



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 y
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
Mahón - BTS

*Complejo residencial exclusivo
en la isla de Menorca.*

ÍNDICE

1. Propuesta de inversión
2. La oportunidad
3. Ubicación
4. Análisis del mercado

1. Propuesta de inversión

Te ofrecemos la oportunidad de adquirir un activo residencial con una capacidad de construcción de 9.690 m² en la capital de **Menorca**.



¿Por qué invertir en Mahón BTS?

- En un terreno urbano de 5.390 m², construiremos 96 viviendas en edificios plurifamiliares, con una edificabilidad total de 9.690 m²
- Está situado en el barrio de "Tanques del Carme Fort de l'eau", a 800 m del centro de Mahón, en la isla de Menorca.
- La oportunidad incluye la obligación de construir una **guardería infantil** de 750m² que es esencial para obtener la licencia.
- El proyecto incluirá una amplia variedad de **áreas comunes** que incluyen sauna y gimnasio, piscina, espacios verdes y otras amenidades.

1. Propuesta de inversión

Detalles de CAPEX

Métricas en €/m² si no se especifica.

- Costo duro €17.2M / 1,656 €/m²
- Sobre el suelo €1,300/m²
- Retail €750/m²
- Debajo del suelo €600 €/m²
- Costos blandos generales €2.5M / 237 €/m²

Detalles del activo

Ciudad	Menorca
Sub-Zona	Mahón
Clase de activo	Residencial
Estrategia	Construido para la venta

Detalles de pago

Precio de adquisición: €4.00M

- 1er pago: €0.80M // Fecha: Nov 2022
- 2do Pago: €3.20M // Fecha: Nov 2023

Detalles de inversión

Métricas en €/m² si no se especifica



Precio de adquisición €4.00M
€/Edificabilidad €383/m²



CAPEX total €19.64M
€/Edificabilidad €1,881/m²



Inversión total* €25.90M
€/Edificabilidad €2,481/m²



Promedio BTS €3,300/m²
Precio de venta* €356k/unidad

*Incluye una unidad de estacionamiento

Nota: Precio de venta del parking 10.000 €/unidad

Estructura y Devoluciones



Estructura propuesta 100%
VSORE (TBD)



Deuda total €15.4M
LTC 60%



Equity del proyecto €10.9M

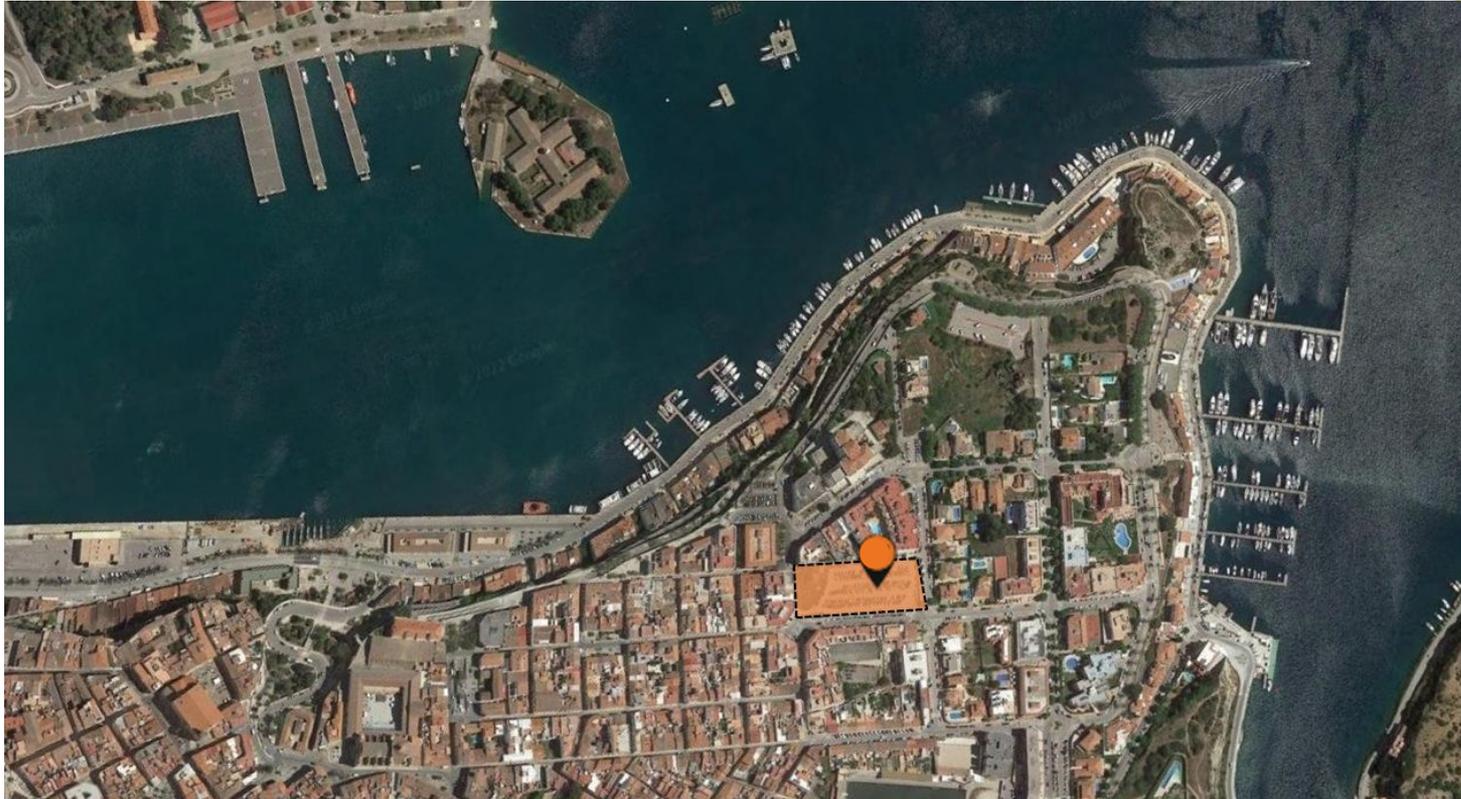


IRR de la caja base 23,4%
(Después de impuestos y tasas, pre-promoción)



Múltiplo del Equity 1.53x

2. La oportunidad



Superficie de la parcela **5,390 m²**

Edificabilidad **9,690 m²**

Vivienda media **c. 101 m²**

Cantidad de unidades **96**

Cantidad de PK **144**

Guardería infantil **750m²**

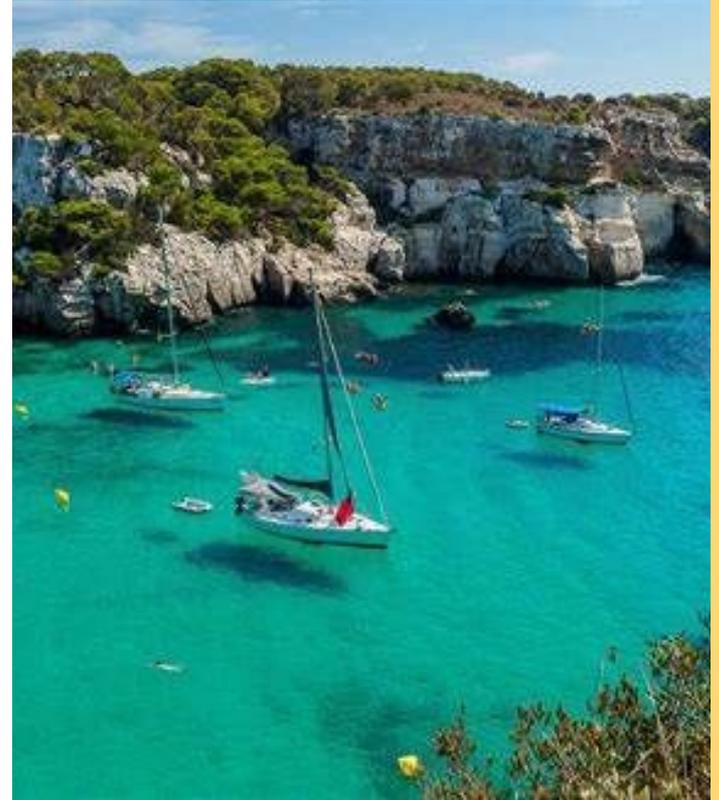
3. Ubicación

¿Por qué elegir Menorca?

Estabilidad y seguridad: España en general, ha experimentado un **crecimiento económico constante** y ha sido uno de los países más estables de la Unión Europea en los últimos años.

Estabilidad política: España es un país **democrático y estable** políticamente, lo que brinda una sensación de seguridad a los inversores extranjeros. Además, el país tiene un **sistema legal sólido** y bien establecido para proteger los derechos de propiedad.

Programas de residencia y ciudadanía: España ofrece **programas de residencia y ciudadanía** para los inversores extranjeros que invierten en bienes raíces. Estos programas ofrecen una gran cantidad de beneficios, como la libertad para viajar dentro de la Unión Europea y el acceso a servicios y beneficios sociales.



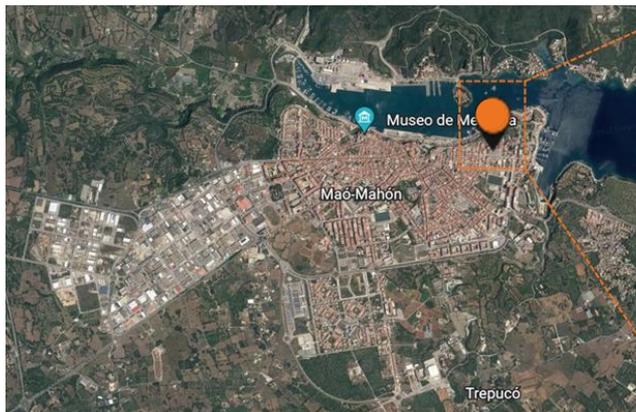
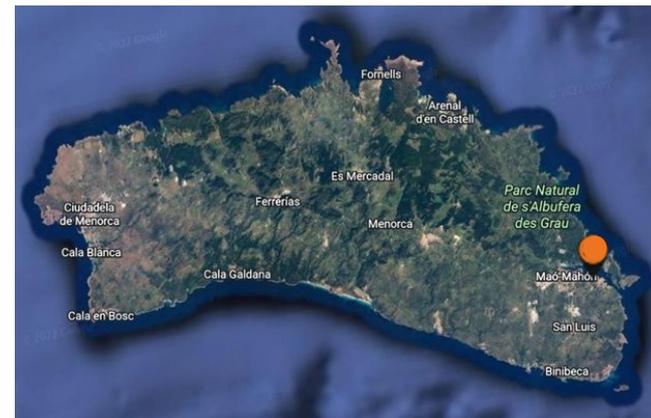
3. Ubicación

Mahón

La parcela está situada en una zona a 800m al este del centro de la población de Mahón, en una **zona consolidada**. Localizada muy cerca del mar y del club marítimo en la parte superior de una zona elevada, lo que proporciona a la parcela vistas especiales de la bahía natural de Mahón.

La zona vecina cuenta con todos los servicios necesarios como un colegio, un hospital, supermercados y zonas verdes. Los hoteles son abundantes.

- 10 minutos a pie del centro de la ciudad
- A 15 minutos del aeropuerto de Menorca en coche
- 8 minutos a la estación de ferry Transmediterránea en coche

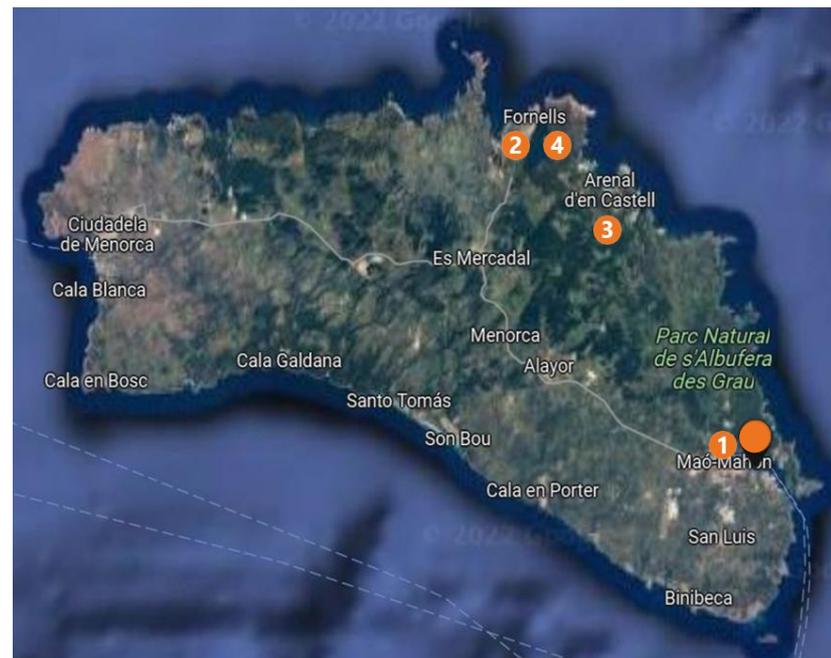


4. Análisis de mercado

Comparables de nueva construcción

NUEVOS DESARROLLOS COMPARABLES				
Proyecto	Ubicación	Superficie (m ²)	Precio (€)	Precio/m ²
1 Residencial Sanaclac*	Mahón	87	271,600	3,148
2 Fornells Bay	Es Mercadal	198	518,143	2,629
3 Moniluc Villas	Es Mercadal	156	850,000	5,449
4 Residencial Fornells	Es Mercadal	193	441,000	2,285
Average	N.A	158	520,186	3,378
Mahón BTS	Mahón	101	356,000	3,300

Nota: Residencial Sanaclac es la única obra nueva en Mahón



4. Análisis de mercado

Comparables de segunda mano



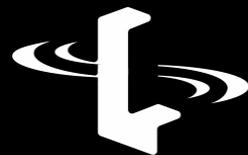
Comparables de segunda mano
Estado actual

Tipo	Habitaciones	m ²	Precio (€)	Precio/m ² (€)	Distancia al predio (m)
Apartamento	1	93	307,500	3,306	800
Apartamento	3	115	450,000	3,913	800
Apartamento	3	115	450,000	3,913	500
Apartamento	3	111	390,000	3,514	500
Promedio total			399,375	3,662	



Promedio BTS
Precio de venta

€3,300/m²
€356,000/unidad



LOPEZ
SAUBIDET
Propiedades

Estamos para asesorarte
¡Contactanos!

