

Centro Comercial Montgó – Jávea

Análisis de la Oportunidad de Inversión

Diciembre 2019



DISCLAIMER

- El presente documento ha sido remitido a efectos meramente informativos y bajo ningún concepto podrá ser objeto, en su totalidad o en parte, de reproducción, entrega a un tercero o publicación.

OBJETIVO DE LA OPERACIÓN

- Vicente Ivars Ivars, S.L. (en adelante, “la Compañía”) propietaria del Centro Comercial Montgó, sito en Carretera Cabo la Nao Pla s/n en Jávea (Alicante) (en adelante, “el Centro Comercial”) ha decidido proceder a la desinversión en el mismo debido a que es un activo no estratégico, fuera del marco de su actividad principal.
- La Operación propuesta considera la subrogación del Inversor a los contratos de arrendamiento existentes entre la Compañía y los diferentes inquilinos.

ENTORNO

Situación estratégica: zona costera del litoral alicantino con turismo recurrente de alto nivel adquisitivo.

- El Centro Comercial Montgó está situado en la localidad de Jávea (Alicante, 33.000 habitantes, y alrededor de 140.000 en verano), en una gran rotonda, de obligado paso para la comunicación de la autopista AP-7 con las grandes urbanizaciones del municipio y de mayor poder adquisitivo, como Cabo de la Nao, la Granadella, Cumbres del Sol y el Portitxol.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Referencias históricas

- Fecha de construcción enero 2007
- Fecha de inicio de la actividad octubre 2008

Superficie

- Superficie registral de la parcela 5.575 m².
- 4.188 m² alquilables en dos plantas.
- Existen 6 locales alquilables, siendo uno de ellos de ~2.400 m², otro de 950 m² y el resto oscilando entre 140 y 360 m².
- Además, existen dos plantas de parking subterráneo, con plazas de parking gratuito de superficie total 6.290 m².
- En la planta superior, existe la posibilidad de ampliación de una terraza de 2.000 m².
- Centro Comercial en perfecto estado, debido a las constantes mejoras y mantenimiento del mismo.

Contratos independientes

- Cada uno de los locales está sujeto a un contrato independiente de arrendamiento, contando con un negocio que ocupa dos locales.

Inquilinos consolidados

- Los 6 locales del Centro Comercial están arrendados (ocupación 100%), con contratos con duración vigente de más de 6 años.
- El principal local está arrendado como supermercado de gran superficie a una marca conocida (segmento medio-alto).
- El resto de locales se reparten entre una tienda de muebles, una cafetería, una tienda de ropa del hogar y una ferretería, sin haberse producido retraso en pagos hasta la fecha.
- Tanto el supermercado como los otros negocios están obteniendo resultados positivos.
- La renta bruta estimada 2019 es aproximadamente 540.000 euros y se actualiza en base al IPC.
- Con un gestor especializado, existe potencial de mejora como posibilidades de ampliación de rentas alquilando espacios no utilizados actualmente (hall interior y exterior, parking, y la terraza), que la propiedad no ha desarrollado al no ser su negocio principal.

Gastos asociados al Centro Comercial asumidos por la Propiedad

- Los gastos asumidos por la Propiedad 2018 ascienden a 85.000 euros, incluyendo IBI, gastos de vigilancia y suministros entre otros.

Hipoteca

- La hipoteca restante del Centro Comercial asciende a 3.700.000 euros con un plazo de 14 años. El tipo de interés aplicado es Euribor + 0,5%, actualmente el **tipo efectivo que se liquida es al 0,31%**.
- La cuota pagada mensualmente es de aproximadamente 23.300 euros.
- La hipoteca podría ser subrogada al inversor (deduciéndose el importe efectivo a pagar) con las condiciones actuales.

Rentabilidad de la inversión propuesta

- El **precio de venta del activo se sitúa en los 7,0M€**.
- En términos brutos, la *yield bruta* del inversor, afrontando la adquisición íntegramente con recursos propios asciende a **7,7%** y la *yield neta* (antes de impuestos) a **6,4%**.

ATRACTIVO DE LA OPORTUNIDAD

- Centro Comercial con una **situación excelente** en ciudad costera con una población importante durante todo el año, y un **turismo recurrente de nivel adquisitivo alto**.
- **Ocupación del 100%** del Centro Comercial con **inquilinos de primer nivel**, con importante potencial de mejora con la entrada de un propietario con experiencia en la gestión de activos inmobiliarios.
- **Rentabilidad muy atractiva**, mejorada por una hipoteca a un nivel de interés muy bajo.

ANEXO I: POSIBILIDADES

Posibilidad de ampliación de rentas

Hall interior

Hall exterior

Lavado vehículos sotano 1

Garajes

ANEXO II: RENTAS

Arrendatario	Renta Anual	Fecha Contrato	Duración
Supermercado	400.477	01/04/2008	25 años
Tienda muebles	49.737	02/10/2013	10 años
Tienda hogar	37.302	02/08/2013	10 años
Bricolage	42.000	02/08/2013	10 años
Cafetería	12.434	02/10/2013	10 años
	541.950		

ANEXO III: BENEFICIO FISCAL

El tratamiento de la amortización (gasto deducible que no conlleva pago o salida monetaria) es muy ventajosa, ya que:

- Se trata de un bien de segunda mano, con lo cual se puede aplicar el doble del coeficiente de amortización que fija la normativa tributaria (4 %).
- Este coeficiente se aplica sobre el valor de la construcción, que, a falta de una determinación clara de su valor, se calcula en función de la proporcionalidad que se indique en el recibo del IBI. En nuestro caso, el valor de la construcción representa el 95 % del valor total del inmueble, con lo cual, la amortización fiscal aplicable cada año será del 3,8 % (4% x 95%).

Valor de Compra	7.000.000
Porcentaje de construcción	95%
Valor de la construcción	6.650.000
Porcentaje de amortización	4%
Importe a amortizar anualmente	266.000
Tasa de impuestos	25%
Ahorro fiscal	66.500