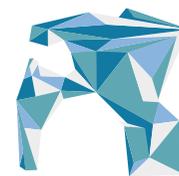


INVERSIONES



COSTA3

GESTIÓN INTEGRAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

NICOLE I

PROYECTO RESIDENCIAL

110 Apartamentos de Lujo
con vistas al mar

CALPE (Alicante) • Costa Blanca



Presentación

Gran proyecto en Calpe de 110 viviendas con vistas al mar y playa accesible andando.

RENTABILIDA ESTIMADA 33% sobre capital invertido 24,18% sobre costes.

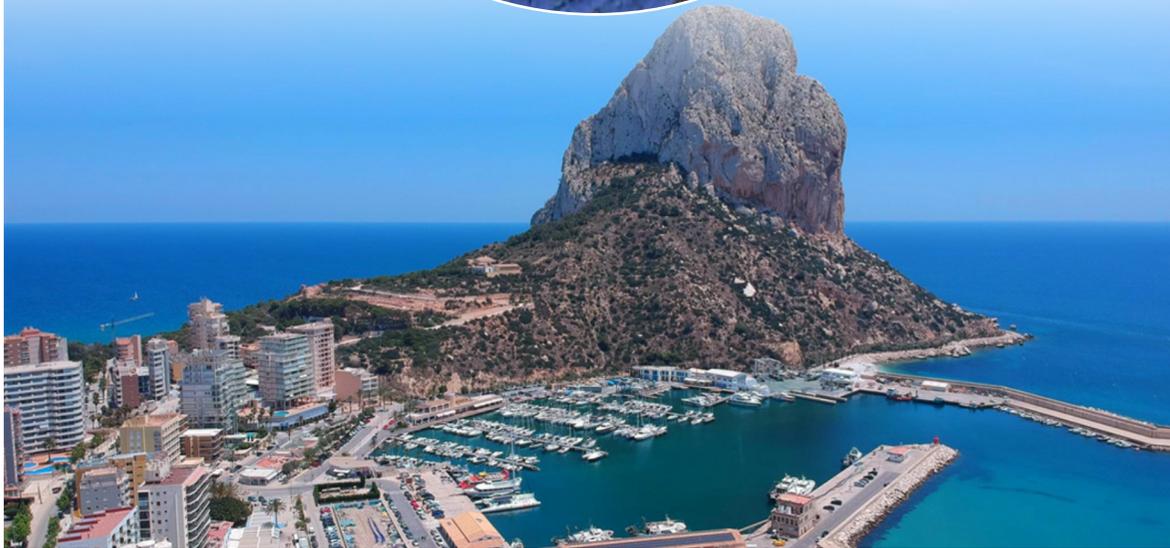


Menos de 4 horas...

Es el tiempo medio necesario para viajar de **Londres a Calpe** (Costa Blanca), considerando tanto la duración del vuelo como la recogida del equipaje y la ruta de 60 minutos desde el aeropuerto de Alicante hasta el destino final.

Además desde el aeropuerto de Alicante y a menos de una hora de distancia, se encuentra el aeropuerto de Valencia, también conectado con las principales ciudades españolas y europeas.

Tanto la ciudad de Valencia como la de Alicante conectan con Madrid y el norte de Europa gracias al tren de alta velocidad, así como a través de la **autopista AP7 con Europa y autopista A-3 con el resto del país.**



Proyecto

El Proyecto que se propone es un complejo de 110 apartamentos repartidos en 4 alturas más áticos (total 5 plantas) de 1, 2 y 3 dormitorios construidos con materiales de primera calidad.

El complejo cuenta con modernas instalaciones deportivas, infantiles y de "wellness" que otorgarán al desarrollo un alto valor añadido. El proyecto se dirige a compradores con un poder adquisitivo medio.

Se pretende ofrecer a los potenciales compradores un producto que no se limite a ser una mera residencia de vacaciones, sino que pueda constituirse además como una inversión interesante mediante su alquiler acacional o de larga permanencia.

En resumen, un producto enfocado hacia aquellos, nacionales o extranjeros, que consideran Calpe como una población dotada con algunas de las mejores playas y servicios de la costa española como su futura ciudad de residencia.



APORTACION	0,0%	COSTE	VENTA		
VIVIENDAS	UNIDADES		0	0	Rent.Ventas 19,47
GARAJES	UNIDADES		0	0	Beneficios 6.094.439
TRASTEROS			0	0	
LOCALES	,00 m2		0	0	
VALOR UNIDADES APORTADAS			0	0	
TOTAL COSTE DE SUELO		8.000.000			

DATOS GENERALES

TECNO-ECONOMICOS	COMPRA	MERCADO		
VALOR DEL SOLAR	8.000.000		<u>Ud. M2</u>	
M2 CONSTRUIDOS VIVIENDAS		8.564	77,85	107,85
M2 CONSTRUIDOS GARAJES -SOTANOS Y TRASTEROS		3.600	30,00	
M2 CONSTRUIDOS TERRAZAS.		1.068	9,71	117,56
M2 CONSTRUIDOS comunes		2.680		
M2 CONSTRUIDOS URB PRIVADA		550		
TOTAL DE UNIDADES QUE SE VAN A CONSTRUIR		110		
NUMERO DE VIVIENDAS		110		
NUMERO PLAZAS GARAJE		120		
NUMERO BAJO CUBIERTA / TRASTEROS				
NUMERO OFICINAS	Sup media	,00 m2		
NUMERO LOCALES	Sup media	,00 m2	0	
COSTOS				
COSTO OBRA M2 VIVIENDA	1,00	1.000		
COSTO OBRA M2 SOTANO GARAJE-	0,46	500		
COSTO OBRA M2 TERRAZAS	0,46	400		
COSTO OBRA M2 comunes	0,46	500		
COSTO OBRA URB. INTERIOR	0,40	150		
SUP. CONST. MEDIA m2 Viviendas (sin garaje ni trastero)		87,56		
REPERCUSION euros/M2 CONST.S/R		2.241		
REPERCUSION euros/ VIVIENDA		229.105		
COSTO TOTAL DE LA PROMOCION		25.201.561		
COSTO OBRA POR VIVIENDA		111.034		
VENTAS				
P.V.P. MEDIO M2 CONST.VIVIENDA		3.000		
P.V.P. M2 LOCAL		0		
P.V.P. MEDIO POR VIVIENDA		262.691		
P.V.P. MEDIO PLAZA DE GARAJE		20.000		
P.V.P. MEDIO TRASTERO		0		
VALOR EN VENTA DE LA PROMOCIÓN		31.296.000		
ESTIMACIONES				
BENEFICIO BRUTO		6.094.439		
RENTABILIDAD SOBRE VENTAS		19,47 %		
RENTABILIDAD SOBRE COSTOS		24,18 %		
IMPORTE TOTAL HIPOTECA		0		
			TOTAL	282.690,91 €

COSTOS

				% S/Costes	% S/ventas	
	A. TERRENO			8.131.803	32,27%	25,98%
	A1.PRECIO TERRENO	8.000.000				
	COMISION DE INTERMEDIACION					
	A2.PLUSVALIA					
	A3.NOTARIO	0,10%	5.000			
	A4.REGISTRO.	0,10%	5.000			
	A5. HACIENDA. AJD (terrenos con IVA) / ITP (sin IVA)	1,50%	120.000			
	A6 LEV.TOPOGRAFICO	FIJO	1.803			
Meses suelo	A7 URBANIZACION. GRAL.					
18	A8.INTERESES PTMO. SUELO (80% suelo X meses	5,25%				
	B. CONSTRUCCION	% coste		12.728.262	50,51%	40,67%
	B1.VIVIENDAS.	72,66%	8.564.000	12.213.700		
	B2.GARAJES /SOTANOS	15,27%	1.800.000			
	B3.URB. INTERIOR	0,70%	82.500			
	B4 M2 COMUNES	11,37%	1.340.000			
	B5.SOPORTALES / PORCHES / TERRAZAS					
	B6.TERRAZAS		427.200			
	B7.ESTUDIO GEOTEC. (4sondeos 4penetrómetros)	FIJO	5.000			
	B8.INCREMENTOS PRESUPUESTO DE OBRA	2,00%	244.274			
	B9.ACOMETIDAS Y BOLETINES	500	55.000			
	B10.SEGURO DECENAL (Garantía Básica)	0,37%	52.361			
	B11.CONTROL CALIDAD		5.000			
	B12.OCT (sobre PEM)	0,30%	30.791			
	B13.IMPREVISTOS	1,00%	122.137			
	C. HONORARIOS			350.000	1,39%	1,12%
	C1.PROYECTOS BASICO Y EJECUCION E INGENIE	0,00%				
	C2.ESTUDIO Y PLAN SEGURIDAD	0,00%	0			
	C3 ESTUDIO Y DIRECCION CONTROL DE CALIDAD		0			
	C4.DIRECCION ARQUITECTO	0,00%				
	C5 DIRECCION APAREJADORES	0,00%				
	C6 PROYECTO Y CERTIFICADO TELECOM	0,00%	0			
	C7 VARIOS PROYECTOS: PLACAS SOLARES	0,00%	0			
	D. GASTOS GENERALES PROMOCION			3.991.495	15,84%	12,75%
	D1. AVALES COMPRADORES	0,25%	50.856			
	D2. NOTARIO O.N. Y D.H.	0,10%	28.527			
	D3. REGISTRO.O.N.Y D.H.	0,20%	57.054			
	D4. HACIENDA PUBLICA O.N.Y D.H.	1,50%	273.954			
	D5. LICENCIA OBRAS (Impto+Tasa).	5,00%	513.181			
	D6. LICENCIA 1º OCUPACION	1,00%	122.137			
	D7. HONORARIOS COMERCIALES	7,00%	2.190.720			
	D8. HONORARIOS DE GESTION	2,00%	625.920			
	D.9 IMPUESTO ACTIV. ECONOM. euros/m2 vta	0,81 €	12.889			
	D10. IMPREVISTOS Y VARIOS	3,00%	116.257			
	E. GASTOS FINANCIEROS			0	0,00%	0,00%
	E1. NOTARIO PRESTAMO	0,00%	0			
	E2. A.J.D. PRESTAMO (1,5%/ppal prést+int+costas)	0,00%	0			
	E3. REGISTRO PREST.HIPOT	0,00%	0			
	E4. COMISIONES PRESTAMO	0,00%	0			
	CANCELACIONES PRESTAMO	0	0			
	E5. INTERESES	0,00%	0			
	E6. TASACIONES	0,00%	0			
	E7. IMPREVISTOS Y VARIOS	0,00%	0			
	TOTAL COSTOS			25.201.561	100,00%	80,53%
	INGRESOS					
		SOLO LAS UNIDADES QUE SE VENDEN		SOLO LAS UNIDADES QUE SE VENDEN		
		nº	precio unitario	total	coste unitario	Margen Rent s/c
	VIVIENDAS	110 UNIDADES	262.691	28.896.000	166.466	96.225 57,80%
	GARAJES	120 UNIDADES	20.000	2.400.000	32.073	-12.073 -37,64%
	TRASTEROS	UNIDADES	0	0	0	0,00%
	M2 chalets	,00 m2	2.600	0	0	0,00%
	M2 OFICINAS	,00 m2	0	0	0	0,00%
	TOTAL INGRESOS			31.296.000		
	BENEFICIOS			6.094.439		

Plan de actuación

Adquisición de parcela

El precio de compra es de 8.000.000 € (mas 21% IVA que será recuperable durante el primer año del desarrollo del proyecto). La cantidad estimada requerida para el inversor asciende a un máximo de 18.942.236,00 € partiendo de la estimación de que al menos un 40% de la promoción será vendida antes de su terminación, requiriendo a los compradores el abono de un 50% del precio de las viviendas hasta su entrega y escrituración. Es evidente que en caso de producirse un mayor número de ventas durante el desarrollo del proyecto, como es muy probable, el esfuerzo inversor disminuirá en consecuencia.

Anteproyecto

Proyecto y dossier de venta que incluye planos comerciales, muestras de los materiales a instalar, realidad virtual, renders infográficos, listado de materiales y elaboración de memoria de calidades.

Acciones comerciales

Inicio de la venta y comercialización. El depósito de reserva será de al menos 10.000,00 €/Unidad. En la parcela se instalará una valla publicitaria que anunciará el inicio de la promoción inmobiliaria. Se montara una caseta de venta en el terreno para informar a los potenciales compradores. Para agilizar el proceso de comercialización, se contara con la colaboración de todos los agentes inmobiliarios de la zona. Se realizara una intensa campaña en los sitios web inmobiliarios más visitados de internet.

Plan de actuación

Licencia de obras

Solicitud de Licencia de Obra y pago de impuestos municipales.

Contrato compraventa

Se firmarán los contratos de compraventa con los compradores. El comprador deberá pagar, a lo largo de la duración de la obra al menos el 50% del precio. El 50% restante se pagará en el momento de la entrega de la vivienda.

Iniciode de obras

Inicio de las obras; certificaciones aprobadas por el Project Manager.

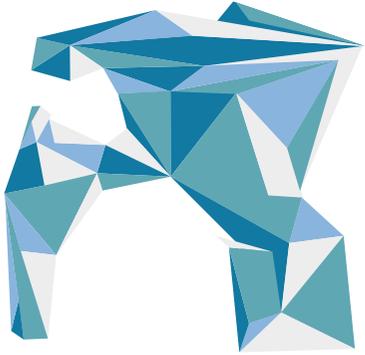
Finalización de obras

Certificación de fin de obra y firma de las escrituras de compraventa con los compradores.

Postventa

Atención post-venta por parte del equipo de gestión de proyectos en relación con el seguimiento y resolución, durante el año posterior a la entrega de las viviendas, de cada reclamación, consulta o requerimiento por parte de los propietarios.

Estrategia de ventas



La planificación y gestión de ventas correrá a cargo de **COSTA ACTIVA**, la mayor Comercializadora Inmobiliaria española especializada en la venta de propiedades de nuestro país a extranjeros compradores.

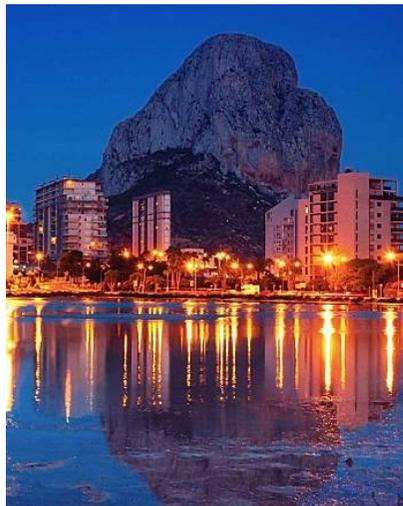
COSTA ACTIVA es miembro del holding **COSTA3**, y rige los asuntos referidos al marketing y comercialización de bienes inmuebles de nuestros proyectos.



Vivir en la Costa Blanca

La **COSTA BLANCA** está considerada como uno de los lugares de descanso más deseados por los españoles y por muchos europeos y centroeuropeos. Un clima privilegiado de temperaturas suaves y días soleados durante todo el año permite desarrollar una vida centrada en el disfrute de la naturaleza y las actividades al aire libre.

A ello hay que añadir su costa y paisajes de gran belleza, su gente abierta, amable y hospitalaria y su maravillosa gastronomía lo que implica que adquirir un inmueble en la Costa Blanca es una inversión inteligente.



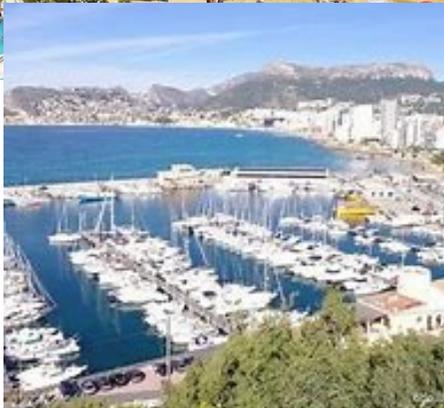
Vivir en Calpe

Gracias a su clima mediterráneo, Calpe disfruta de más de 3.000 horas de sol, una temperatura media anual de 18° y menos de 50 días nublados al año, lo que convierte a Calpe en un destino ideal para disfrutar del sol, mar y playa.

Calpe ofrece 13 kilómetros de costa con 14 playas y calas, lo que permite elegir entre interminables playas de fina arena dorada, tranquilas bahías, pequeñas calas de arena o costas rocosas de acantilados, todas reconocidas por la pureza de sus limpias aguas de un inconfundible color turquesa.



Vivir en Calpe

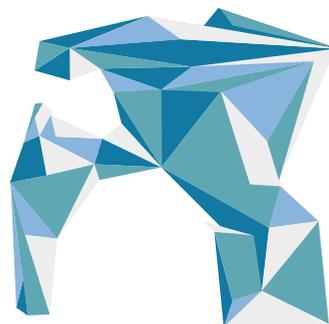


"Arenal-Bol" y "La Fossa-Levante" son playas urbanas de arena aparentemente interminables donde disfrutar de un relajante paseo o de la práctica de deportes y actividades acuáticas con una amplia variedad de servicios e instalaciones a su disposición.

Calpe goza de más de 5 km de hermosos acantilados, incluyendo el Peñón de Ifach, Toix y La Manzanera. Descubrirá bonitas y tranquilas calas moldeadas por el viento y el mar, rodeadas de vegetación, como El Penyal, Les Bassetes y El Racó, lugares mágicos donde el buceo, la pesca y la navegación se convierten en experiencias inolvidables.

"El Peñón de Ifach vela por su cultura. Cuida de los tesoros y leyendas de la tierra. Permite descubrir nuevos caminos y senderos.

Calpe es un regalo para los sentidos... el Mediterráneo... el azul del agua... el sol... la arena bajo los pies... las rutas de los pescadores que cuentan sus historias. Calpe es el espacio natural único como refugio de viaje".



COSTA3

GESTIÓN INTEGRAL DE PROYECTOS INMOBILIARIOS

www.costa3.com

Email: info@costa3.com • Tel.: +34 624 965 856

Aviso legal:

La información contenida en este dossier y en los materiales relacionados sólo es a efectos informativos no vinculante. Este material no puede reproducirse, distribuirse, ni incorporarse a otro documento o material sin el consentimiento previo por escrito de COSTA3.

Para conocer ubicación del proyecto, así como más detalles del mismo, contacte con nosotros.