

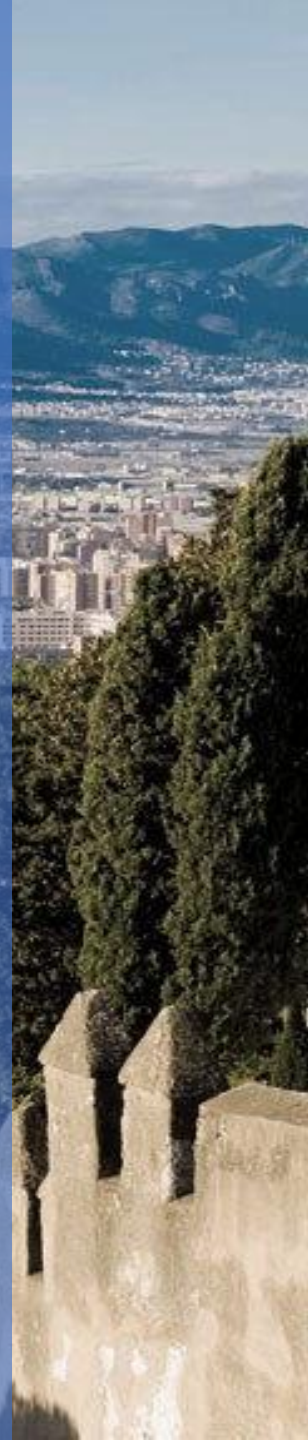


OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN INMOBILIARIA EN MÁLAGA

Enero 2024



ZITTA
PROPERTIES



INDICE

1. DESCRIPCION DE LA OPORTUNIDAD
2. LOCALIZACION
3. MODELO DE OPERACIÓN
4. SITUACIÓN URBANÍSTICA
5. CRONOGRAMA DE DESARROLLO
6. AGENTES COLABORADORES
7. ANALISIS Y RESULTADOS DE LA OPERACIÓN

ANEXO.- FUNCIONES DEL PROMOTOR

1. DESCRIPCIÓN DE LA OPORTUNIDAD

Oportunidad de adquisición de un suelo con excelente ubicación en la ciudad de Málaga con capacidad para desarrollar 17.600 m2 edificables (9.800 m2 en parcela de uso residencial y 7.800 m2 en parcela de uso terciario).

En la actual coyuntura de mercado de gran dinamismo inmobiliario en Málaga, el destino edificatorio que se considera óptimo para maximizar el valor inmobiliario del suelo, conforme a los estudios de mercado y anteproyectos desarrollados, es el siguiente:

Parcela residencial.- Edificio de Viviendas:

- ✓ 9.800 m2 de uso residencial
- ✓ Edificio en bloque lineal de alto diseño de 7 plantas de altura
- ✓ Unas 108 unidades (de 1, 2 y 3 dormitorios) como promoción para venta o BTR

Parcela de uso terciario.- Edificio de Flex Living:

- ✓ 7.800 m2 edificables de uso terciario destinados al concepto de flex living: apartamentos con servicios de alquiler para una demanda variada de jóvenes parejas y profesionales, ejecutivos y directivos con destino laboral en Málaga, nómadas digitales, etc
- ✓ Desarrollo de una torre singular de alto diseño de 14 plantas de altura con vistas espectaculares sobre la ciudad y la bahía de Málaga
- ✓ Unas 143 unidades (estudios, 1 dormitorio y 2 dormitorios)

Precio de adquisición del suelo: 9.750.00 euros



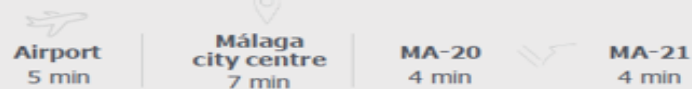
2. LOCALIZACIÓN

El suelo “Portillo” está localizado en el importante eje urbano de la Avenida de Velázquez, nº 90, en un área urbana en plena modernización y en la que se están desarrollando **importantísimas operaciones inmobiliarias** como las torres del suelo de **REPSOL** o el desarrollo en los suelos de **LA TERMICA** a tan sólo 800 mts del suelo.

El barrio de Los Guindos en el que se enclava el suelo es **un área urbana consolidada con todo tipo de dotaciones y servicios**: supermercados, farmacias, centros de salud, escuelas y todo tipo de comercio.

El suelo cuenta con **excelentes conexiones de transporte** incluida estación de metro a pie de parcela en la Avenida de Velázquez.

La zona cuenta con importantes zonas verdes como el Parque Litoral, el Parque del Oeste y **muy cerca de la principal playa de la ciudad (a 15 minutos a pie)**, lo que la convierte en especialmente atractiva para vivir.



2. LOCALIZACIÓN



2. LOCALIZACIÓN



3. MODELO DE OPERACIÓN PROPUESTO

- Liberación de la opción de compra inscrita que pesa actualmente sobre la parcela a favor del grupo Adsolum
- Negociación y cierre de un derecho de adquisición preferente y en exclusivo hasta el 15 de abril de 2024.
- **Propuesta de negocio:**
 - **Durante el periodo de exclusividad**
 - Realización de una completa Due Dilligence
 - Parcela Terciaria: Búsqueda de un promotor para cerrar un acuerdo de venta de la parcela terciaria una vez urbanizada que nos de los retornos adecuados.
 - Avanzar todo lo posible en la gestión urbanística y en el proyecto de edificación residencial con contratos a riesgo con el equipo de arquitectura
 - **Una vez realizada la compra**
 - Completar gestión urbanística (aprobación proyectos de reparcelación y urbanización) y ejecución de la urbanización.
 - Venta de la parcela terciaria como parcela urbanizada
 - Desarrollo de una promoción residencial para su venta a clientes finales



4. SITUACIÓN URBANÍSTICA

- ✓ El suelo conforma la unidad de actuación urbanística **PERI-LO 10 “Portillo” del Plan general de ordenación urbana de Málaga.**
- ✓ El suelo de la unidad de actuación es de **“propietario único”** (97,85 % propietario + 2,15 % ayuntamiento)

- ✓ **ESTADO URBANÍSTICO Y CALENDARIO DE TRÁMITES:**
 - **Plan Especial** (PERI LO 10) aprobado definitivamente en septiembre 2023
 - **Proyecto de Reparcelación:** en fase final de tramitación, aprobación definitiva prevista en 1T 2024 y registro en 3T 2024
 - **Proyecto de Urbanización:** en fase final de tramitación, aprobación definitiva prevista en 1T 2024
 - **Proyecto de Demolición** de naves existentes: con aprobación y licencia concedida

- ✓ **CALENDARIO DE OBRAS PREVISTO**
 - ✓ **Obras de Demolición** naves existentes: Inicio 1T 2024 – Finalización 3T 2024
 - ✓ **Obras de Urbanización:** Inicio 2T 2024 – Finalización 1T 2025
 - ✓ **Posibilidad inicio simultaneidad obras de edificación:** 3T 2024

- ✓ **COSTES DE REMATE DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA**
 - ✓ **Coste de demolición:** 500.000 euros
 - ✓ **Coste de urbanización:** 2.100.000 euros
 - ✓ **Gastos gestión y técnicos:** 400.000 euros
 - ✓ **Gastos sistema reparcelación:** 2.057.000 euros

5. CRONOGRAMA DE DESARROLLO

PRINCIPALES FASES E HITOS DE LA OPERACIÓN	2024				2025				2026				2027
	ene-mar 24	abr-jun 24	jul-sep 24	oct-dic 24	ene-mar 25	abr-jun 25	jul-sep 25	oct-dic 25	ene-mar 26	abr-jun 26	jul-sep 26	oct-dic 26	ene-mar 27
DUE DILIGENCE													
CONSTITUCIÓN SPV													
COMPRA DEL SUELO													
APROBACION PROYECTO URBANIZACIÓN													
APROBACIÓN PROYECTO REPARCELACIÓN													
INSCRIPCIÓN PROYECTO REPARCELACIÓN													
OBRAS DE URBANIZACIÓN													
VENTA DE SUELO TERCARIO													
PROYECTO Y LICENCIA DE EDIFICACIÓN													
OBRA DE EDIFICACIÓN RESIDENCIAL													
COMERCIALIZACIÓN VIVIENDAS													
ENTREGA VIVIENDAS													
DISOLUCIÓN SPV													

6. PARTNERS





7. ANALISIS Y RESULTADOS DE LA OPERACIÓN

7.1 PRECIO DE ADQUISICIÓN DE LA PARCELA, EDIFICABILIDAD Y COSTES DE TRANSFORMACIÓN DE SUELO

Precio adquisición de suelo	9.750.000 €
-----------------------------	-------------

Parcela	m2 edificables	
	m2 SR	%
Suelo Residencial	9.768	55,7%
Suelo Terciario	7.762	44,3%

Total suelo 17.530

COSTE DE ADQUISICION Y TRANSFORMACION DE SUELO	Total Suelo	
	€	€/m2
Precio adquisición	9.750.000	556
Costes Convenio Reparcelación	2.057.031	117
Costes Urbanización	3.000.000	171
TOTAL	14.807.031	845

7.2 PRECIOS DE VENTA ESTIMADOS

Precio estimado de venta de la promoción residencial: 38.643.288 €

Precio estimado de venta de la parcela de uso terciario urbanizada: 8.300.000 €

Detalle programa y precios venta viviendas

Tipologías	unidades	m2 unidad	€/m2	€/#	m2 tot	€/tot
Estudios						
1D	18	65,0	3.550	230.750	1.170	4.153.500
2D	62	90,0	3.479	313.110	5.580	19.412.820
3D	28	120,0	3.305	396.606	3.360	11.104.968
	108	94	3.429	321.030	10.110	34.671.288
Comercial PB			2.300		600	1.380.000
Total sobre rasante					10.710	36.051.288
Parkings	108	30	600	18.000	3.240	1.944.000
Trasteros	108	12	500	6.000	1.296	648.000
Total bajo rasante				24.000	4.536	2.592.000

Media m2 terraza por vivienda: 6 m2

Total venta promoción **38.643.288**

7.3 COSTES DE CONSTRUCCIÓN E HIPÓTESIS DE FINANCIACIÓN

Costes de Construcción	m2	€/m ²	Miles €
Construcción Residencial (S/R)	9.610	1.300	12.493
Construcción Comercial ZZCC (S/R)	500	1.000	500
Construcción Comercial (S/R)	600	700	420
Construcción B/R	4.536	625	2.835
Contingencias			487
TOTAL			16.735

Financiación Bancaria	miles €
Costes Financiables	35.209
LTC	62,8%
Financiación Max	22.121
Max Obra y otros	25.834
Suelo	0
Tipo interés	5,50%



7.4 P&L

	Miles €	% on Sales
INGRESOS	46.943	100,00%
Ventas Residencial	34.671	73,86%
Ventas Local Comercial	1.380	2,94%
Ventas Parking Residentes	1.944	4,14%
Ventas Trasteros	648	1,38%
Total Venta Residencial	38.643	82,32%
Venta parcela Terciaria urbanizada	8.300	17,68%
COSTES	38.460	81,93%
Compra terreno	9.750	20,77%
Costes Construcción	16.735	35,65%
Costes Urbanización y Convenios	5.527	11,77%
Broker&set up fees compra terreno	407	0,87%
Costes técnicos	1.824	3,89%
Costes de Due Diligence	80	0,17%
Gastos Legales	1.097	2,34%
Otros costes	570	1,22%
Gastos de gestión	2.470	5,26%
MARGEN BRUTO	8.483	18,07%
Coste ventas (public+broker+exit fees)	2.070	4,41%
EBITDA	6.413	13,66%
Financieros Banco	1.913	4,07%
B.A.I.	4.500	9,59%

7.5 CASH FLOW TRIMESTRAL

Flujo de caja	2024			2025				2026				2027		TOTAL
	Abr-Jun 2024	Jul-Sep 2024	Oct-Dic 2024	Ene-Mar 2025	Abr-Jun 2025	Jul-Sep 2025	Oct-Dic 2025	Ene-Mar 2026	Abr-Jun 2026	Jul-Sep 2026	Oct-Dic 2026	Ene-Mar 2027	Abr-Jun 2027	
RESIDENCIAL Cobros	209	626	626	626	529	498	526	562	612	695	732	28.430	0	34.671
COMERCIAL Cobros	0	0	0	0	66	74	83	94	110	136	127	690	0	1.380
PARKING PARA RESIDENTES Cobros	12	35	35	35	30	28	30	32	34	39	41	1.594	0	1.944
TRASTEROS Cobros	4	12	12	12	10	9	10	11	11	13	14	531	0	648
VENTA SUELO TERCIARIO	0	0	2.490	0	5.810	0	0	0	0	0	0	0	0	8.300
TOTAL COBROS	224	673	3.163	673	6.445	609	648	698	768	883	914	31.246	0	46.943
Compra terreno	(9.750)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(9.750)
Costes Construcción	0	0	0	0	(1.017)	(2.598)	(3.502)	(3.728)	(3.276)	(2.146)	(469)	0	0	(16.735)
Costes Urbanización y convenio	(1.579)	(390)	(1.147)	0	(2.411)	0	0	0	0	0	0	0	0	(5.527)
Broker&set up fees compra terreno	(407)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(407)
Costes técnicos	0	(353)	0	0	(967)	(65)	(87)	(93)	(82)	(53)	(125)	0	0	(1.824)
Costes Due Diligence	(80)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(80)
Gastos legales	(129)	0	0	0	(968)	0	0	0	0	0	0	0	0	(1.097)
Costes de ventas	0	(58)	(138)	(38)	(831)	(90)	(93)	(94)	(92)	(89)	(83)	(464)	0	(2.070)
Otros costes	(94)	(79)	0	0	(24)	(62)	(83)	(88)	(78)	(51)	(11)	0	0	(570)
Gastos de gestión	0	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(186)	(608)	0	(2.470)
TOTAL PAGOS	(12.038)	(1.066)	(1.471)	(225)	(6.403)	(3.001)	(3.952)	(4.189)	(3.714)	(2.525)	(873)	(1.072)	0	(40.531)
FLUJO DE CAJA DESAPALANCADO	(11.814)	(394)	1.691	448	42	(2.392)	(3.303)	(3.491)	(2.946)	(1.643)	41	30.174	0	6.413
FLUJOS DE CAJA DE FINANCIACIÓN	(437)	(702)	(686)	(678)	7.264	2.254	3.099	3.258	2.738	1.543	(54)	(19.512)	(0)	(1.913)
CASH FLOW LEVERED PRETAX	(12.251)	(1.096)	1.006	(230)	7.306	(138)	(205)	(234)	(208)	(100)	(13)	10.663	(0)	4.500
Acum	(12.251)	(13.347)	(12.341)	(12.571)	(5.265)	(5.403)	(5.608)	(5.841)	(6.049)	(6.149)	(6.162)	4.500	4.500	
Con max equity en momento inicial														
CASH FLOW LEVERED PRETAX	(13.347)	0	1.006	(230)	7.306	(138)	(205)	(234)	(208)	(100)	(13)	10.663	0	4.500
Acum	(13.347)	(13.347)	(12.341)	(12.571)	(5.265)	(5.403)	(5.608)	(5.841)	(6.049)	(6.149)	(6.162)	4.500	4.500	

7.6 CASH FLOW ANUALIZADO

Flujo de caja	2024	2025	2026	2027	TOTAL
RESIDENCIAL Cobros	1.461	2.180	2.601	28.430	34.671
COMERCIAL Cobros	0	223	467	690	1.380
PARKING PARA RESIDENTES Cobros	82	122	146	1.594	1.944
TRASTEROS Cobros	27	41	49	531	648
RENTA SUELO TERCARIO	2.490	5.810	0	0	8.300
TOTAL COBROS	4.060	8.375	3.262	31.246	46.943
Compra terreno	(9.750)	0	0	0	(9.750)
Costes Construcción	0	(7.117)	(9.619)	0	(16.735)
Costes Urbanización y convenio	(3.116)	(2.411)	0	0	(5.527)
Broker&set up fees compra terreno	(407)	0	0	0	(407)
Costes técnicos	(353)	(1.119)	(352)	0	(1.824)
Costes Due Diligence	(80)	0	0	0	(80)
Gastos legales	(129)	(968)	0	0	(1.097)
Costes de ventas	(196)	(1.053)	(358)	(464)	(2.070)
Otros costes	(173)	(169)	(228)	0	(570)
Gastos de gestión	(372)	(745)	(745)	(608)	(2.470)
TOTAL PAGOS	(14.576)	(13.581)	(11.302)	(1.072)	(40.531)
FLUJO DE CAJA DESAPALANCADO	(10.516)	(5.205)	(8.040)	30.174	6.413
FLUJOS DE CAJA DE FINANCIACIÓN	(1.825)	11.939	7.485	(19.512)	(1.913)
CASH FLOW LEVERED PRETAX	(12.341)	6.733	(555)	10.663	4.500

7.7 RESULTADOS



RESULTADOS LEVERED PRE-TAX	
T.I.R	15,9%
Margen s/ costes	10,8%
Beneficio (Miles €)	4.500
Max. Equity (Miles €)	13.347
Múltiplo	1,34

7.8 ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD

ESCENARIO DESFAVORABLE (*)	
RESULTADOS LEVERED PRE-TAX	
T.I.R	12,1%
Margen s/ costes	7,9%
Beneficio (Miles €)	3.273
Max. Equity (Miles €)	13.324
Múltiplo	1,25

(*) Bajada precios de venta -5,0%

ESCENARIO CENTRAL	
RESULTADOS LEVERED PRE-TAX	
T.I.R	15,9%
Margen s/ costes	10,8%
Beneficio (Miles €)	4.500
Max. Equity (Miles €)	13.347
Múltiplo	1,34

ESCENARIO MEJORADO (*)	
RESULTADOS LEVERED PRE-TAX	
T.I.R	19,5%
Margen s/ costes	13,6%
Beneficio (Miles €)	5.726
Max. Equity (Miles €)	13.370
Múltiplo	1,43

(*) Incremento precios de venta 5,0%



ANEXO.- FUNCIONES DEL PROMOTOR

Compra de suelo y Due Diligence

Obtención oportunidad de negocio
Análisis inicial operación
 Urbanístico
 Mix producto
 Encajes arquitectura
 Costes
 Precios de venta
Estructuración de la operación y Business Plan
Negociación y formulación NBO
Análisis final operación / Realización, coordinación y dirección DD
 Urbanística
 Legal
 Fiscal
 Medioambiental
 Geotécnico y topográfico
 Confirmación costes construcción con constructoras
 Mercado
 Definición de producto y mix
 Planos con encajes proyecto
 Preanálisis y pre negociación condiciones financiación
 Propuesta final Plan de Producto y Negocio
Negociación y formulación BO
Contrato, cierre, escrituración compra de suelo

Desarrollo del suelo: proceso urbanístico y obras urbanización

Gestión Junta de Compensación
Dirección aprobación e inscripción Proyecto Reparcelación
Seguimiento aprobación Proyecto Urbanización
Licitación, adjudicación y contratación obras urbanización
Seguimiento y control obras de urbanización
Control y gestión pago certificaciones
Constitución y negociación Entidad Urbanística de Conservación

Financiación y Seguros

Negociación Préstamo Hipotecario
Relación y preparación información para bco. durante todo el proceso
Obtención disposiciones mensuales
Renegociación banco por extras clientes
Diseño fiscalidad
Propuesta y contratación coberturas tipos interés (CAPs)
Seguros asociados
Negociación garantías de pagos de clientes

Procesos Técnicos asociados a edificación
Arquitectura
Concurso arquitectura . Selección y contratación equipo arquitectura Dirección proceso elaboración Anteproyectos Dirección proceso elaboración Proyecto Básico Fichas comerciales por unidad y dosieres comerciales Definición y obtención de Proyecto de Ejecución para licitación obra Control y seguimiento obra: arquitectura
Licencias, acometidas, seguros y otros
Gestión licencia de edificación Contratación OCT y Seguro Decenal Dirección gestión acometidas de servicios Obtención de suministros y boletines de instalaciones Gestión licencia de actividades Gestión licencia primera ocupación

Construcción
Licitación constructora
Selección empresas constructoras (análisis técnicos y financiero) Envío proyectos e información a constructoras Reuniones técnicas con constructoras 1ª ronda de licitación de obra con Proyecto Básico Negociación y homogenización ofertas constructoras Ajustes / variaciones proyecto 2ª ronda de licitación con Proyecto de Ejecución Negociación y homogenización ofertas constructoras Selección empresa constructora Negociación contrato con empresa constructora
Control y Seguimiento Obra
Tecnico obra para control y seguimiento calidad, plazos y costes Certificado final de obra Libro del edificio Cierre y Liquidación fin de obra
Post Venta
Gestión incidencias post venta hasta su resolución Gestión de devoluciones de fianzas y avals

Comercial y Marketing
Diseño y gestión test de demanda
Definición de Producto
Especificaciones para el proyecto de arquitectura
Selección de empresa comercializadora / Broker
Propuesta Plan de Ventas y Marketing
Propuesta de precios de venta y formas de pago
Aprobación y seguimiento presupuesto de Marketing
Encargo y aprobación de dossiers de venta
Encargo y aprobación de dossiers de renders
Selección y seguimiento de portales web comerciales
Encargo y puesta en marcha de Web Site
Supervisión y seguimiento campaña de medios
Licitación, selección, negociación contrato equipo de ventas
Supervisión diseño y montaje oficina de ventas y pisos piloto
Seguimiento y control de ventas y equipo de ventas. Medidas correctoras

Administración comercial, atención al cliente y post venta
Organización y control de la oferta de las opciones de calidades y mejoras ofrecidas y seleccionadas por el cliente
Coordinación con departamento técnico de las calidades y mejoras que contratadas en cada vivienda
Organización y realización de las visitas clientes previas a la entrega
Información y coordinación con departamento financiero de la hipoteca final y banco que va a utilizar cada cliente
Organización y asistencia a firma de escrituras de compraventa. Entrega de llaves y documentación de la vivienda
Organización de visitas post- entrega, seguimiento lista de reclamaciones y coord. de la atención de las mismas con dpto. técnico y cliente

Legal
Constitución de la SPV
Contrato de compra de suelo
Inscripción en el Registro de la Propiedad
Contrato con arquitectos
Contratos con todos los colaboradores
Contrato con Empresa Comercializadora
Contrato con Empresa Constructora
Escritura de Declaración de Obra Nueva en Construcción
Contratos Préstamo Hipotecario
Escritura de División Horizontal
Constitución Comunidad de Propietarios
Escritura de Declaración de Obra Nueva Terminada
Gestión Blanqueo de capitales
Escrituras de compraventa con clientes
Compra de la SPV una vez realizada la entrega y mantenimiento y gestión de estas durante el plazo de responsabilidad
Preparación y realización Juntas
Obligaciones legales SPV
Liquidación SPV

Administración
Pre entrega
Contabilidad Impuestos Libros oficiales Cuentas anuales
Post entrega
Contabilidad Impuestos Libros oficiales Cuentas anuales

Reporting
Elaboración y presentación del Business Plan inicial para su aprobación Presentación del modelo de financiación de la operación Reporting periódico seguimiento operación con informes real vs ppto. Seguimiento hitos Desarrollo suelo Proyectos Licencias Seguimiento obra Seguimiento ventas Informe para la selección y contratación de los diferentes equipos: Equipo arquitectura Constructora urbanización Constructora edificación Comercializadora Banco financiador



ZITTA
PROPERTIES