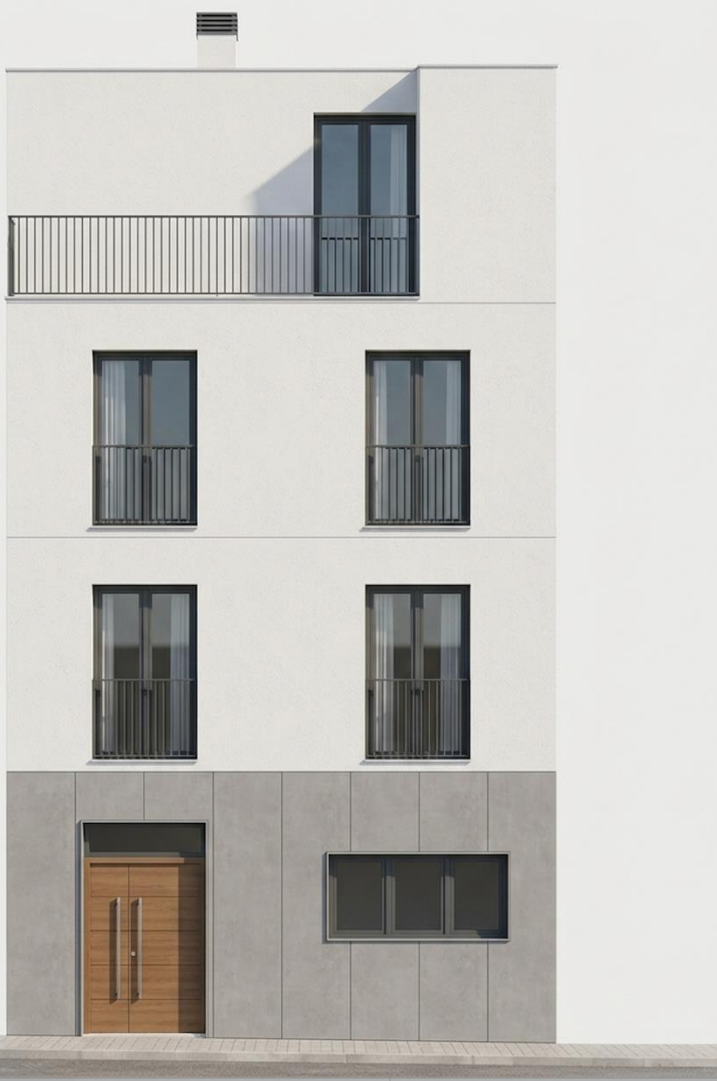




Licenciado Vidriera 19

*Tu coliving en Vallecas:
tu espacio, tu gente, tu
hogar*



Resumen Ejecutivo

El presente dossier tiene como objetivo presentar un proyecto de obra nueva ubicado en la Calle Licenciado Vidriera 19, en el distrito de Puente de Vallecas, Madrid, promovido por la sociedad GRAN SAMAN S.L.

Se trata de un edificio *built to rent* de 9 viviendas tipo *coliving*, concebido con destino exclusivo al alquiler residencial. El proyecto busca responder a la creciente demanda de vivienda en alquiler en Madrid mediante un producto compacto, funcional y eficiente.

El proyecto ya cuenta con Licencia de Obras y está orientado a la ejecución en un plazo estimado de 14 meses, desde su inicio.

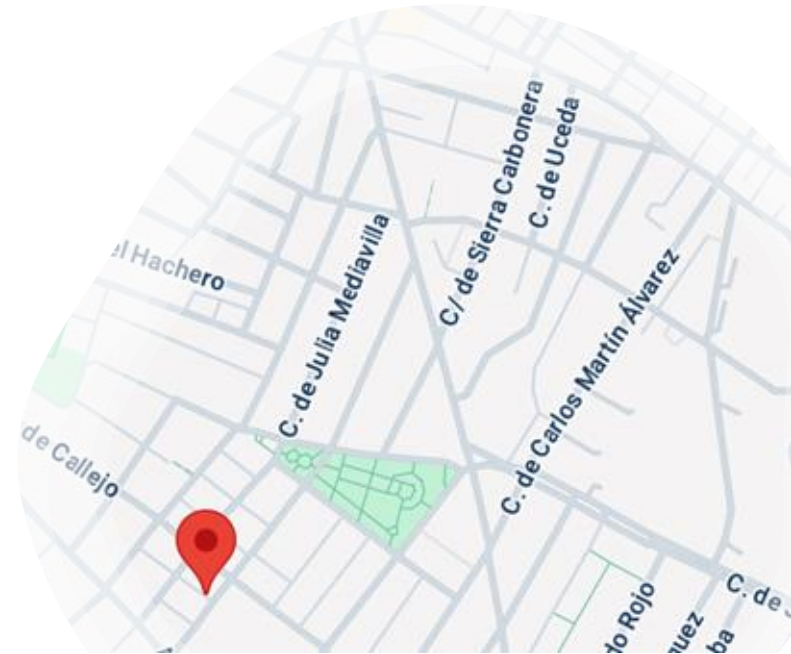


Datos Generales del Proyecto

- Ubicación: Calle Licenciado Vidriera 19, Madrid (28053)
- Parcela: 91,85 m²
- Número de viviendas: 9
- Plantas: Bajo + 2 alturas + planta ático
- Superficie construida: 287,06 m²
- Promotor: GRAN SAMAN S.L.
- Arquitecto: Jesús Manzanares Secades
- Objeto del proyecto: Promoción para alquiler residencial

Ubicación y Entorno

- Ubicación estratégica: El barrio de San Diego, ubicado en Puente de Vallecas, cuenta con 39.198 habitantes, asegurando alta densidad.
- Accesibilidad y transporte: La ubicación dispone de transporte público eficiente (Renfe, y Metro), facilitando el acceso a diversas áreas de Madrid.
- Servicios disponibles: La zona ofrece centros educativos, de salud, comercio local y espacios culturales, enriqueciendo a la comunidad.





Población: 40.267
habitantes

Edad media:
Entre 30 y 64 años

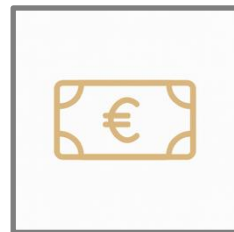


Precio de alquiler:
1 hab.: Entre 700€ y 900€
2 hab.: Entre 900€ y 1.150€

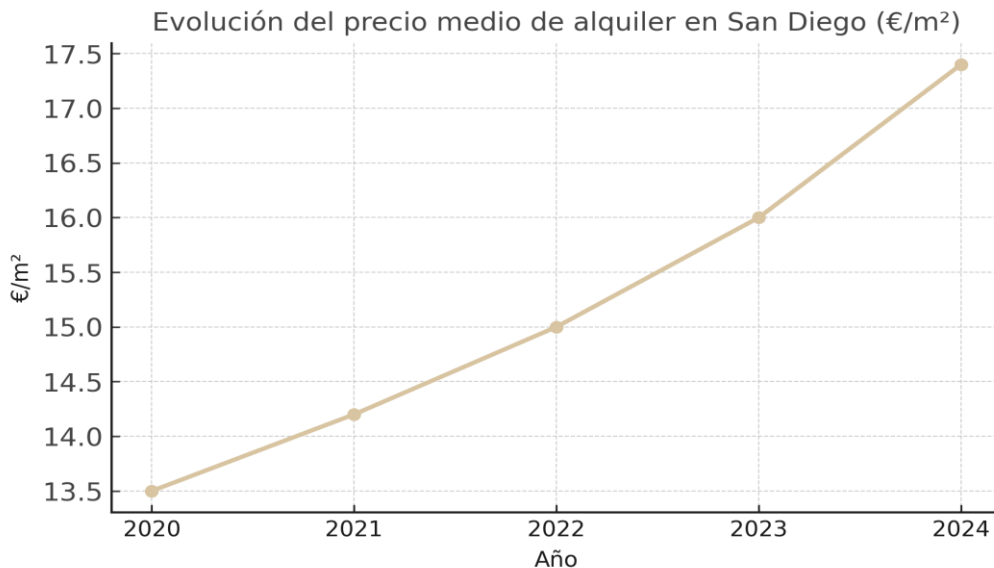
Mercado Inmobiliario San Diego



Oferta Viviendas en
Alquiler (1 y 2 hab.) 72
uds.



Renta Bruta Media:
26.700 €/año





Concepto del Proyecto

- Edificio con configuración compacta, que optimiza la superficie útil y permite la integración de elementos arquitectónicos contemporáneos.
- 9 unidades con tipología y funcionalidad tipo coliving.
- Diseño que incorpora zonas comunes, y espacios pensados para promover la interacción social entre residentes.

Proyecciones Económicas

Inversión total
830.400,03€

Ingreso
por alquiler
59.400€/año

Gastos
operativos
7.950€/año

Rentabilidad
Bruta Anual
7,15%

NOI
86,62%

LTV
48%

COSTO SUELO	€ 93.460,00	11,25%
GASTOS CONSTRUCCIÓN	€ 565.508,20	68,10%
GASTOS TÉCNICOS	€ 86.150,91	10,37%
GASTOS GENERALES	€ 16.330,92	1,97%
GASTOS FINANCIEROS	€ 64.000,00	7,71%
GASTOS COMERCIALES	€ 4.950,00	0,60%
TOTAL COSTES DEL PROYECTO	€ 830.400,03	100,00%

SUELO	€/m²	€ 2.892,78
Precio		€ 85.000,00
ITP	6,00%	€ 5.100,00
Comisión Agencia		€ 3.360,00
TOTAL COSTO SUELO		€ 93.460,00
M2 de Suelo	91	
Edificabilidad Sobre Rasante M2	287,06	
Insidencia sobre M2 de Edificabilidad	€ 325,58	

CONSTRUCCIÓN	Edif Útil	m² c	€/m² c	
s/ Ras. Viviendas	214,27	287,06	1.970,00	€ 565.508,20
TOTAL GASTOS CONSTRUCCIÓN			€ 565.508,20	68,10%

GASTOS TÉCNICOS	%	Base	€	%/Proyecto
Licencias Tasas e Impuestos				
Licencia Ayuntamiento			€ 1.075,74	0,13%
Honorarios Ecu			€ 3.185,82	0,38%
ICIO			€ 22.620,33	2,72%
Primera Ocupación			€ 715,02	0,09%
Honorarios Técnicos				
Arquitecto			€ 32.500,00	3,91%
Aparejador			€ 15.454,00	1,86%
OCT			€ 4.100,00	0,49%
Ingeniero			€ 6.500,00	0,78%
TOTAL GASTOS TÉCNICOS			€ 86.150,91	10,37%

GASTOS GENERALES			€	
Notaría				
Compra Suelo			€ 438,36	0,05%
Obra Nueva			€ 675,50	0,08%
Registro				
Compra Suelo			€ 301,06	0,04%
Obra Nueva			€ 496,00	0,06%
A.J.D.				
Suelo			€ 975,00	0,12%
Seguros y Aavales				
RC Construcción			€ 2.300,00	0,28%
Decenal			€ 3.600,00	0,43%
Gg Centrales			€ 7.545,00	0,91%
TOTAL GASTOS GENERALES			€ 16.330,92	1,97%

GASTOS FINANCIACIÓN	%	Base	€	
Préstamo		400.000		
Apertura de Crédito	1%		€ 4.000,00	0,48%
Intereses 36 meses	5,00%	48%	€ 60.000,00	7,23%
TOTAL GASTOS FINANCIACIÓN			€ 64.000,00	7,71%

GASTOS COMERCIALES	Base	€	
Comercialización		€ 4.950,00	0,60%
TOTAL GASTOS COMERCIALES		€ 4.950,00	0,60%

INGRESOS DE EXPLOTACIÓN 1er AÑO		MENSUAL	ANUAL
Planta 0	Unidad A	€ 600,00	€ 7.200,00
Planta 1	Unidad B	€ 525,00	€ 6.300,00
Planta 1	Unidad C	€ 550,00	€ 6.600,00
Planta 1	Unidad D	€ 525,00	€ 6.300,00
Planta 2	Unidad F	€ 525,00	€ 6.300,00
Planta 2	Unidad G	€ 550,00	€ 6.600,00
Planta 2	Unidad H	€ 525,00	€ 6.300,00
Planta Ático	Unidad I	€ 550,00	€ 6.600,00
Planta Ático	Unidad J	€ 600,00	€ 7.200,00

INGRESOS BRUTOS POR ALQUILER	€ 4.950,00	€ 59.400,00
INGRESOS POR ALQUILER	€ 4.950,00	€ 59.400,00
Rentabilidad Bruta		7,15%

GASTOS OPERATIVOS		
Seguro de Multiriesgo	€ 83,33	€ 1.000,00
Gastos de Comunidad (luz, basura, internet)	€ 265,00	€ 3.180,00
IBI	€ 104,17	€ 1.250,00
Mantenimiento	€ 210,00	€ 2.520,00
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	€ 662,50	€ 7.950,00

NOI		
Ingreso de Explotación	€ 4.287,50	€ 51.450,00
Márgen Operativo		86,62%

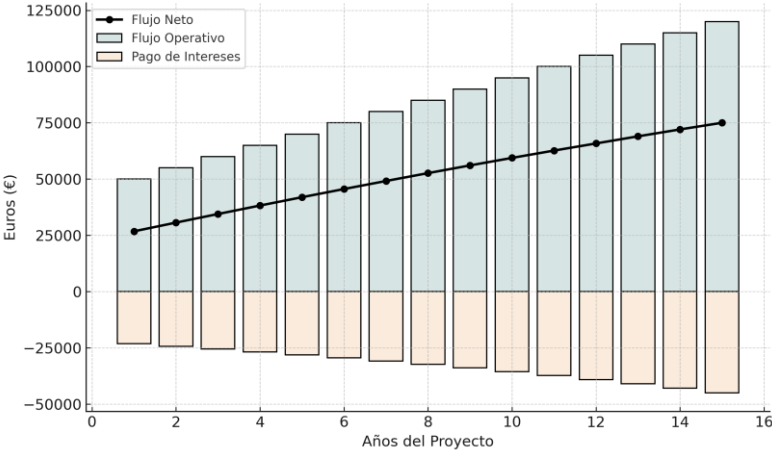
ESTRUCTURA FINANCIERA DEL PROYECTO		
Concepto	Monto €	% sobre de inversión
Inversión total	€ 830.400,03	100%
Aportación propia	€ 430.400,03	52%
Crédito puente (fase 1)	€ 400.000,00	48%
Refinanciación (fase 2)	€ 400.000 (sustituye puente)	

* El crédito puente se sustituirá por un préstamo hipotecario a 15 años con garantía real, reduciendo la carga financiera anual a partir del tercer ejercicio

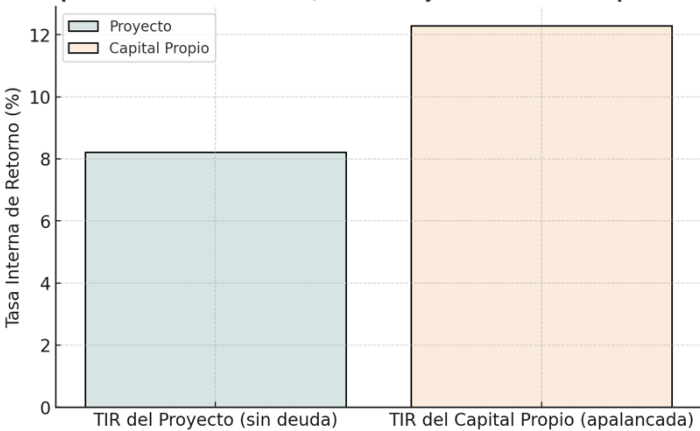
Flujo de Caja

	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7
INGRESOS DE EXPLOTACIÓN							
Planta 0 Unidad A	€ 7.200,00	€ 7.380,00	€ 7.564,50	€ 7.753,61	€ 7.947,45	€ 8.146,14	€ 8.349,79
Planta 1 Unidad B	€ 6.300,00	€ 6.457,50	€ 6.618,94	€ 6.784,41	€ 6.954,02	€ 7.127,87	€ 7.306,07
Planta 1 Unidad C	€ 6.600,00	€ 6.765,00	€ 6.934,13	€ 7.107,48	€ 7.285,17	€ 7.467,29	€ 7.653,98
Planta 1 Unidad D	€ 6.300,00	€ 6.457,50	€ 6.618,94	€ 6.784,41	€ 6.954,02	€ 7.127,87	€ 7.306,07
Planta 2 Unidad F	€ 6.300,00	€ 6.457,50	€ 6.618,94	€ 6.784,41	€ 6.954,02	€ 7.127,87	€ 7.306,07
Planta 2 Unidad G	€ 6.600,00	€ 6.765,00	€ 6.934,13	€ 7.107,48	€ 7.285,17	€ 7.467,29	€ 7.653,98
Planta 2 Unidad H	€ 6.300,00	€ 6.457,50	€ 6.618,94	€ 6.784,41	€ 6.954,02	€ 7.127,87	€ 7.306,07
Panta Ático Unidad I	€ 6.600,00	€ 6.765,00	€ 6.934,13	€ 7.107,48	€ 7.285,17	€ 7.467,29	€ 7.653,98
Planta Ático Unidad J	€ 7.200,00	€ 7.380,00	€ 7.564,50	€ 7.753,61	€ 7.947,45	€ 8.146,14	€ 8.349,79
INGRESOS BRUTOS ALQUILER	€ 59.400,00	€ 60.885,00	€ 62.407,13	€ 63.967,30	€ 65.566,49	€ 67.205,65	€ 68.885,79
Pérdidas por Vacancias 3%		€ 1.826,55	€ 1.872,21	€ 1.919,02	€ 1.966,99	€ 2.016,17	€ 2.066,57
INGRESOS POR ALQUILER	€ 59.400,00	€ 59.058,45	€ 60.534,91	€ 62.048,28	€ 63.599,49	€ 65.189,48	€ 66.819,22
	7,15%	7,11%	7,29%	7,47%	7,66%	7,85%	8,05%
GASTOS OPERATIVOS							
Seguro de Multiriesgo	€ 1.000,00	€ 1.015,00	€ 1.030,23	€ 1.045,68	€ 1.061,36	€ 1.077,28	€ 1.093,44
Gastos de Comunidad	€ 3.180,00	€ 3.227,70	€ 3.276,12	€ 3.325,26	€ 3.375,14	€ 3.425,76	€ 3.477,15
IBI	€ 1.250,00	€ 1.255,00	€ 1.260,02	€ 1.265,06	€ 1.270,12	€ 1.275,20	€ 1.280,30
Mantenimiento	€ 2.520,00	€ 2.557,80	€ 2.596,17	€ 2.635,11	€ 2.674,64	€ 2.714,76	€ 2.755,48
TOTAL GASTOS OPERATIVOS	€ 7.950,00	€ 8.055,50	€ 8.162,53	€ 8.271,11	€ 8.381,26	€ 8.493,00	€ 8.606,37
NOI							
Ingreso de Netos de Explotación	€ 51.450,00	€ 51.002,95	€ 52.372,38	€ 53.777,18	€ 55.218,24	€ 56.696,47	€ 58.212,84
Márgen Operativo	86,62%	86,36%	86,52%	86,67%	86,82%	86,97%	87,12%
FINANCIACIÓN							
Reembolso Capital Crédito Puente			-€ 350.000,00				
Intereses Abonados Crédito Puente	€ 30.000,00	€ 30.000,00					
Desembolso Crédito Hipotecario			€ 350.000,00				
Capital Reembolsado Crédito Hipotecario			€ 16.397,88	€ 17.193,96	€ 18.028,69	€ 18.903,94	€ 19.821,69
Intereses Abonados Crédito Hipotecario			€ 16.271,06	€ 15.474,97	€ 14.640,24	€ 13.764,99	€ 12.847,24
TOTAL ANUAL	€ 30.000,00	€ 30.000,00	€ 32.668,94	€ 32.668,93	€ 32.668,93	€ 32.668,93	€ 32.668,93
AI & A							
Flujo de Caja Operativo Neto	€ 21.450,00	€ 21.002,95	€ 19.703,44	€ 21.108,25	€ 22.549,31	€ 24.027,54	€ 25.543,91
	2,58%	2,53%	2,37%	2,54%	2,72%	2,89%	3,08%

Evolución del Flujo de Caja y Servicio de Deuda



Comparativo de Rentabilidad (TIR del Proyecto vs. TIR del Capital Propio)



Estructura Financiera del Proyecto

- Aportes del promotor: El promotor aportará un capital significativo, cubriendo 52% del costo total del proyecto.
- Financiación: Se prevé obtener un préstamo puente a 3 años que cubrirá el 48% restante. Al 3er. año se sustituye por un préstamo hipotecario a 15 años con garantía real.
- Flujo de fondos: El flujo de fondos será gestionado en fases, asegurando liquidez durante la construcción y operación.





Fortalezas de Licenciado Vidriera 19

- Ubicación estratégica en Vallecas con alta demanda y oferta limitada. Renfe y metro a 10 minutos.
- Atractivo proyecto BTR pequeño de fácil gestión (9 viviendas compartidas).
- Rentabilidad sólida y previsible (rentabilidad bruta 7,15%)
- Modelo financieramente robusto (52% equity + 48% LTV).
- Potencial de revalorización y presión alcista sobre rentas.
- Alineado con criterios de inversión institucional (*forward purchase*, activos estabilizados)



Gran Samán

Promueve: Gran Samán S.L. Calle Antonio Rodríguez Villa 12, Madrid 28002
666 784 154 / 638 868 034