



LOPEZ  
SAUBIDET  
Propiedades

INVERTÍ EN ESPAÑA



**LOPEZ  
SAUBIDET**  
Propiedades

Tasaciones reales, ventas seguras

## Simple y confiables

Nos gusta lo que hacemos y cada día nos esforzamos para hacerlo mejor. Por eso, te ayudamos a encontrar tu lugar de forma simple con el respaldo, experiencia y profesionalismo de un equipo comprometido. Te acompañamos en cada etapa del proceso inmobiliario.

## Nuestros socios fundadores



**Patricio López Saubidet**  
Fundador

Director de SOM, club de inmobiliarias.  
Titular de [www.menosdecien.com](http://www.menosdecien.com) y  
[www.masdecien.com](http://www.masdecien.com)



**Gastón Geraige**  
Socio y Gerente Comercial

Responsable del equipo comercial y la  
expansión de la empresa.

## Nuestra trayectoria

### *34 años en el Mercado Inmobiliario*

Somos un grupo argentino con vasta trayectoria y experiencia en el mercado inmobiliario:

- Corporativo
- Desarrollos de Barrios Cerrados
- Viviendas Multifamiliares.

Nacimos en Argentina en 1989 y estamos en proceso de expansión en España.

Nuestra Casa Central está en Buenos Aires y tenemos sucursales en San Isidro, Bariloche y la Costa Atlántica.

Presentamos  
**AQ Urban Sky**

*Nuestra apuesta más innovadora  
y moderna de viviendas en el  
corazón de Málaga.*

# ÍNDICE

---

1. Propuesta de inversión
2. Ubicación
3. Málaga
4. Análisis de mercado

# 1. Propuesta de inversión



**AQ<sup>+</sup>**  
ACENTOR

*Gracias a su espectacular  
altura, la iluminación y  
vistas son inmejorables.*

- Diseña: Morph Estudio
- Construye: Avintia
- Comercializa: López Saubidet Propiedades

# 1. Propuesta de inversión

## ¿Por qué invertir en AQ Urban Sky?

- Ofrecemos 198 viviendas de lujo y 314 habitaciones de hotel distribuidas en 32.885 m<sup>2</sup> en el centro de Málaga, una de las ciudades más demandadas en la actualidad, tanto para turismo como para vivienda e inversión.
- El proyecto abarca uno de los pocos nuevos desarrollos de torres en Málaga, que dada su altura lo posicionará como los edificios residenciales más altos de Andalucía.



# 1. Propuesta de inversión

## KPIs

- Finalización de obra estimada en **Q4 2023**.
- Estimamos una ocupación estabilizada de 90% desde 2024 en adelante, con un alquiler promedio de ~2.615 €/piso ajustado anualmente por IPC.
- Tasa de rendimiento pre apalancamiento (NOI / Inversión Total) promedio de aprox. ~5% + inflación y running equity yield promedio de ~5.7% + inflación (Flujo de Caja + Amortización / Equity).
- Flujo de caja libre superior a € 40K anuales, luego de la etapa de construcción.

Datos principales	
Ubicación	Málaga
Estrategia de inversión	Residencial
M <sup>2</sup> totales del proyecto	1,982
Apartamentos	26
Monto total de la inversión	6,794,531 €
Monto total financiado	2,887,676 €
Tasa de interés	4.00%
Comisión de apertura de financiación	1.00%
Período de inversión	5 años
Múltiplo estimado de la inversión	1.33 x

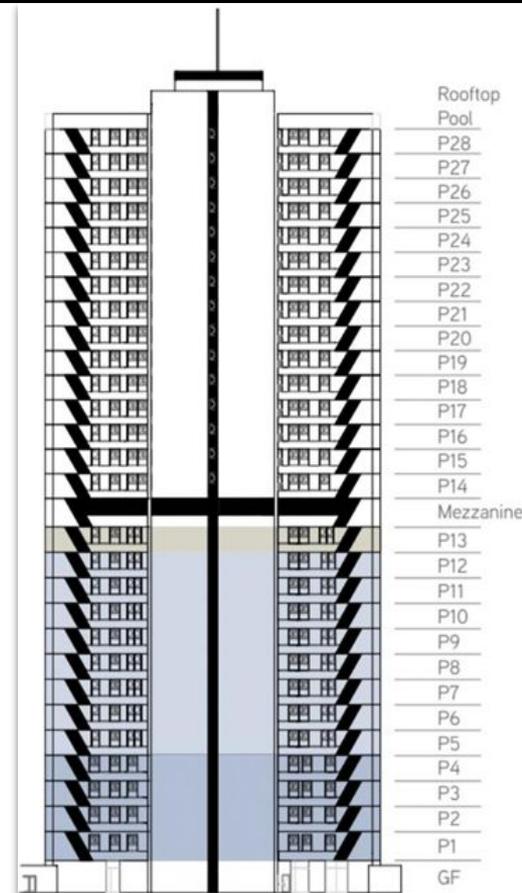
# 1. Propuesta de inversión

AQ Urban Sky es un proyecto de desarrollo en **Martiricos** compuesto por **dos torres de 29 plantas** y un estacionamiento subterráneo compartido.

La **torre norte** consta de 198 apartamentos de alquiler y un componente de hotel con dos marcas internacionales (Hampton by Hilton y Staybridge Suites) con 314 habitaciones.

La **torre sur** tiene 252 apartamentos en venta con una tasa de comercialización actual del 40%.

- Cada piso tendrá su plaza de **parking** y trastero (baulera).
- El edificio tendrá un **diseño moderno y contemporáneo**.
- Dentro de las zonas comunes se encuentran un **solárium**, **piscina** y **lounge area**.



# 1. Propuesta de inversión

Valores de entrada	
Precio de compra (€) - Resi	6,344,100
Precio de compra (€/m <sup>2</sup> )	3,200
Capex (€)	0
Costo de cierre (€)	450,431
Rendimiento neto de entrada (%)	4.57%

Valores de salida	
Precio de venta (€)	7,416,129
Precio de venta (€/m <sup>2</sup> )	3,741
Rendimiento neto de salida	4.5%
Tiempo de salida	5 años
Tarifa de salida del broker	1%

# 1. Propuesta de inversión

P&L	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027	31/12/2028
Ocupación	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%	90.00%
IPC	7%	4%	3%	2%	2%
Alquiler residencial	408,000 €	424,320 €	437,050 €	445,791 €	454,706 €
1BR Apartamentos	132,000 €	137,280 €	141,398 €	144,226 €	147,111 €
2BR Apartamentos	168,000 €	174,720 €	179,962 €	183,561 €	187,232 €
3BR Apartamentos	108,000 €	112,320 €	115,690 €	118,003 €	120,363 €
<b>Ingresos brutos por alquiler</b>	<b>367,200 €</b>	<b>381,888 €</b>	<b>393,345 €</b>	<b>401,212 €</b>	<b>409,236 €</b>
<b>NOI / EBITDA</b>	<b>298,378 €</b>	<b>310,729 €</b>	<b>320,363 €</b>	<b>326,978 €</b>	<b>333,726 €</b>
<b>Beneficio neto</b>	<b>121,226 €</b>	<b>62,992 €</b>	<b>76,281 €</b>	<b>87,207 €</b>	<b>98,458 €</b>

## 2. Ubicación

### Martiricos

AQ Urban Sky se localiza **próximo al centro histórico** de Málaga.



5 min

a pie de la estación  
de metro



10 min

a pie hasta el  
centro (1 km)



8 min

en coche hasta la  
estación de tren  
Maria Zambrano  
(2 km)

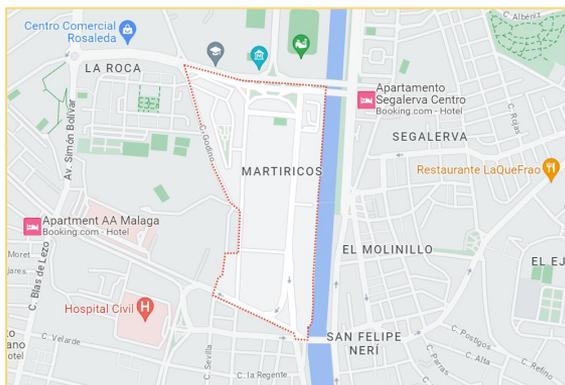


10 min

en coche hasta el  
aeropuerto de  
Málaga-Costa del  
Sol (11 km)

AQ Urban Sky es una oportunidad única de adquirir un proyecto icónico que cambiará el paisaje de Málaga.

El vecindario de Martiricos, ubicado en el **área metropolitana de Málaga**, ha experimentado una considerable mejora desde que el centro de la ciudad ha crecido. Esta tendencia de regeneración se espera que siga con el desarrollo del **Parque Martiricos**, el cual incluirá 25.500 m<sup>2</sup> de espacios verdes recreativos, edificios de oficinas, centros comerciales, una universidad privada y remodelación de calles.



### 3. Málaga

**Dentro de España, Málaga es la ciudad con mayor crecimiento económico en los últimos años.** El crecimiento se debe a la tracción turística, al centro industrial/ de servicios que se ha instalado en la ciudad y el aumento demográfico.

**Málaga lidera el aumento de habitantes en España** en el último año y ha disparado un 31% su número de residentes en dos décadas. Esto ha generado que la ciudad tenga un déficit habitacional. La demanda es de 2.000 viviendas mientras que hay oferta por 800.



### 3. Málaga

Según el informe “Visión Málaga 2022”, de la consultora Savills, **Málaga ha experimentado un crecimiento de precio constante en los últimos años**, con especial vigor tras la pandemia, impulsado por la falta de oferta y por el incremento de demanda de calidad, que mueve los precios medios al alza. Por ejemplo, solo en 2021 los precios de viviendas residenciales se incrementaron un 22% respecto a 2020.

Según Savills, Málaga **necesita 1.400 viviendas nuevas más al año para poder acoger a toda la demanda existente y potencial al ritmo actual**. Se están construyendo 3.600 viviendas y serían necesarias 5.000 más al año. En este contexto, **la gestión de los suelos es la clave para un mercado residencial sostenible**.

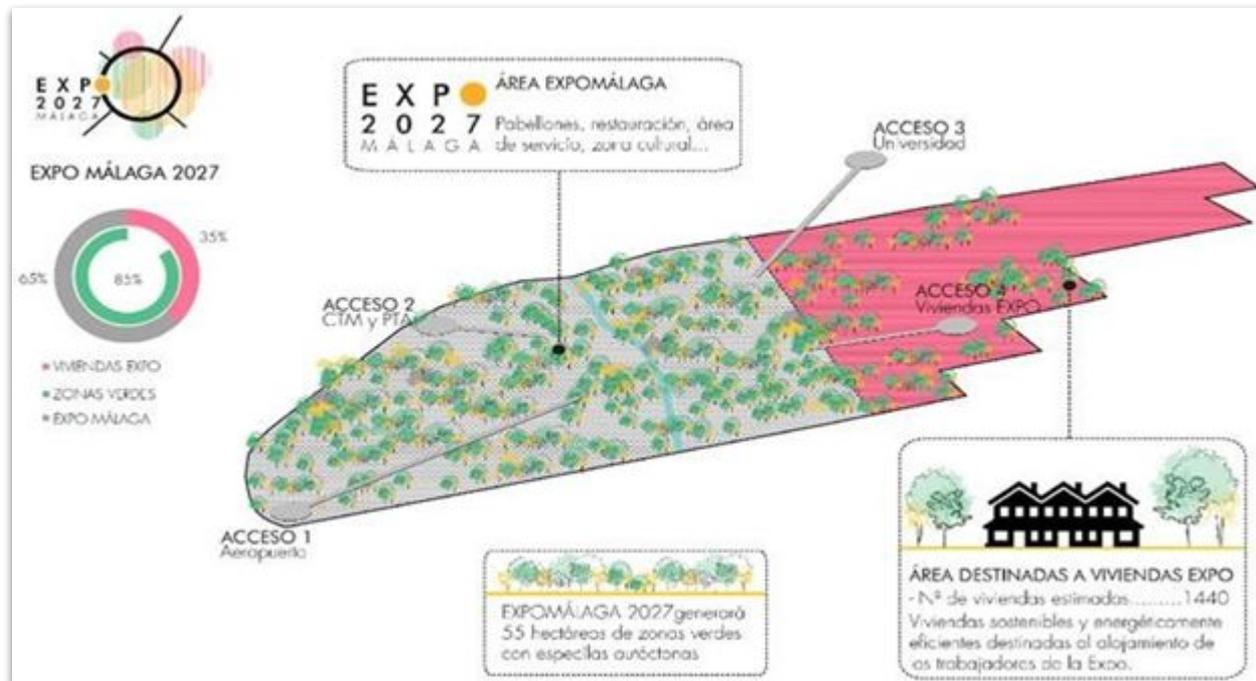


### 3. Málaga



En Enero 2023, Málaga fue sede de la Expo 2027, bajo el lema 'La era urbana: hacia la ciudad sostenible'. Allí se demostraron diferentes iniciativas que llevarán la ciudad por el camino de la **sostenibilidad, innovación y resiliencia**.

La Expo 2027 Málaga tiene 250.000m2 de superficie y se encuentra localizada en la zona de Buenavista (distrito Campanillas). No obstante, la superficie total a utilizar con motivo de la Expo es de 800.000 m2 ya que incluye los terrenos situados al Oeste y Este de la pastilla principal de suelo para destinarlos respectivamente a la logística y a viviendas.



# 3. Málaga

## Plan Litoral:

Soterrar el tráfico desde el Hotel Miramar hasta el Guadalmedina, pasando por el Paseo de los Curas y Agustín Heredia. Obra valorada en más de € 400M.



## Torres Nereo en La Térmica:

23 plantas cada una para viviendas, uso hotelero, apartamentos y oficinas.



## Martiricos:

€ 175M invertidos por AQ Acentor para construir dos hoteles y viviendas en la torre norte. Luego, 252 viviendas en la torre sur. Contará con parques y centro comercial.



## Distrito Zeta:

Terrenos próximos al barrio Intelhorce, donde se construirán 3,500 viviendas.

### 3. Málaga

#### Repsol:

Se construirían 4 grandes torres de hasta 34 plantas y un gran parque junto a la avenida Juan XXIII.



#### Guadalmedina:

Integración en la ciudad mediante puentes-plaza, aumento de la vegetación en el río y pasarelas. Soterramiento del tráfico. Aprox. + € 200M



#### La Térmica:

Complejo residencial de 870 viviendas.



#### Cortijo de Torres:

Transformación de casetas de feria en edificios de oficinas, con un valor aproximado de € 232M.

## 4. Análisis de mercado

### Comparables obra nueva:

La zona donde se ubica la promoción cuenta con **poca oferta de viviendas de obra nueva**, donde solo hemos identificado 3 comparables de características similares.

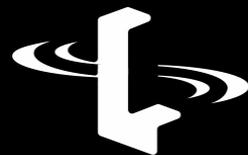
El **valor** de mercado de los activos comparables es de **3,657 €/m<sup>2</sup>**.

Estos proyectos comparables se encuentran en **etapa de preventa** al igual que AQ que termina a fines de 2023.

Considerando el análisis de mercado, entendemos que **el valor de salida es atractivo para la preventa de unidades**. Asimismo, luego de la etapa de construcción la repercusión €/m<sup>2</sup> debería revalorizarse.

Promotion	New Construction			Eur/Unit
	Bedrooms	m2/Unit	Eur/Sqm	
Calle Refino, 8	1	81,3	4.038,54 €	328.333,30 €
Calle San Juan Bosco, 34	2	69,3	3.338,14 €	231.333,30 €
Calle Hermanos Oliver, 2	2	65	3.596,15 €	233.750,00 €
Average Eur/sqm				3.657,61 €





LOPEZ  
SAUBIDET  
Propiedades

Estamos para asesorarte  
¡Contactanos!

