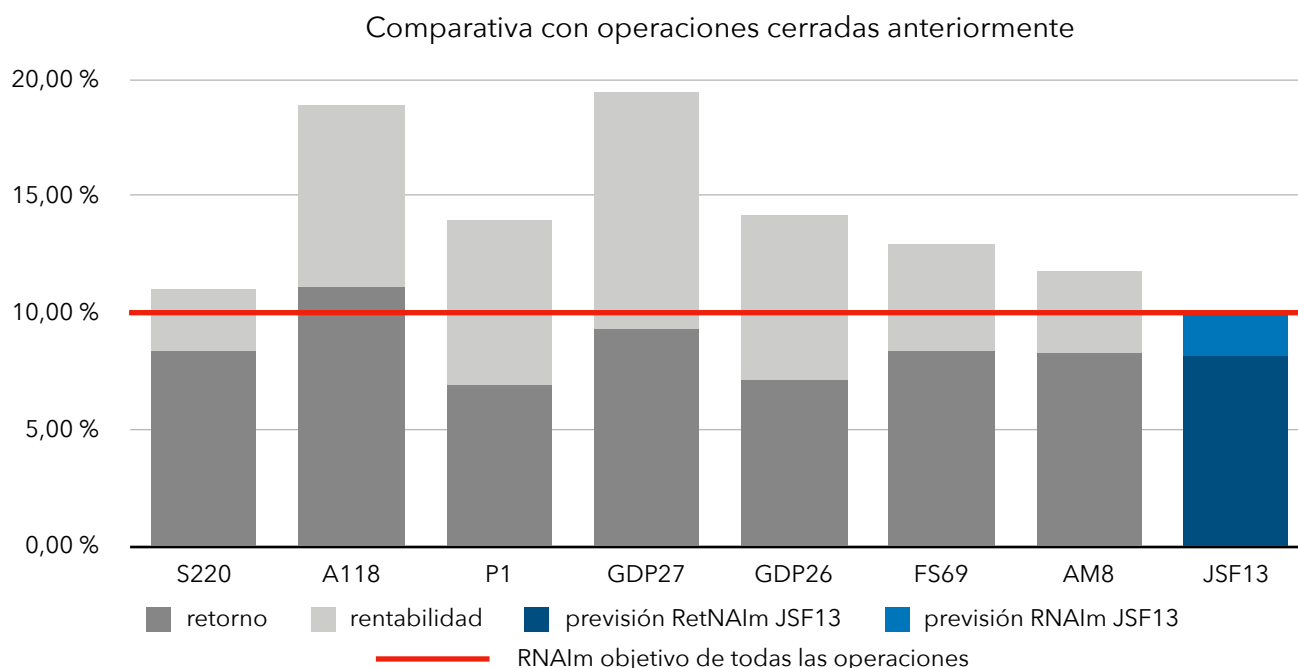
ACABADOS TIPO



El precio de venta unitario adoptado para la vivienda es de 7.655€/m², similar al precio medio de las vivienda en esta zona debido a su exclusividad, lo que nos da un precio de venta de 1.110.000€.

En los costes se ha provisionado la posible intervención en la venta de una inmobiliaria, honorarios que pueden llegar al 5% del precio de venta, esto se prevé porque cada vez es más difícil encontrar un comprador que no lo tenga cautivo una inmobiliaria. Estos costes no van dentro de la inversión porque se producen una vez realizada la venta, van directamente contra los ingresos.

El inversor obtendrá en esta operación, previsiblemente, una Rentabilidad Neta Antes de Impuestos (**RNAIm**) y libre de comisiones (**C**) del 10,246%, lo cual supone un Retorno Neto Antes de Impuestos (**RetNAIm**) del 8,347%, es decir, 83,47€ por cada 1.000€ invertidos en la vivienda si se completa en una duración (**D**) de 300 días.



Como se ve, a pesar de que el objetivo de todas las operaciones es obtener una Rentabilidad Neta Antes de Impuestos (**RNAIm**) de 10%, en todas las operaciones cerradas anteriormente se ha superado con creces dicho objetivo y trataremos que en esta operación sea igual y podamos obtener una Rentabilidad Neta Antes de Impuestos (**RNAIm**) del 15%.

índice de términos

DURACIÓN (D) - Se entiende como duración de la inversión el tiempo contabilizado en días (días) que comprende entre la fecha de la firma de la escritura de compra del inmueble y la fecha de firma del contrato de arras de venta del inmueble o en caso de no firmarse dicho contrato de arras la fecha de la escritura de venta del inmueble.

RESULTADO BRUTO (ResB) - El resultado bruto total de la operación es la diferencia entre el importe de venta del inmueble y todos los gastos y provisiones achacables al conjunto de inversión de la operación y es expresada en euros (€).

El resultado bruto de un inversor en particular en la operación será el producto de multiplicar el resultado bruto de la operación (ResB) por el porcentaje que tiene de derecho dicho inversor sobre el beneficio estipulado en la estipulación quinta, apartado B, punto 1 del contrato de inversión.

INVERSIÓN TOTAL (IT) - El total de inversión de la operación, es decir, la suma de todas las inversiones de todos los inversores.

RENTABILIDAD BRUTA (RB) - Se entiende como la rentabilidad bruta en base a la DURACIÓN (D) como la rentabilidad anualizada obtenida en la operación antes de la comisión de gestión de Paper House Inversiones S.L. e impuestos, que se calcula con la siguiente fórmula matemática y es expresada en porcentaje (%):

$$RB = ((((ResB / IT) + 1) ^ (1 / D)) ^ 365) - 1$$

COMISIÓN (C) - Paper House Inversiones S.L. cobra parte de los beneficios de la operación debido la gestión realizada en la operación por:

- Buscar, comprar y vender, o negociar la intermediación de la vivienda objeto de reforma.
- Control y gestión del proyecto, la dirección de la obra y las obras de acondicionamiento que se realicen en la vivienda así como la recepción y supervisión del activo final.
- Contabilidad y gestión necesaria para la buena marcha del negocio.

La comisión (C) se calcula con el siguiente algoritmo y es expresada en porcentaje (%):

1- Si la RB es menor al 5% la COMISIÓN (C) será del 0%.

2- Si la RB se sitúa entre el 5% y el 51,153% la COMISIÓN (C) se calculará con la siguiente fórmula matemática expresada en porcentaje (%):

$$C = ((RB) - 0,05) \times 0,665 / RB$$

3- Si la RB es superior a 51,153% la COMISIÓN (C) será del 60%.

RESULTADO NETO ANTES DE IMPUESTOS (ResNAIm) - El resultado neto total de la operación es el resultado libre de comisiones por parte de Paper House Inversiones S.L. pero antes de impuestos del total de la operación, se calcula con la siguiente fórmula y es expresado en euros (€):

$$ResNAIm = (1 - C) \times ResB$$

El resultado neto antes de impuestos de un inversor en particular en la operación será el producto de multiplicar el resultado neto antes de impuestos de la operación (ResNAIn) por el porcentaje que tiene de derecho dicho inversor sobre el beneficio estipulado en la estipulación quinta, apartado B, punto 1 del contrato de inversión.

RETORNO NETO ANTES DE IMPUESTOS (RetNAIm) - El retorno neto de la operación es el porcentaje de retorno de la inversión libre de comisiones por parte de Paper House Inversiones S.L. pero antes de impuestos, se calcula con la siguiente fórmula matemática y es expresado en porcentaje (%):

$$RetNAIm = ResNAIm / IT$$

RENTABILIDAD NETA ANTES DE IMPUESTOS (RNAIm) - Se entiende como la rentabilidad neta antes de impuestos en base a la DURACIÓN (D) como la rentabilidad obtenida en la operación libre de comisiones por parte de Paper House Inversiones S.L. pero antes de impuestos anualizada que se calcula con la siguiente fórmula matemática y es expresada en porcentaje (%):

$$RNAIm = ((((ResNAIm / IT) + 1) ^ (1 / D)) ^ 365) - 1$$

