

01

CARTERA RESIDENCIAL · COMUNIDAD VALENCIANA

Portfolio La Roca

13 inmuebles en alquiler por habitaciones · 57 habitaciones · cartera en explotación con histórico consolidado. Ubicados en Valencia, San Vicente del Raspeig y Oliva.

Inversión 100 % pasiva

Cartera ya operada

Inmuebles renovados

PRECIO DE VENTA

2.750.000 €

RENTA NETA ANUAL

207.961 €

RENTABILIDAD NETA*

6,6 %

* Rentabilidad neta anual sobre la inversión total, tras gastos de explotación. Cifras estimadas sujetas a verificación en due diligence.

Cartera consolidada de alquiler por habitaciones

Cartera en explotación desde hace años, con histórico de rentas contrastado y gestión ya implantada. El inversor entra en un activo en funcionamiento, sin fase de puesta en marcha.

TESIS DE INVERSIÓN

- 1 Track record consolidado.** Cartera en explotación con histórico de rentas y ocupación contrastado, no un proyecto en fase de estabilización.
- 2 Inversión 100 % pasiva.** Los inmuebles ya están operados y arrendados: el inversor no asume la gestión diaria ni la comercialización.
- 3 Ingreso diversificado y atomizado.** 57 habitaciones en 13 inmuebles y 3 ubicaciones: la renta no depende de un único inquilino ni de un único activo.
- 4 Inmuebles en buen estado.** Mayoría de unidades recientemente renovadas (calderas, electrodomésticos y cocinas), con necesidad de capex a corto plazo limitada.
- 5 Eficiencia estructural.** Activos en sociedad (S.L.), lo que habilita una compra vía share deal y continuidad para escalar o financiar.

MERCADO Y UBICACIONES

Valencia +100.000 estudiantes universitarios y una de las ciudades mejor valoradas por expatriados. Mercado internacionalizado y aún asequible frente a Madrid y Barcelona.	7 inmuebles
San Vicente del Raspeig Sede de la Universidad de Alicante. Demanda estudiantil estable y mercado de entrada con yields superiores.	5 inmuebles
Oliva Municipio costero entre Valencia y Alicante. Demanda estacional y de media estancia, con perfil internacional.	1 inmueble

23.715 €

RENTA MENSUAL

57

HABITACIONES

13

INMUEBLES

100 %

INVERSIÓN PASIVA

Estructura de la inversión

COSTES DE ADQUISICIÓN

Precio de compra	2.750.000 €
ITP (9 %)	247.500 €
Notaría + Registro	10.000 €
Honorarios Urbanitae	135.000 €
Inversión total	3.142.500 €

RENTABILIDAD ANUAL

Renta bruta anual	284.580 €
Comunidad	-6.586 €
Seguro hogar	-1.689 €
Suministros	-29.507 €
IBI	-4.021 €
Gestión del alquiler	-22.766 €
Mantenimiento y períodos vacantes	-12.050 €
Renta neta anual	207.961 €

RENTABILIDAD NETA S/ INVERSIÓN TOTAL	6,6 %
--------------------------------------	-------

Cifras estimadas sobre la explotación actual de la cartera, sujetas a verificación en due diligence. No constituyen oferta vinculante ni recomendación de inversión.

OPCIÓN
SHARE DEAL

Posibilidad de adquirir la sociedad en lugar de los activos. Al no devengarse el ITP, la inversión total se reduce y la rentabilidad neta se situaría aproximadamente en el 7,2 %. Estructura sujeta a análisis fiscal específico y a due diligence de la sociedad.

REF.	INMUEBLE	UBICACIÓN	M²	HAB.	RENTA ANUAL ACTUAL
V1	Calle La Rioja	Valencia	84	4	21.900 €
V2	Calle Alcañiz	Valencia	95	5	27.540 €
V3	Calle Alcañiz	Valencia	79	5	22.500 €
V4	Calle Santiago Rusiñol	Valencia	97	4	21.300 €
V5	Calle Josep Esteve	Valencia	131	5	27.840 €
V6	Calle Alcañiz	Valencia	98	6	31.800 €
V7	Calle Alcañiz	Valencia	64	4	22.500 €
A1	Calle Rafael Sabater Llopis	San Vicente del Raspeig	95	4	19.500 €
A2	Calle Rafael Sabater Llopis	San Vicente del Raspeig	95	4	20.400 €
A3	Calle Rafael Sabater Llopis	San Vicente del Raspeig	95	4	22.200 €
A4	Calle Presbítero Aracil	San Vicente del Raspeig	93	5	16.800 €
A5	Calle La Huerta	San Vicente del Raspeig	84	4	21.900 €
O1	Carretera de Gandía	Oliva	95	4	8.400 €
Total cartera		13 inmuebles	1.205	57	284.580 €

PASOS A SEGUIR

01 · NDA Acuerdo de confidencialidad Firma del NDA y acceso al data room completo.	02 · DATA ROOM Documentación y Q&A Revisión de contratos, cuentas y due diligence.	03 · OFERTA Reserva y cierre Oferta vinculante y firma de la operación.
---	---	--