GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.

26 de febrero de 2020

En virtud de lo previsto en el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014, sobre abuso de mercado, y en el artículo 228 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, y disposiciones concordantes, así como en la Circular 6/2018 del Mercado Alternativo Bursátil (MAB), Galil Capital Re Spain, SOCIMI, S.A. ("**Galil Capital**" o la "**Sociedad**"), pone en conocimiento del mercado el siguiente

HECHO RELEVANTE

Galil Capital pone en conocimiento del mercado los informes de valoración realizados de acuerdo con los estándares de valoración RICS emitidos con fecha 31 de diciembre de 2019 realizados en relación con los diez (10) activos inmobiliarios de su propiedad, esto es, los sitos en:

Inmueble	**Superficie Bruta Alquilable (catastro)**	**Nº viviendas**	**Nº locales**	**Valoración RICS (euros)**	**Valorador**
Calle Unió 28, 08001 (Barcelona)	1.787 m^2	12	4	4.902.000	Savills Aguirre Newman
Calle Aulestia i Pijoan 4-6, 08012 (Barcelona)	1.281 m^2	11	4	4.987.000	Savills Aguirre Newman
Calle Bretón de los Herreros 14, 08012 (Barcelona)	1.287 m^2	11	4	5.240.000	Savills Aguirre Newman
Calle Córcega 689, 08026 (Barcelona)	1.539 m^2	15	1	3.817.000	Savills Aguirre Newman
Calle Granada 12, 28007 (Madrid)	2.284 m^2	44	2	9.475.000	Savills Aguirre Newman
Calle Béjar 23, 28028 (Madrid)	2.041 m^2	21	5	6.586.000	Savills Aguirre Newman

Calle Escorial 9, 08024 (Barcelona)	1.603 m^2	14	2	5.216.000	Savills Aguirre Newman
Calle Verdi 282, 08024 (Barcelona)	851 m^2	13	2	2.464.000	Savills Aguirre Newman
Calle Navas de Tolosa, 279, 08026 (Barcelona)	707 m^2	10	1	2.029.000	Savills Aguirre Newman
Calle Concepción Arenal, 79-81, 08027 (Barcelona)	2873 m^2	24	3	5.965.731	Gloval Valuation
TOTAL (10 edificios)	**16.253 m^2**	**175**	**28**	**50.681.731**	

Quedamos a disposición para cuantas aclaraciones precisen.

Atentamente,

Jerry Zwi Mandel
Presidente del Consejo de Administración
de Galil Capital Re Spain SOCIMI, S.A.

SAVILLS AGUIRRE NEWMAN

Informe de Valoración

C/ UNIÓ, 28

08001, BARCELONA, ESPAÑA

31 DICIEMBRE 2019

13 Enero 2020

Savills Aguirre Newman S.A.U.
Pº de la Castellana 81 - 2ª Planta
28046 Madrid

Tel: + 34 (91) 319.13.14
www.savills-aguirrenewman.es

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.
C/ Provença, 231 “Casa Puig i Cadafalch” 1r pis
08008 Barcelona

A la atención de D. Jerry Mandel

CLIENTE: GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.
PROPIEDAD: EDIFICIO RESIDENCIAL C/ UNIÓ, 28 BARCELONA

Estimado Sr. Mandel,

De conformidad con las condiciones señaladas en la carta de propuesta fechada y remitida por nosotros en octubre de 2019, nos complace ofrecerles una valoración de mercado en relación con el inmueble citado anteriormente. La valoración se destinará a efectos de cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y a su publicación en su página web. La fecha de valoración es **31 de diciembre de 2019**.

Quisiéramos asimismo señalarles la importancia del Informe que acompaña la presente, así como los Supuestos generales y las Condiciones en base a las cuales nuestra valoración ha sido elaborada (información que figura en la parte final del informe).

Confiamos en que nuestro informe satisfaga sus necesidades y requisitos; no obstante, si tuvieran alguna consulta al respecto no duden en ponerse en contacto con nosotros.

Atentamente,

Por y en nombre de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Macarena Bustamante Zorrilla MRICS	**Mònica Brotons Llacer**	**Eduardo Martins Pimenta MRICS**
Directora Valoraciones y Tasaciones	Director Valoraciones	Director Valoraciones y Tasaciones
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.	Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.	Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Índice

Resumen Ejecutivo 1
01. Instrucciones y Términos de Referencia 3
1.1. Instrucciones 4
02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales 8
2.1. Localización 8
2.2. Descripción 10
2.3. Superficies 12
2.4. Estado del inmueble 13
2.5. Consideraciones Medioambientales 13
2.6. Situación Urbanistica 14
2.7. Impuestos 16
2.8. Propiedad 16
2.9. Arrendamientos 17
2.10. Gastos recuperables y no recuperables 18
2.11. Ingresos Netos 18
03. Comentario de Mercado 20
3.1. Coyuntura Económica 20
3.2. Mercado Residencial España 20
3.3. Mercado Residencial Área Barcelona Ciudad 28
3.4. Comparables 31
04. Valoración 34
4.1. Método de Valoración 34
4.2. Valoración 35
4.3. Valoración 36
05. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales 38
5.1. Supuestos Generales 38
5.2. Condiciones Generales 39
5.3. Supuestos Especiales 40

EXECUTIVE SUMARY

Dirección	**UNIÓ, 28, 08001, BARCELONA**	
Uso	Residencial	
Localización	Barrio El Raval, Barcelona	
Descripción	Edificio residencial con 12 pisos y 2 locales	
Breve Resumen	Edificio residencial localizado en la Calle Unió, 28 en la ciudad de Barcelona con 12 pisos y 2 locales comerciales distribuidos en 6 plantas sobre rasante más una planta entresuelo.	
Superficie Construida	1.787,00 m²	
Urbanismo	13-a	
Propiedad	Galil Capital RE Spain Socimi S.A.	
Valor de Mercado Bruto (€)	**4.902.000,00 €** **(Cuatro Millones Novecientos Dos Mil Euros)**	
Fortalezas / Oportunidades	▪ Proximidad a Pl. Catalunya ▪ Ubicación céntrica	▪ Creciente demanda en la zona
Debilidades / Amenazas	▪ Unidades vacías ▪ Zona con actividad permanente	▪ Alto índice de criminalidad

INSTRUCCIONES Y TÉRMINOS DE REFERENCIA

1.1. Instrucciones

1.1.1. Instrucciones

Hemos recibido el mandato de proporcionar nuestra opinión de valor sobre las bases siguientes:

- No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al Inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo (**Red Book**) de RICS.

- Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.

- Por la presente dejamos constancia de que Savills no obtiene beneficio alguno (salvo el de percibir sus honorarios por la realización de la valoración) de esta instrucción de realizar la valoración.

- Aseveramos asimismo disponer de un Seguro de responsabilidad civil profesional cuya cobertura es suficientemente amplia a los efectos de la presente valoración; con sujeción, no obstante, a la limitación de responsabilidad acordada y ratificada en las Condiciones comerciales adjuntas al presente Informe.

- De igual manera aseguramos poseer los conocimientos, las habilidades y la capacidad de actuar en su nombre en relación con esta instrucción.

- Y, que la naturaleza de toda la información facilitada en relación con esta instrucción será confidencial y no será revelada a ningún tercero que no esté autorizado a recibirla.

- Se nos ha igualmente encomendado que hagamos puntualizaciones sobre cuestiones específicas relativas al inmueble, las cuales figuran en el Informe de evaluación técnica del inmueble.

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de 31 de diciembre de 2019.

Confirmamos que nuestra estimación de Valor será proporcionada en Euros.

1.1.2. Base de Valoración

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014 (en lo sucesivo, el «Libro Rojo de RICS») de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014; y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de valoración y la VPGA 2 Valoraciones para préstamos garantizados, en su caso.

La Norma de valoración NPV 4 1.2 del Libro Rojo define Valor de mercado (VM) como:

"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

La Norma de valoración NPV 4 1.3 del Libro Rojo define Renta de mercado (RM) como:

"La cuantía estimada por la que el interés inherente a un bien inmueble se arrendaría en la fecha de la valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos a arrendar, en una transacción libre realizada en base a unas condiciones de arrendamiento adecuadas, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

A continuación, se exponen el informe y las valoraciones realizadas de conformidad con estos requisitos.

1.1.3. Supuestos Generales y Condiciones Generales

Todas nuestras valoraciones se han llevado a cabo en base a los Supuestos generales y las Condiciones que se exponen en el apartado correspondiente del presente informe.

1.1.4. Fecha de Valoración

Nuestras opiniones acerca del valor son a fecha de 31 de diciembre de 2019. Debe subrayarse la importancia de la fecha de la valoración, pues los valores del inmueble pueden cambiar en un período relativamente breve.

1.1.5. Objeto de la Valoración

La valoración ha sido solicitada para la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de una SOCIMI y la publicación en la página web del cliente. Dichos servicios se establecen de acuerdo con los requisitos marcados por el propio MAB en su circular 2/2013, 5/2010 y 6/2016. Es importante que el Informe no se utilice fuera de contexto o para fines distintos de los acordados. De utilizarse el Informe para fines distintos de los acordados o al margen de las restricciones de uso establecidas declinaremos toda responsabilidad u obligación frente a las partes.

1.1.6. Conflictos de Interés

No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo de RICS. Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.

1.1.7. Información sobre los valoradores e inspección

Las investigaciones realizadas se enumeran a continuación y se llevaron a cabo por el personal del departamento de Valoraciones de Savills Aguirre Newman. Las valoraciones también han sido revisadas por Eduardo Pimenta MRICS.

Las propiedades fueron inspeccionadas por el personal de departamento de Valoraciones de Savills Aguirre Newman. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles. El alcance de nuestra inspección fue apropiado para el propósito de esta valoración.

Las personas citadas anteriormente que poseen la cualificación MRICS o FRICS son asimismo Registered Valuers de RICS. De igual manera confirmamos que, de conformidad con la NV 6.1(r), las personas citadas anteriormente cuentan con los conocimientos, las habilidades y el entendimiento necesarios para realizar una valoración de forma competente.

1.1.8. Alcance de las Consultas en Materia de Due Dilligence y Fuentes de Información

Para llevar a cabo la valoración se ha revisado la siguiente información:

- Planos del inmueble.
- Presupuesto de gastos para el año 2020, incluyendo consumos, conservación y mantenimiento, seguros e IBI.
- Rent Roll actualizado.

En términos generales, la información facilitada es suficiente a los efectos de la valoración, en base a las condiciones de referencia acordadas.

El alcance de las consultas realizadas en materia de due dilligence y las fuentes de información empleadas a los fines de la realización de la valoración se detallan en los apartados correspondientes del informe.

1.1.9. Límite de Responsabilidad

La carta que hemos emitido ratificando la instrucción, incluye información pormenorizada sobre el límite de responsabilidad.

1.1.10. Cumplimiento Normativa RICS

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014, Libro Rojo de RICS, de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014, y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de Valoración y la VPGA 2 titulada Valoraciones para Préstamos Garantizados, en su caso.

A continuación, se expone nuestro informe, el cual ha sido realizado de conformidad con estos requisitos.

1.1.11. Verificación

El presente informe contiene un buen número de supuestos, algunos de carácter general y otros de índole más específica. Nuestra valoración se basa en la información que nos facilitan terceros. Es posible que determinada información que nosotros consideremos esencial no nos haya sido proporcionada. Todos estos asuntos se abordan en los apartados correspondientes del presente informe.

Recomendamos que se encarguen directamente de informarse en relación a estas cuestiones, ya sea mediante la verificación de cuestiones concretas o mediante la evaluación de la relevancia de cada cuestión en el contexto del objetivo de nuestras valoraciones. No se debería confiar en nuestra valoración mientras no se haya completado el proceso de verificación.

1.1.12. Confidencialidad y Responsabilidad

De conformidad con las recomendaciones de RICS, declaramos que expedimos el presente informe únicamente para la finalidad anteriormente especificada. Asimismo, comunicamos que el informe es confidencial para la parte a la que está dirigida, y que no se asume responsabilidad alguna frente a terceros sobre la totalidad o parte de su contenido. Cualquier tercero que confíe en este informe lo hará por su propia cuenta y riesgo.

No podrá incluirse, publicarse, reseñarse o utilizarse de ningún modo, actualmente o en el futuro, parte o la totalidad del presente informe, en cualquier publicación, circular o declaración sin nuestro consentimiento previo y por escrito con respecto a la forma y al contexto en el que fuera a aparecer.

EL ACTIVO, ANÁLISIS Y ASPECTOS LEGALES

02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales

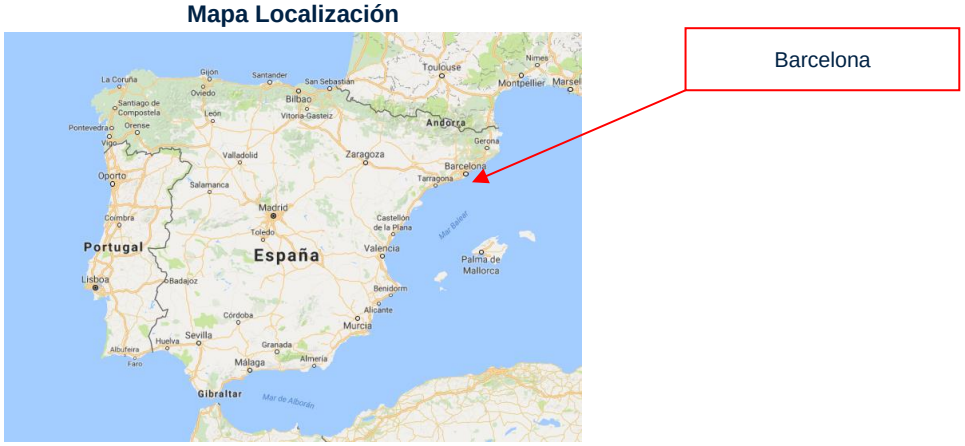
2.1. Localización

El activo objeto de valoración se localiza en el barrio de El Raval, dentro del distrito de ciutat Vella, perteneciente al municipio de Barcelona y a la comunidad autónoma de Cataluña.

Cataluña cuenta con una población de 7.675.217 personas a cierre de año 2019, lo que supone un incremento en lo que a población se refiere de 75.152 personas frente a 2018, siendo la segunda comunidad autónoma a nivel nacional en número de habitantes. Catalunya es la séptima comunidad autónoma en cuanto a densidad de población, siendo esta de 234,07 hab/ km².

El municipio de Barcelona cuenta con 1.636.762 hab. (INE 2019) en una superficie de 101,9 km², lo que supone una densidad de población de 16.062,43 hab/km². La ciudad de Barcelona comprende diez distritos dentro de los cuales encontramos el distrito Ciutat Vella donde se encuentra localizado el activo objeto del presente informe.

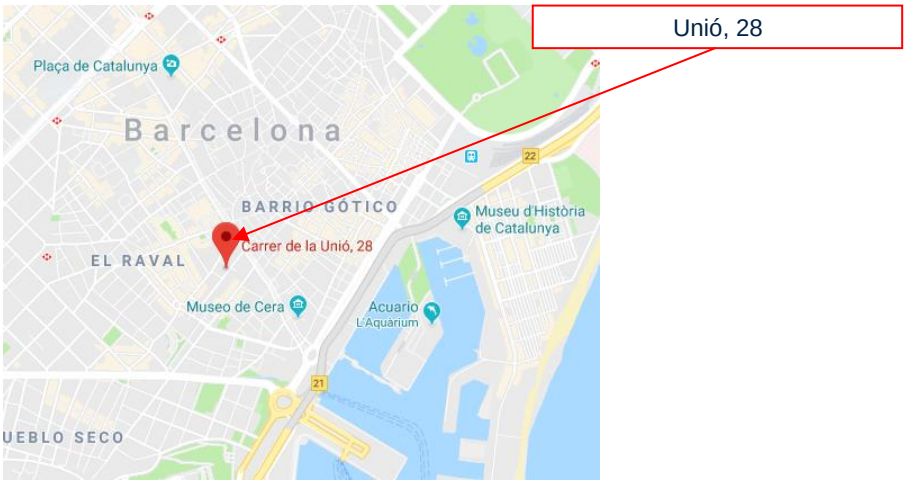
Mapa Localización



Fuente: Google Maps.

El inmueble objeto de valoración se encuentra ubicado en la calle Unió nº 28 (Barcelona). La calle Unió se encuentra muy cercana a Las Ramblas, Avenida Drassanes y a la Rambla del Raval.

Mapa Localización



Fuente: Google Maps.

El distrito de Ciutat Vella es el distrito número 1 de la ciudad y comprende todo el centro histórico de la ciudad. Tiene una extensión de 4,49 km² y una población de 104.507 habitantes.

Vista Aérea

Fuente: Google Maps.

En cuanto a su localización específica se encuentra en un entorno mixto residencial – terciario. La tipología residencial se caracteriza por ser edificios de manzana cerrada y distintos bloques que conforman una manzana, siendo una minoría las urbanizaciones con zonas comunes.

2.1.1. Accesibilidad

El activo objeto de valoración se emplaza en el área urbana de la ciudad y dispone de buenas comunicaciones mediante transporte privado y público. Se encuentra a una distancia de 0,5 km del centro de la ciudad, lo que supone un recorrido de 5 minutos a pie.

- Avión:
  - El aeropuerto del Prat se encuentra aproximadamente a 15,7 km de distancia, aproximadamente a unos 20 minutos en transporte privado y 40 minutos en transporte público.
- Tren:
  - A poca distancia se encuentra Plaça Catalunya, probablemente la zona mejor comunicada de toda Barcelona para este tipo de transporte. Cuenta con la estación de RENFE de trenes de cercanías en Plaza Catalunya (15 minutos a pie). Dicha estación conecta directamente con la estación de Sants, donde se puede coger un tren de media y alta velocidad, así como de largos recorridos.
- Metro / Ferrocarrils de la Generalitat:
  - A poca distancia del activo se encuentran las paradas de metro de Liceu y Drassanes, Por las que pasa la Linea 3 del Metro de Barcelona.
  - A poca distancia, en Plaça Catalunya, se encuentra la parada de FGC con el mismo nombre, por la cual pasan la mayoría de las líneas de este servicio y la comunican tanto con otras zonas de la ciudad como con Sabadell, Terrassa, Sant Cugat o Rubí.

- Autobuses:
  - La zona estudiada cuenta con una gran multitud de paradas de autobús público (TMB), con conexiones a todas partes de la ciudad. Se pueden encontrar autobuses en dirección oeste hacia Plaza Catalunya.
  - También se halla a 1,5 km de la central de autobuses Estación de Francia, de donde salen muchos autobuses interurbanos que comunican la ciudad de Barcelona con otros municipios de Cataluña y de España.
- Taxi:
  - Se puede encontrar una parada de taxi a 200 m del activo objeto de valoración.

2.2. Descripción

2.2.1. General

El inmueble objeto de la valoración es un edificio residencial ubicado en el distrito de Ciutat Vella, en la calle Unió, 28. El activo consiste en un edificio residencial de 12 viviendas con 2 locales en planta baja. El edificio consta de 5 plantas sobre rasante (planta baja + 5) además de una entreplanta. Cada planta consta de 3 viviendas a exección del principal que es una única unidad. Exsiste un plan por parte de la propiedad de dividir el principal en 4 unidades, actualmente se encuentra en proceso de obtención de licencias. Por otra parte, los 2 locales comerciales en realidad son 4 entidades registrales que se han unido con fines comerciales.

El edificio fue construido en el año 1840 según información catastral con una superficie total construida de **1.787 m²** sobre una parcela de **415 m².**

A efectos de valoración, se ha tenido en cuenta la superficie catastral.

El edificio no tiene ascensor, los pisos se comunican por una escalera central que va desde la planta baja hasta la azotea. La azotea es de uso comunitario y se encuentra actualmente en buen estado de conservación.

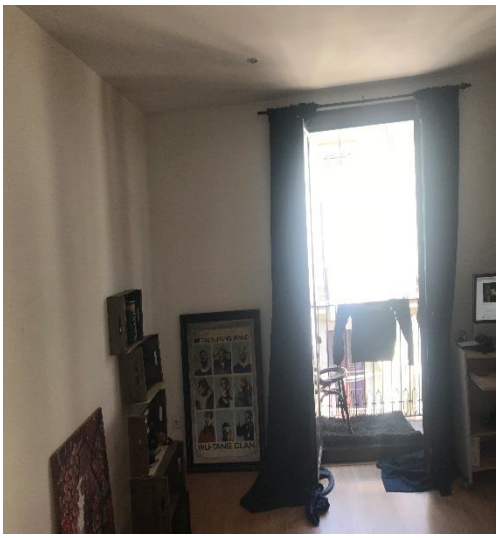
En la planta baja se encuentran dos locales comerciales con acceso desde pie de calle. En el entresuelo se ubican tres unidades residenciales, en el principal se ubica una sola unidad residencial en toda la planta. En la planta primera, se ubican tres unidades residenciales, en la segunda se ubican cuatro unidades y en la planta ático una solo unidad residencial.

Se han reformado recientemente algunas unidades residenciales y queda pendiente reformar alguna unidad más en los próximos ejercicios.

Tras nuestra visita al edificio, se determina que el estado de las zonas comunes está deteriorado. Por lo tanto, sería necesaria alguna reforma de mejora y adecuación al uso actual de las viviendas.

A efectos de valoración, se ha utilizado el *Método de Descuento de Flujos de Caja* para obtener el valor de mercado de la finca objeto de valoración

dp distribuidora popular Unió 28



2.3. Superficies

2.3.1. Superficie de Parcela

El edificio se emplaza en una parcela con forma de polígono rectangular de cuatro lados, de superficie 415 m² y topografía plana, ocupando una parte de la manzana.

2.3.2. Distribución

A efectos de valoración, el edificio comprende una superficie total de 1.558,37 m², de los cuales 1.227,76 m² corresponden a superficie dedicada al uso residencial y 330,61 m² dedicados al uso comercial.

Cuadro de Superficies

Num.	Planta	Uso	Superficie (m²)
1.	Planta baja	Local comercial	252,00
2.	Planta baja	Local comercial	78,61
3.	Entreplanta 1	Residencial	154,92
4.	Entreplanta 3	Residencial	69,30
5.	Entreplanta 4	Residencial	72,25
6.	Principal*	Residencial	286,19
6.1.	*Principal 1*	*Residencial*	*80,25*
6.2.	*Principal 2*	*Residencial*	*80,25*
6.3.	*Principal 3*	*Residencial*	*80,25*
6.4.	*Principal 4*	*Residencial*	*80,25*
7.	1ro 1a	Residencial	160,88
8.	1ro 3a	Residencial	63,19
9.	1ro 4a	Residencial	75,25
10.	2º 1a	Residencial	77,39
11.	2º 2a	Residencial	77,39
12.	2º 3a	Residencial	69,30
13.	2º 4a	Residencial	72,25
14.	Ático	Residencial	49,45
	Áreas comunes	-	117,00
	Uso comercial		**352**
	Uso residencial		**1.318**
	Total		**1.787**

Fuente: Savills Aguirre Newman

**Actualmente el Principal no esta dividido y esta en proceso de dividirse en 4 unidades.*

Como es práctica habitual en este tipo de instrucciones de valoración, no hemos llevado a cabo mediciones del activo y se ha valorado el mismo sobre la base de las anteriores superficies proporcionadas por nuestro cliente, quien entendemos que ha medido la propiedad en relación con el propósito de valoración y que asumimos son completas y correctas, y corresponden a las superficies brutas alquilables medidas de acuerdo con el Code of Measuring Practice de RICS, publicado en Agosto de 2007 6th Edition.

2.4. Estado del inmueble

2.4.1. Informe de Estado del Edificio

No se nos ha proporcionado ningún informe de estado del edificio. Teniendo en cuenta la vista realizada al inmueble, meramente ocular, se ha considerado un buen estado de conservación del mismo.

2.4.2. Estado General

Tal y como se indica en el apartado de Supuestos generales no hemos realizado ningún estudio estructural, ni hemos comprobado ninguno de los servicios. Quisiéramos sin embargo hacer una puntualización, sin que la misma lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros: durante el transcurso de la inspección realizada a los efectos de la valoración se pudo observar que el inmueble no está siendo reformado y parece estar en buen estado.

A los efectos de la valoración hemos asumido que el edificio cumple con todas las normativas necesarias y que las obras de construcción se han finalizado satisfactoriamente. Nos reservamos el derecho a revisar nuestra opinión sobre el valor en caso de que en un futuro se estableciera que el inmueble tiene defectos inherentes u otros problemas estructurales.

2.5. Consideraciones Medioambientales

No se nos ha facilitado ningún informe medioambiental relativo al suelo en el que se desarrolla el inmueble. Nos complacerá no obstante hacer las observaciones pertinentes al respecto en caso de que se nos facilite una copia de dicho informe.

En consecuencia, hemos valorado el inmueble en el bien entendido que el suelo afecto al inmueble objeto de valoración no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestras valoraciones.

2.5.1. Consultas Informales

Como suele ser habitual en estos casos, no hemos realizado ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble; como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental del inmueble. Puntualizamos, no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

2.5.2. Supuesto

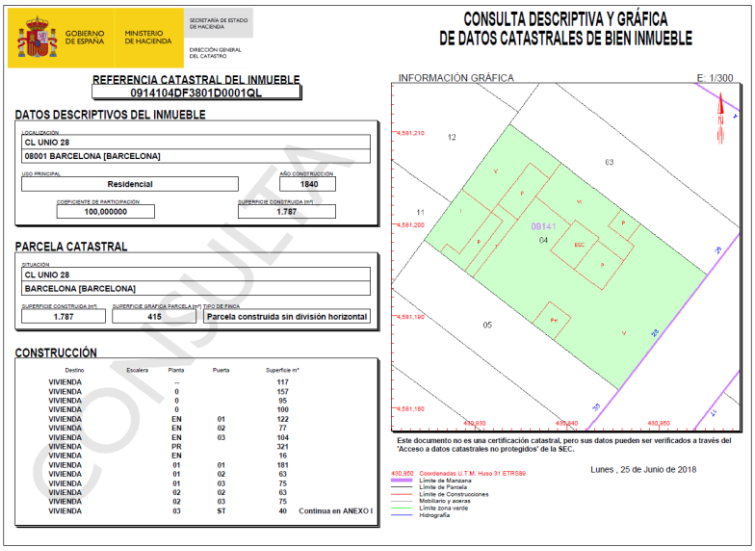
Dado que no se nos ha facilitado ningún informe medioambiental no podemos afirmar con absoluta certeza que el suelo afecto al inmueble no esté contaminado.

Dado que las consultas realizadas de manera informal han sugerido que es poco probable que exista contaminación en el suelo afecto al inmueble objeto de valoración hemos valorado el mismo en el bien entendido que el suelo no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestro asesoramiento en materia de valoración.

2.6. Situación Urbanistica

2.6.1. Información Urbanística

Los datos catastrales son los siguientes:

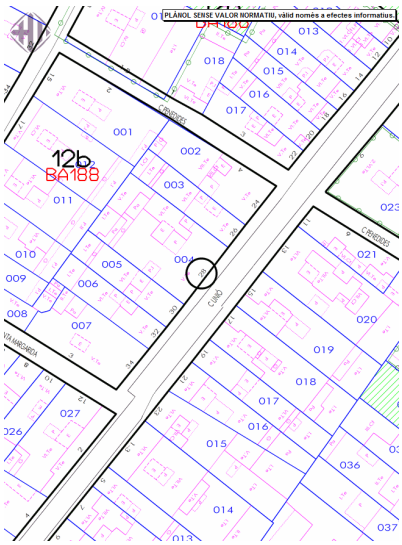


2.6.2. Marco Normativo:

El planeamiento aplicable en el presente caso es:

- Plan General Metropolitano de Barcelona aprobado definitivamente el 14 de julio de 1976 y publicado el 19 de julio de 1976 en el BOP.
- el Plan Especial de reforma interior “El Raval” aprobado definitivamente en fecha 18 de abril de 1985.
- PEU de ordenación de las actividades de pública concurrencia, comercios alimentarios, servicios turísticos y otras actividades en el Distrito de Ciutat Vella (Plan de usos de Ciutat Vella) aprobado definitivamente el 23 de febrero de 2018

La parcela objeto del presente informe está calificada como 12b-zona de casco antiguo conservación del casco histórico



Extracto del Plano de información urbanística de Barcelona

2.6.3. Condiciones Urbanísticas:

Condiciones de edificación de la clave urbanística: 12b Zona de casco antiguo, subzona II de conservación del centro histórico, son las siguientes:

	PERI RAVAL
Tipo de ordenación	Alineación a vial
Profundidad edificable	En función del entorno
Altura máxima edificable (nueva planta)	19,45m (PB+4PP)
Habitabilidad en edificios de nueva planta	Los edificios de nueva planta han de ventilar, bien directamente o a través de una galería, a un espacio público o a un patio, de parcela o de manzana, de manera que sobre este patio se tengan vistas rectas libres hasta una distancia frontal de 6 m en una anchura de 4,5m.

La edificabilidad es la existente.

2.6.4. Usos admitidos:

En la zona de casco antiguo se permiten los siguientes usos:

1. Vivienda: Se admite. En cuanto a vivienda de uso turístico de acuerdo con el PEUAT en la zona de Ciutat Vella, solo se admitirá previa obtención de la licencia urbanística de edificio completo de vivienda de uso turístico o de vivienda de uso turísticos y otros usos que no sean vivienda no convencional y previa baja de licencias sueltas de vivienda de uso turístico en el propio Distrito.
2. Sanitario: Se admite.
3. Recreativo: Se admite. Se advierte que desde el 15 de octubre de 2016 existe suspensión de licencias por un año para diversas actividades desarrolladas en Ciutat Vella, tales como bares, restauración, actividades deportivas, culturales, tiendas de conveniencia, alimentación, heladerías… Por lo tanto, se recomienda verificar si la actividad a implantar podría estar sujeta o no a suspensión de licencias.
4. Deportivo: Se admite.
5. Religioso y cultural: Se admite.
6. Oficinas: Se admite.
7. Industrial: Se admite el uso industrial en categoría primera (Actividad admitida en promiscuidad con la vivienda), situaciones 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3, 4-a; y 4-b) y categoría segunda (actividad compatible con la vivienda), en situaciones 2-a, 2-b, 2-c, 3 y 4-b.
8. Residencial (Hotelero): De acuerdo con el PEUAT no es posible la implantación de nuevos hoteles o ampliación de plazas de los establecimientos existentes.
9. Comercial: Según PEU de ordenación de las actividades de pública concurrencia, comercios alimentarios, servicios turísticos y otras actividades en el Distrito de Ciutat Vella (Plan de usos de Ciutat Vella) aprobado definitivamente el 23 de febrero de 2018, no se admite uso de bares y actividades musicales, ni juegos de azar, ni actividad audiovisuales y las otras actividades de concurrencia pública (bar, restaurant, tiendas de alimentación, heladerías, horchaterías, tiendas de conveniencia,) se admiten con limitaciones y sobretodo para poderse implantar cualquier actividad se habrá de acreditar que el edificio en la inspección técnica ha recibido un informe apto.

2.6.5. Normativa de plazas de aparcamiento:

Deberá tenerse en cuenta que se aplicarán las reglas sobre previsiones de aparcamientos en los casos de modificación de edificios o instalaciones que comporten cambio de uso, y, en consecuencia, deberán preverse las plazas correspondientes al nuevo uso.

En edificios de viviendas y en función de superficie construida:

1. Una plaza y media por cada vivienda de más 150 m²
2. Una plaza por cada vivienda de 90 m² a menos de 150 m²
3. Una plaza por cada dos viviendas de 60 m² a menos de 90 m²
4. Una plaza por cada 4 viviendas menores de 60 m²

De la aplicación de los artículos 22 y 23 de las Ordenanzas de Rehabilitación y el artículo 299 de las Normas del PGM (Resolución de la Comisión de Urbanismo de Cataluña de 21 de diciembre de 1992) cabe la no aplicación de esta normativa siempre que sea materialmente imposible ubicarlas o por las razones de contexto en que se encuentra la edificación.

2.7. Impuestos

2.7.1. IVA

Se nos informa de que el propietario no ha ejercido su opción de gravar la propiedad a efectos del IVA. Nuestra valoración se ha realizado sin contemplar este impuesto.

2.8. Propiedad

No se nos ha facilitado la documentación relativa a la propiedad, la ficha del Registro de la Propiedad o Informe sobre el título de Propiedad.

Entendemos que la propiedad del inmueble es en pleno dominio. A los efectos de nuestra valoración hemos supuesto que la tenencia del inmueble es en régimen libre y sin cargas, pasivos o servidumbres; y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable.

2.9. Arrendamientos

2.9.1. Resumen de los Contratos

A continuación, se detalla la relación de contratos de arrendamiento analizados:

Ubicación	Uso	SBA (m²)	Renta Contratada (€/año) sin incluir plazas	Comienzo Contrato	Fin de Contrato
Pl. Baja	Retail	157	15.672,56	01/11/2016	31/10/2026
Pl. Baja	Retail	95	9.483,40	01/11/2016	31/10/2026
Pl. Entresuelo	Otros	16	1.597,20	01/11/2016	31/10/2026
Pl. Baja	Retail	100	10.118,16	01/03/1997	01/03/2024
Pl. Primera	Residencial	122	2.889,84	01/09/1953	01/01/2045
Pl. Primera	Residencial	77	12.000,00	13/07/2019	12/07/2026
Pl. Primera	Residencial	104	1.556,52	04/02/1985	01/01/2045
Pl. Segunda	Residencial	80,25			
Pl. Segunda	Residencial	80,25			
Pl. Segunda	Residencial	80,25			
Pl. Segunda	Residencial	80,25			
Pl. Tercera	Residencial	181	2.853,96	19/07/1957	01/01/2045
Pl. Tercera	Residencial	63	9.000,00	15/10/2018	14/10/2021
Pl. Tercera	Residencial	75	9.744,00	01/07/2018	30/06/2021
Pl. Cuarta	Residencial	91	12.180,00	10/07/2018	09/07/2021
Pl. Cuarta	Residencial	63	11.583,00	01/07/2019	30/06/2021
Pl. Cuarta	Residencial	75	11.400,00	04/03/2019	03/03/2022
Pl. Cuarta	Residencial	90	8.212,20	07/01/2016	30/06/2020
Pl. Quinta	Residencial	40	5.811,72	01/07/2016	30/06/2020

2.9.2. Situación Arrendaticia

Para llevar a cabo la valoración hemos recibido copia de los contratos de arrendamiento y la información actualizada en un Rent Roll.

Actualmente se encuentra alquilado parcialmente, con un 78,95% de superficie alquilada y con cuatro unidades residenciales vacías en planta segunda.

Teniendo en cuenta los locales comerciales, el inquilino del local 1 ocupa un 71,6% de la superficie destinada a locales comerciales, con una fecha de fin de contrato fijada el 31/10/2026. Dicho local lleva alquilado al presente inquilino desde Noviembre de 2016.

El último inquilino en firmar contrato ha sido el Entresuelo 1, en julio de 2019, con una duración del contrato hasta el 12/07/2026 (7 años de contrato).

2.10. Gastos recuperables y no recuperables

Los gastos no recuperables corresponden a 547,04 € anuales del seguro, 8.272,17 €/ año correspondientes a gastos comunes e IBI y un 3,00% de la renta anual en gastos de gestión.

2.11. Ingresos Netos

De acuerdo con la información que se nos ha proporcionado, entendemos que el total de ingresos brutos a fecha de valoración asciende a 124.102,56 €/año.

Se ha asumido un periodo de comercialización de unidades vacías para el inmueble de 6 meses y un período de 1 mes de recomercialización a la finalización de los contratos actuales que no se renueven. Se ha adoptado el supuesto general de duración de nuevos contratos de 5 años para la superficie de residencial y 10 años para la superficie de locales.

Además de esto, se ha asumido un importe de 80.000,00 € en concepto de CapEx de inversión para las cuatro viviendas vacías durante el segundo tercer y cuarto mes de nuestro Descuento de Flujo de Caja. Además, se ha asumido un importe del 2,00% de la renta bruta en concepto de CapEx de mantenimiento durante el resto de los diez años de nuestro Descuento de Flujo de Caja.

COMENTARIO DE MERCADO

03. Comentario de Mercado

3.1. Coyuntura Económica

La desaceleración de la economía global afecta ya al crecimiento de España. El último dato publicado por el INE (2S 19) situó el crecimiento de la economía española en un 2% interanual y un 0,4% respecto al trimestre anterior. Se trata del sexto registro consecutivo que refleja la ralentización del sistema.

En cualquier caso, las previsiones para finales de año (según datos de octubre de Focus Economics) sitúan el crecimiento en 2,2%, dos décimas por debajo del nivel de 2018 y todavía superior a la media de la Zona Euro, con previsión de cierre en 1,1% en 2019.

El mercado laboral continúa creciendo, si bien a un ritmo más lento. En septiembre el número de afiliados a la seguridad social se situó en 19,22 millones que, si bien refleja un incremento interanual del 1,4%, la comparativa intermensual de los últimos meses deja ya niveles ligeramente por debajo de cero. El número de desempleados de septiembre, igualmente, se redujo respecto al mismo mes del año 2018, pero la evolución de los últimos meses registra pequeños incrementos.

A pesar de esto, la creación de empleo en términos de contabilidad nacional se situó en 2,5% en 2T 19 y la tasa de desempleo según la EPA (encuesta de población activa), en 14%, con previsiones de continuar la tendencia de ajuste durante los próximos años. Madrid, con una tasa de paro del 10,5% se sitúa 3,5 puntos por debajo de la media nacional.

En cuanto al índice de confianza empresarial, el 4T registró una contracción del 2% interanual. Madrid registró igualmente un ajuste a la baja, pero tan solo un -0,6%.

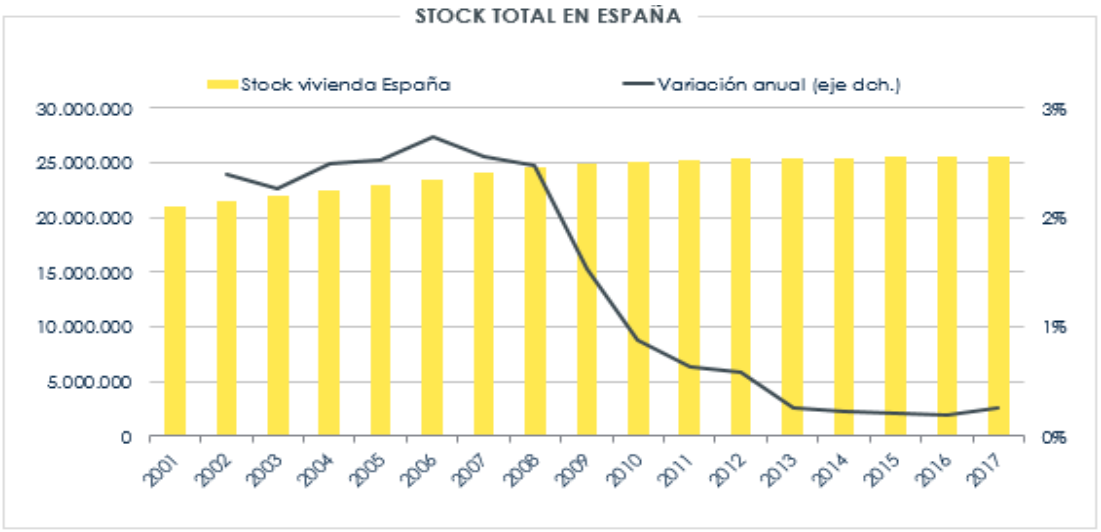
3.2. Mercado Residencial España

3.2.1. Sector residencial español

El mercado residencial español ha sufrido varias transformaciones, a principios de siglo inició un fuerte ciclo de expansión del parque inmobiliario, esta expansión quedo truncada por la crisis económica global dejando mucho stock de obra nueva en manos de bancos sin posibilidad de ser vendida.

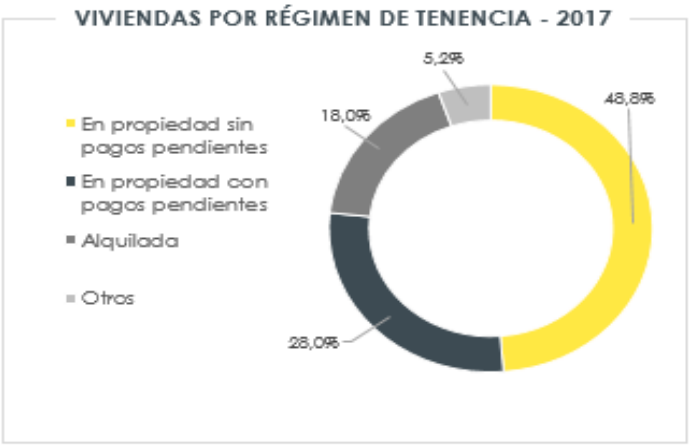
A partir del año 2013 esta tendencia se invierte. El stock de vivienda sin propietario empieza a reducirse y en las zonas más atractivas, como los núcleos urbanos, empiezan a reactivar la producción de viviendas de Obra Nueva. Todas aquellas viviendas de antes de la crisis que todavía a día de hoy no se hayan vendido tienen muy pocas posibilidades de encontrar dueño.

El precio medio de la vivienda de obra nueva en España vivió su mejor año en 2007 con una media de 2.905 €/ m², en 2014 tocó suelo con 1.994 €/ m² y ha ido paulatinamente recuperándose hasta 2018 con 2.348 €/ m². Actualmente el stock de viviendas de obra nueva ha descendido hasta un 27% desde 2013.



Fuente: Ministerio de Fomento / * Estimación del parque residencial que incluye tanto vivienda vacía como ocupada, así como primeras y segundas residencias.

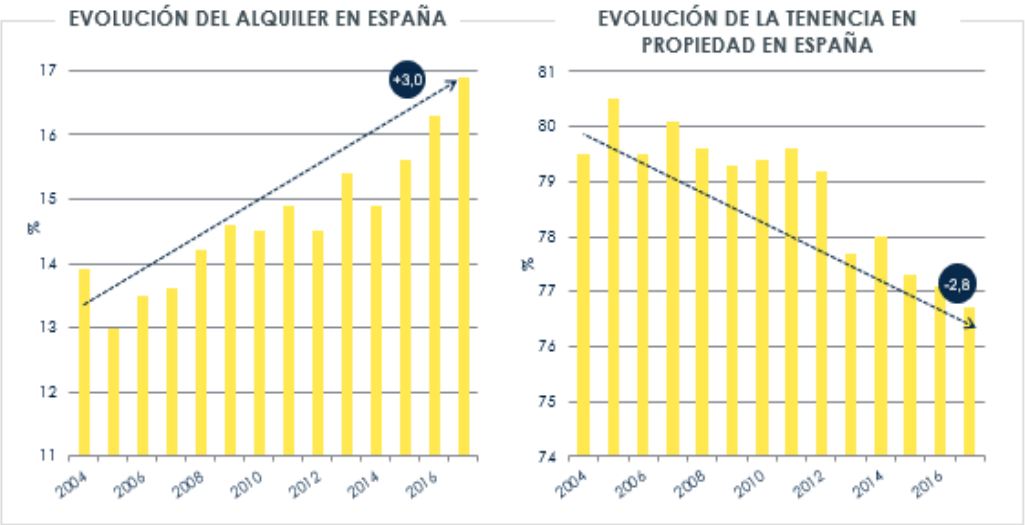
Frente a la tendencia europea al alquiler, España sigue siendo un país de compra en lo que se refiere a la vivienda. El 77% de las residencias estaban en régimen de propiedad en el año 2017, más de 14 millones de viviendas. La mayoría de ellas sin pagos pendientes (el 64%). El aumento del alquiler fue una de las principales consecuencias de la crisis. De 2016 a 2017 el crecimiento fue del 4,5%.



El Alquiler en España

España ha sido tradicionalmente un país de propietarios, las políticas de vivienda de los años 50 a 70 motivaron la compra de propiedades en España, esta tendencia ha seguido una línea ascendiente hasta la crisis económica del 2007, este punto de inflexión marco una tendencia de propietario a arrendatario. El alquiler empezó a coger importancia.

Este fenómeno está encontrando su techo en ciudades como Madrid y Barcelona donde los alquileres, debido a la alta demanda y la baja oferta, ha crecido a ritmo vertiginosos dejando a muchas personas sin la posibilidad de alquilar un piso en zonas céntricas, el precio del alquiler a reducido su crecimiento, pero sigue creciendo.



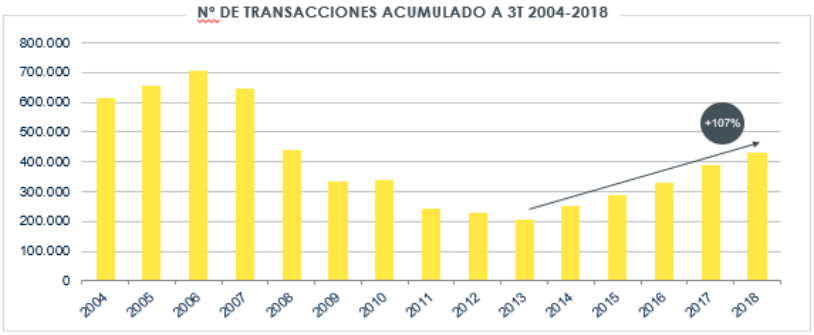
Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida.

La tendencia de los hogares españoles ve como pierden miembros, la tendencia es que los hogares estén compuestos por dos personas, seguido de los hogares con una sola persona viviendo. La tendencia va a seguir creciendo para este último hasta alcanzar los casi 6.000.000 de hogares en 2033, las viviendas con dos personas crecerán hasta superar esta cifra.

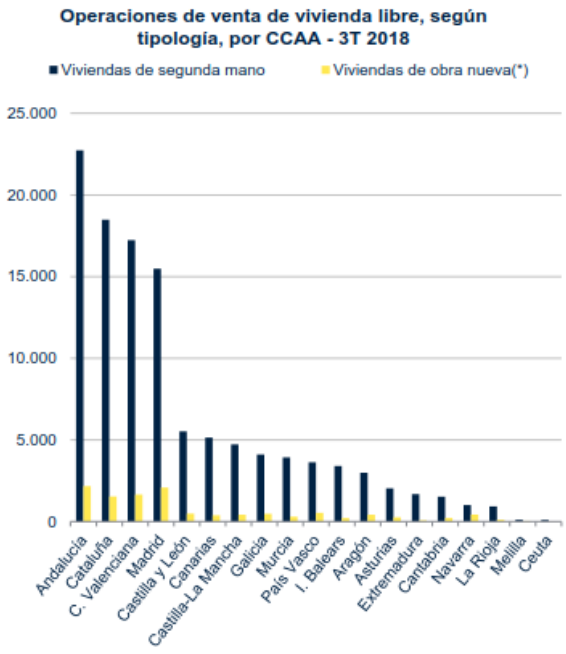
Transacciones Inmobiliarias

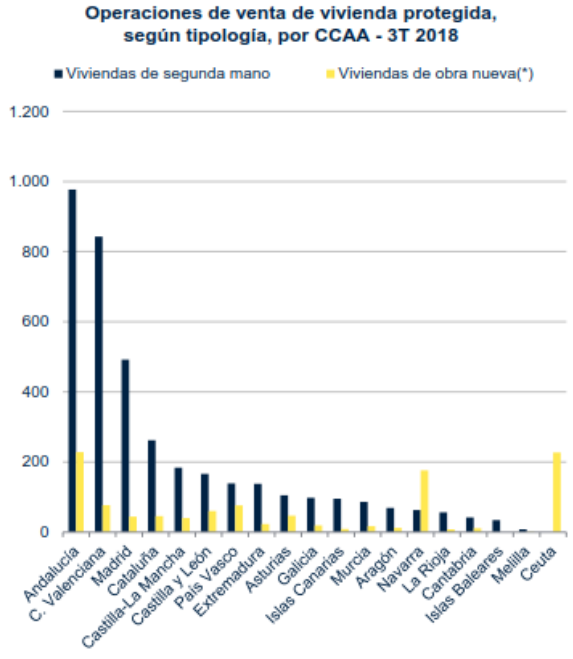
Como comentábamos anteriormente, los visados de obra nueva tuvieron una trayectoria ascendente hasta 2006, un año antes de la crisis, a partir de este año fueron desplomándose paulatinamente hasta 2103, cuando apenas se alcanzaban las 50.000 viviendas nuevas al año, esta tendencia se ha recuperado tímidamente, a día de hoy se han alcanzado más de 110.000 unidades, pero esta cifra no es suficiente para satisfacer el hambre de Obra Nueva de los compradores españoles y es la segunda mano la que debe suplir esta demanda.

Las transacciones también tocaron fondo en 2013 pero han ido recuperando terreno hasta superar las 400.000 el año 2018. La compraventa de viviendas tanto nuevas como de segunda mano ha visto un crecimiento de hasta el 107%.



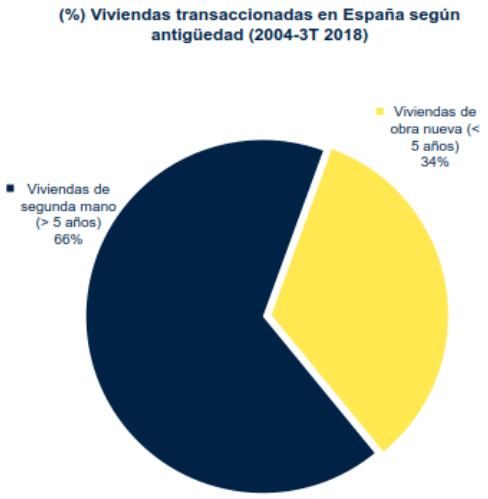
A continuación, se muestran las operaciones de venta de vivienda libre y vivienda protegida hasta el tercer trimestre de 2018, distribuidas por comunidades autónomas:

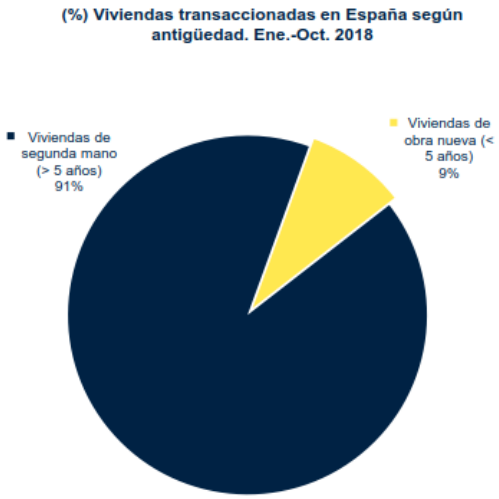




Fuente: Ministerio de Fomento / * Viviendas con menos de 5 años de antigüedad /** Datos provisionales

A continuación, se muestran las operaciones de venta de vivienda de segunda mano y de obra nueva hasta el tercer trimestre de 2018, según antigüedad:

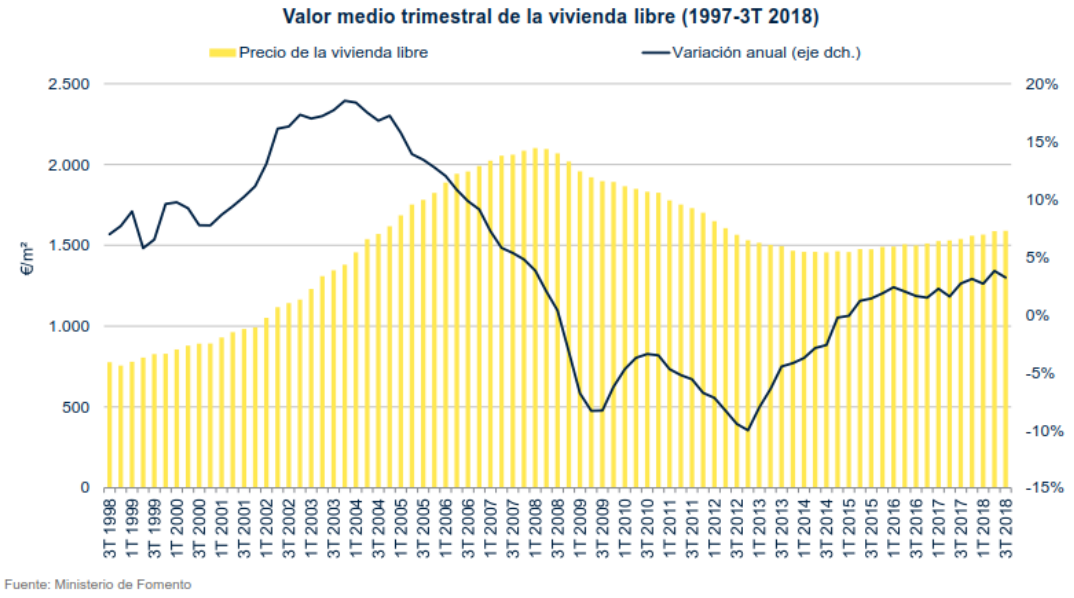




Fuente: Ministerio de Fomento

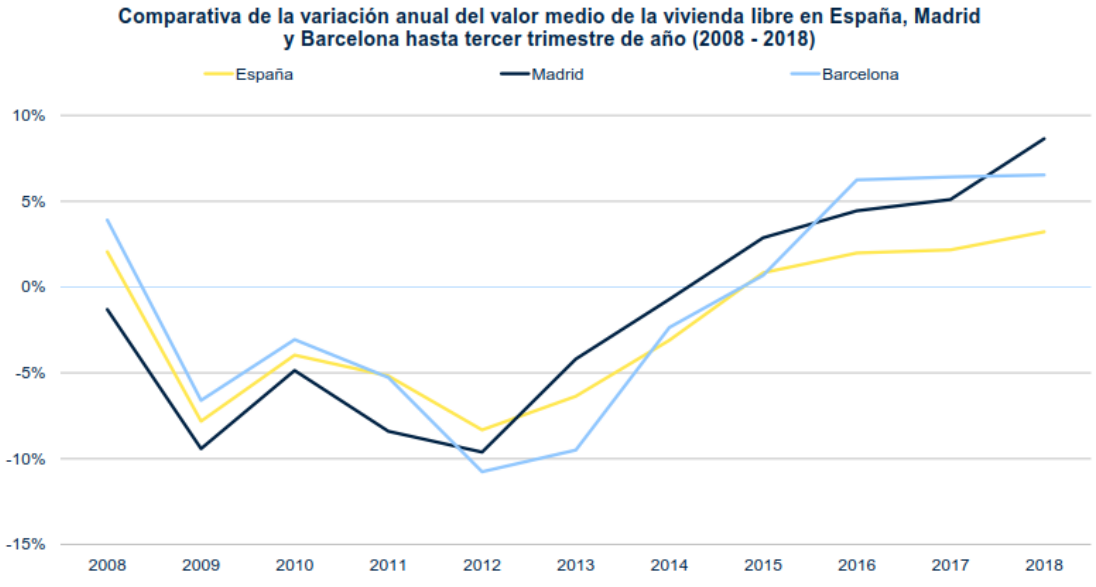
3.2.2. Precios Residenciales

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre desde 1997 hasta el tercer trimestre de 2018, distribuidas por trimestres:



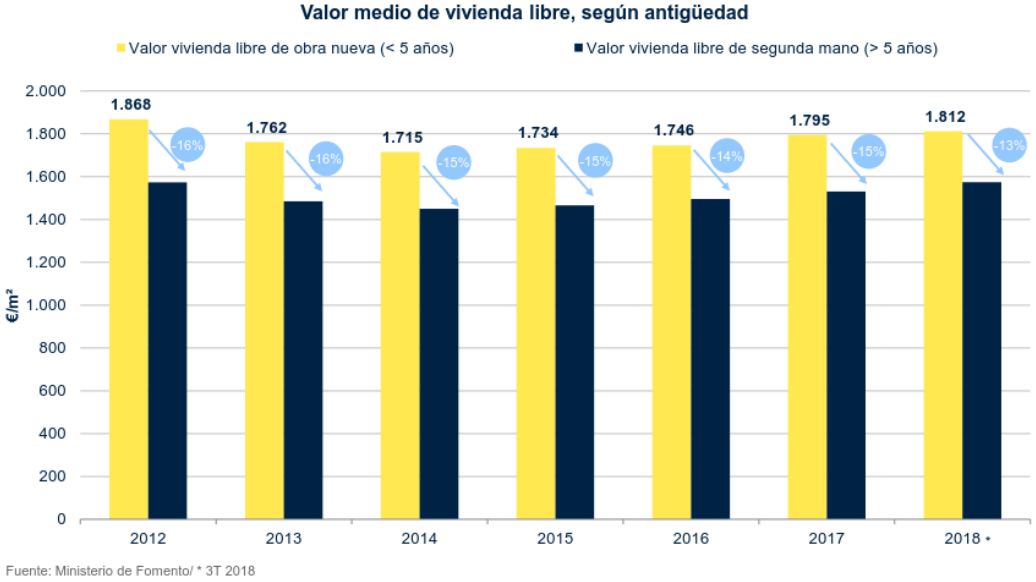
Fuente: Ministerio de Fomento

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre desde 2008 hasta 2018 en España, Madrid y Barcelona:



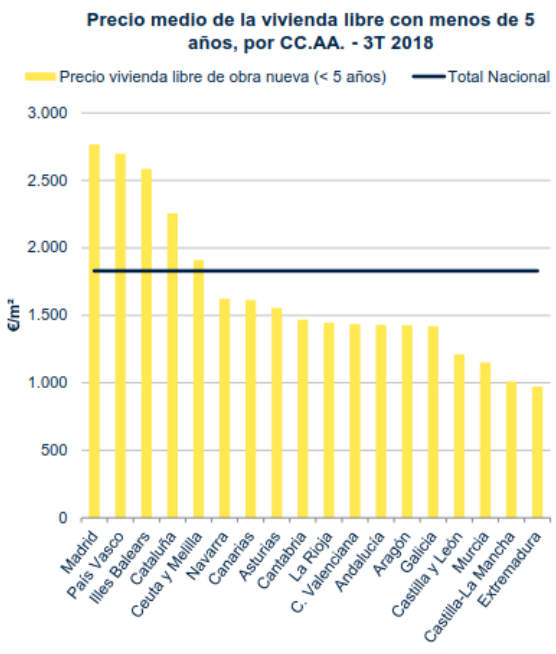
Fuente: Ministerio de Fomento

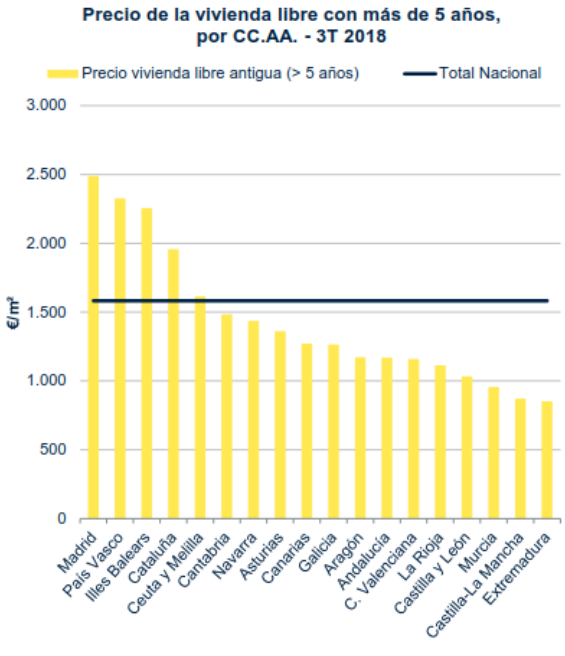
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad:



Fuente: Ministerio de Fomento/ * 3T 2018

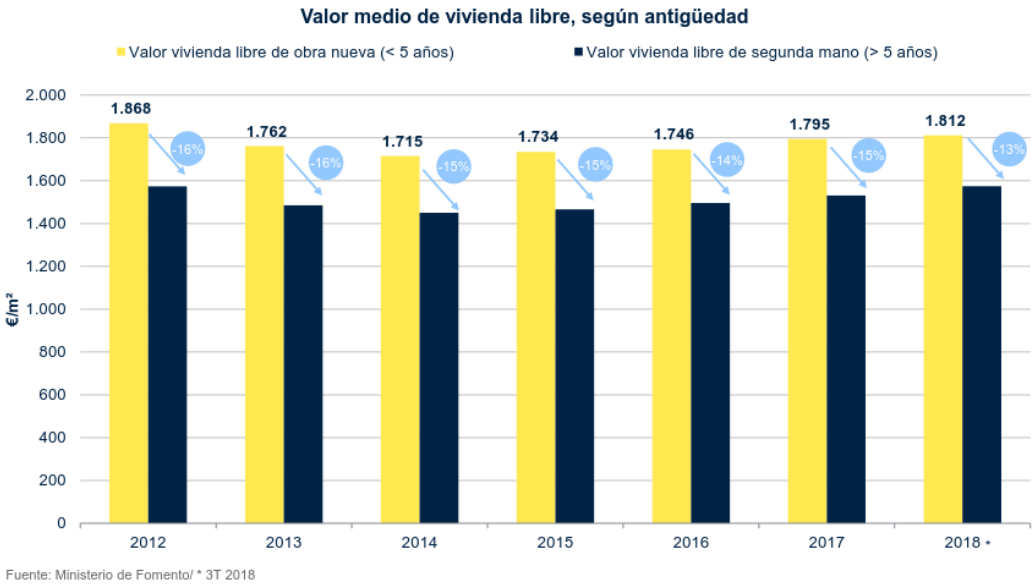
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad por comunidades autónomas:





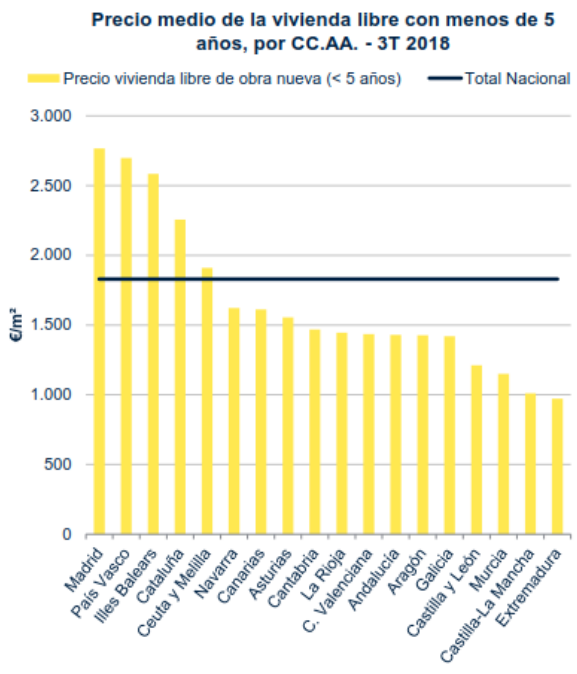
Fuente: Ministerio de Fomento

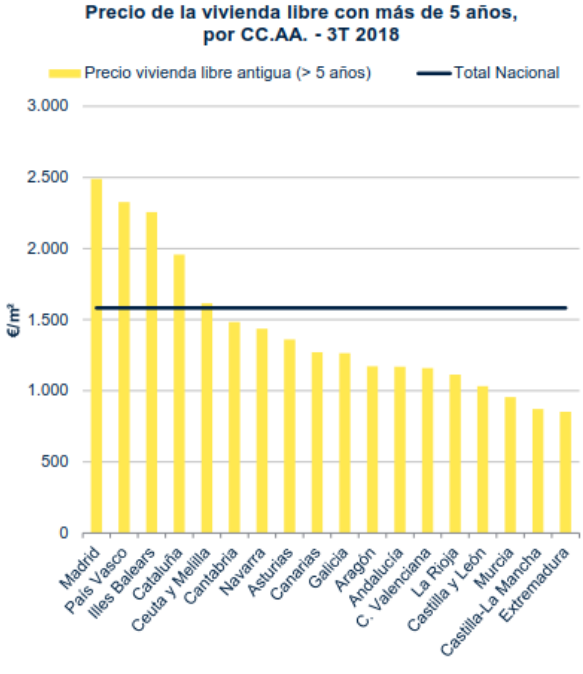
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad:



Fuente: Ministerio de Fomento/ * 3T 2018

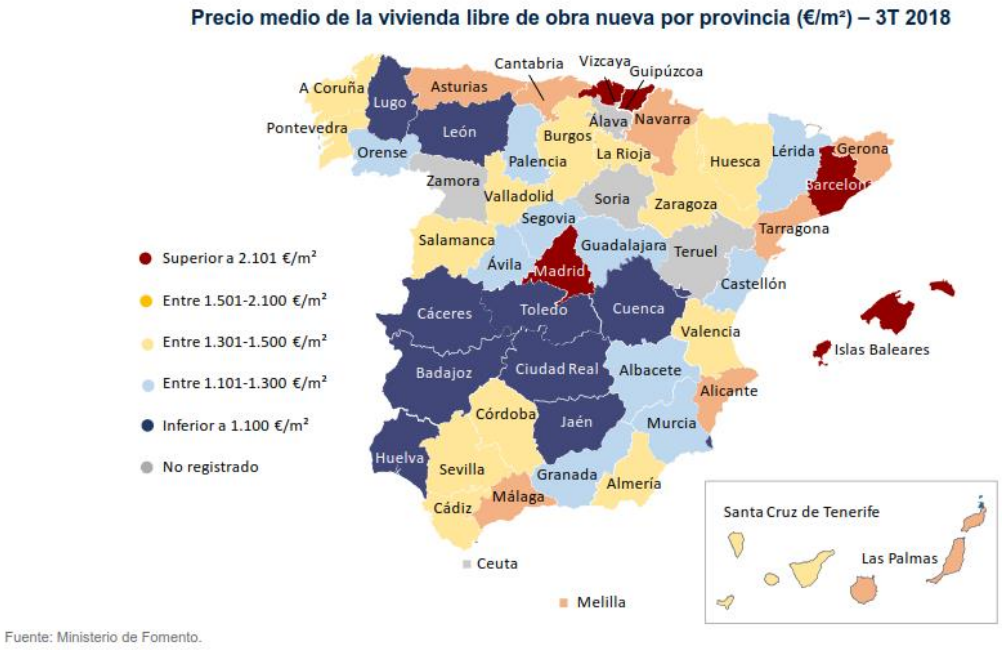
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad por comunidades autónomas:





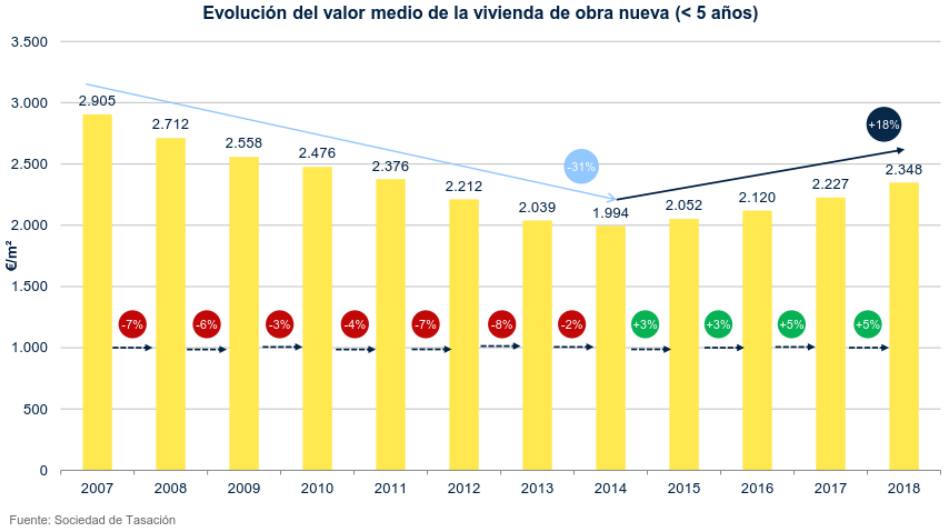
Fuente: Ministerio de Fomento

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre de obra nueva por provincia:



Fuente: Ministerio de Fomento.

A continuación, se muestran la evolución del valor medio de la vivienda de obra nueva:



Fuente: Sociedad de Tasación

3.3. Mercado Residencial Área Barcelona Ciudad

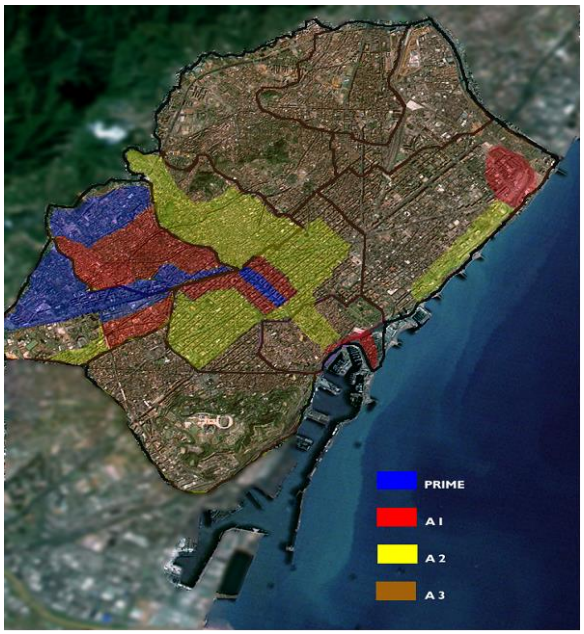
3.3.1. General

Barcelona es el destino turístico por excelencia, siendo la segunda ciudad española en número de turistas (más de 19.000.000 de turistas) y la ciudad más grande de Cataluña. Aunque Barcelona es una ciudad con un gran número de turistas y una importante población extranjera, esta es una ciudad constante, no gana ni pierde población según las estaciones. Respecto a la pirámide poblacional en Barcelona, la mayor parte se concentra entre los 35 y los 55 años de edad.

En el análisis de Barcelona capital, los distintos distritos que componen el municipio no se encuentran, por regla general, enteramente adscritos a una zona determinada del análisis, sino que pueden formar parte de zonas diferentes. Las diferentes zonas hacen referencia al mayor o menor grado de exclusividad. De manera que aquellas áreas de la ciudad de Barcelona incorporadas en la zona "prime" son las más exclusivas, mientras que las que aparecen incorporadas en la zona A3 son las menos exclusivas.

La denominación de las zonas y la adscripción de las promociones a las mismas, se basan en el conocimiento de Savills Aguirre Newman del mercado residencial de Barcelona; se tiene a su vez en cuenta la ubicación concreta, las calidades y el entorno en el que se encuentran. Se ha realizado una zonificación del mercado de Barcelona ciudad, tal y como se observa en la siguiente tabla y posterior mapa:

ZONA	DISTRITO	PERÍMETRO
PRIME	Sarriá - Sant Gervasi	Pza. Francesc Macia – Av. Diagonal – Av. De Sarriá – Pº Manuel Girona – Bosch I Gimpera – Cardenal Vives i Tutó – Fontcoberta – Carrer dels Vergós – Pza. de Oriente – Vía Augusta – Calvet – Travessera de Gracia – Vía Augusta – Av. Diagonal – Pza. Francesc Macia. Ronda del General Mitre – Vía Augusta – Ronda de Dalt (Ambos lados)– Av. República Argentina – Ronda del General Mitre.
	Les Corts	Les Corts Av. Diagonal – Av. De Sarriá – Travessera de Les Corts – Gran Vía de Carles III – Av. Diagonal – D' esplugues – Eduardo Toldrá – Ardemans – Cº de Finistrelles – Nogueres – Avellaners – Ametllers – Font del Lloc – Mare de Deu de Lordá – Montevideo – Av. España – Bosch i Gimpera – Mulhacén – Pº de Manuel Girona – Av. Sarriá.
	L´Eixample	Pº de Gracia entre Gran Vía de Les Corts Catalanes y Av. Diagonal
A - 1	Sarriá - Sant Gervasi	Travessera de Gracia – Vía Augusta – Av. Del Príncipe de Asturias – Ronda del General Mitre – Vía Augusta – Clavet – Travessera de Gracia.
	Les Corts	Travessera de Les Corts – Gran Vía de Carles III – Av. Madrid – Av. Joseph Tarradellas – Travessera de Les Corts.
	L´Eixample	Pza. Francesc Macia – C/ Comte d´Urgell – C/ Córcega – C/ Muntaner – C/ Valencia – C/ Balmes – Gran Vía de Les Corts Catalanes – C/ Girona – C/ Córcega – Av. Diagonal – Pza. Francesc Macia.
	Ciutat Vella	Frente Marítimo del Pº de Colom y del Pº de Joan de Borbo Comte de Barcelona
A - 2	Ciutat Vella	Barrio Gótico
	Les Corts	Gran Vía de Carles III – Av. Madrid – Ctra. Collblau – Travessera de Les Corts – Gran Vía de Les Corts.
	L´Eixample	Pza. Francesc Macia – Av. Joseph Tarradellas - Pza. Paisos Catalans – C/ Tarragona – Pza. España – Gran Vía de Les Corts Catalanes – Pza. Universitat – C/ Pelai – C/ Fontanella – Ronda Sant Pere – C/ Ribes – C/ Marina – Av. Diagonal – C/ Girona – Gran Vía de Les Corts Catalanes – C/ Balmes – C/ Valencia – C/ Muntaner – C/ Córcega – C/ Comte d´Urgell – Pza. Francesc Macia
	Gracia	Distrito Entero
	Sant Martí	Pza. dels Voluntaris – C/ La Marina – Av. D´Icaria – C/ Taulat – Diagonal Mar – Ronda Litoral – Pza. dels Voluntaris
A - 3	Les Corts	Resto del Distrito
	Sants Montjuic	Distrito Entero
	Ciutat Vella	El Raval, Ribera y La Barceloneta
	Sant Martí	Distrito Entero salvo Frente Marítimo definido en A2
	Sant Andreu	Distrito Entero
	Nou Barris	Distrito Entero
	Horta Guinardó	Distrito Entero



La renta per cápita de Barcelona muestra un panorama muy variado, tradicionalmente el barrio de Sarrià-Sant Gervasi concentra una de las rentas per cápita más alta de la ciudad, pero el Eixample se presenta como un barrio de diversidad de rentas siendo Passeig de Gracia la calle más cara de Barcelona por excelencia. Uno de los barrios más caros y con mayor renta per cápita de Barcelona es Diagonal Mar, un barrio relativamente moderno. El poder adquisitivo de las familias Barceloneses es uno de los más altos de España con una renta disponible por hogar de 35.850 €. Barcelona está compuesta por una superficie de 102,4 km², en ella encontramos 684.085 hogares con una densidad de 16.000 hab/ km².

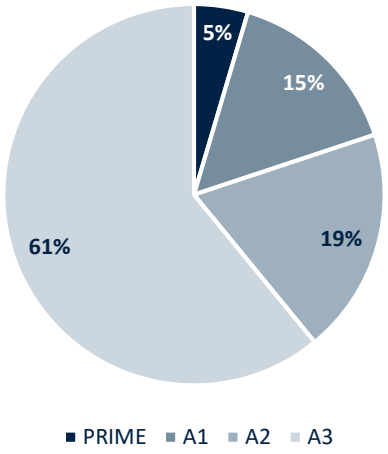
Se observa un crecimiento constante del número de unidades en oferta inicial desde 2017, alcanzándose en el periodo estudiado (2019) las 1.658 unidades en el conjunto de promociones en comercialización.

La zona que más oferta inicial concentra es la A3 (la de menor nivel de exclusividad, según la clasificación establecida en la metodología), como consecuencia de la creciente actividad promotora en zonas como Sant Martí, Horta-Guinardó y Sant Andreu.

Evolución de la Oferta Inicial. Áreas de Exclusividad

ZONA	2015	2016	2017	2018	2019
PRIME	97	141	77	50	76
A1	255	233	99	62	254
A2	905	641	603	915	318
A3	494	489	506	462	1.010
TOTAL	1.751	1.504	1.285	1.489	1.658

Distribución de la Oferta Inicial por Zonas (%)



En los últimos 12 meses se ha mantenido la tendencia alcista en el mercado, registrándose un incremento medio del 8%, en el precio por m² respecto al periodo anterior.

Cabe destacar el ajuste observado en la zona A1. La venta completa de determinadas promociones dentro del rango más elevado de precios ha generado este ajuste. No obstante, la caída en esta zona se produce respecto a los niveles de 2018, manteniéndose muy por encima de los precios registrados en 2016 o 2017.

ZONA	Sup y Precios	2016	2017	2018	2019	Var 2018-2019
PRIME	Sup media (m²)	164	163	123	122	-1,2%
	Precio medio (euro/m²)	7.946	6.827	8.257	8.954	8,4%
	Precio medio vivienda	1.303.085	1.115.000	1.016.774	1.088.250	7,0%
A1	Sup media (m²)	103	108	125	92	-26,2%
	Precio medio (euro/m²)	5.327	5.740	7.202	6.411	-11,0%
	Precio medio vivienda	549.367	621.675	900.474	591.478	-34,3%
A2	Sup media (m²)	103	108	117	97	-17,5%
	Precio medio (euro/m²)	4.136	4.852	4.649	5.570	19,8%
	Precio medio vivienda	427.196	522.325	545.807	537.710	-1,5%
A3	Sup media (m²)	93	89	92	100	8,8%
	Precio medio (euro/m²)	3.455	3.750	4.292	4.188	-2,4%
	Precio medio vivienda	321.523	334.771	396.355	419.167	5,8%
MEDIA	Sup media (m²)	101	104	110	100	-9,4%
	Precio medio (euro/m²)	4.280	4.725	4.870	5.258	8,0%
	Precio medio vivienda	432.972	490.374	537.461	524.019	-2,5%

Un piso medio en Barcelona capital tiene una superficie de 100 m²c, un precio por m² de 5.258 € y un precio final de 524.019 €.

Los precios medios por m² más altos de la ciudad se observan en los distritos de L'Eixample, Sarria-Sant Gervasi y Ciutat Vella, por encima de los 6.300 €/ m². En el otro extremo del mercado se sitúan los distritos de Nou Barris y Horta-Guinardó.

La variación anual más destacable se ha producido en Nou Barris, el distrito más barato, con una subida del 43,7% del valor total de la vivienda respecto al periodo anterior.

La falta de suelo finalista hace casi imposible que ciudades como Barcelona puedan modernizar su parque inmobiliario, eso provoca que muchas de las zonas comunitarias de las viviendas barcelonesas se encuentren desfasadas a las exigencias actuales. La mayoría de nuevos desarrollos que encontramos en la ciudad de Barcelona son promociones pequeñas y rehabilitaciones integrales de vivienda.

Incremento notable de los precios por metro cuadrado en el mercado más exclusivo de la ciudad (Prime) y en el mercado A2, en este último caso consecuencia de la mejora de los nuevos proyectos y la creciente trasformación de los barrios que lo conforman.

En el resto de los segmentos de los mercados A1 y A3, se produce el mismo fenómeno: ligera caída de los precios respecto al periodo anterior, pero manteniéndose por encima de los niveles de 2018.

3.3.2. Alquiler en la ciudad de Barcelona

El precio del alquiler de Barcelona ha sido el motor de crecimiento del precio del alquiler a nivel nacional. Actualmente el mercado residencial de alquiler en Barcelona experimenta una consolidación y estabilización en cuanto al precio del alquiler.

El número de contratos firmados ha aumentado año tras año, marcando como récord el cuarto trimestre de 2017, con los últimos datos aportados 2018 ha sido el mejor año en cuanto a contratos de alquiler se refiere, pasando de 49.953 en 2017 hasta los 53.524. La situación, al igual que el precio, parece estar estabilizando año tras año.

De las más de 800.000 viviendas que forman el parque inmobiliario de Barcelona, el 84,33% de ellas se usan como primera vivienda, siendo la vivienda secundaria inferior al 5%. El monto restante inferior al 11% son viviendas vacías.

3.4. Comparables

Se ha llevado a cabo un estudio de mercado de comparables de uso residencial en alquiler en la zona del active objeto de valoración y sus alrededores. Los comparables obtenido se han separado en tres grupos, uno entre el rango de **60 m²-80 m²**, otro entre **80 m²-100 m²** y el otro entre **100 m²-120m²**. Para calcular las rentas de las unidades de 40 m² y 180 m² se han aplicado coeficientes dada la escasez de comparables de estas superficies.

60-80 m²

Ubicación	Superficie (m²)	Renta (€/ mes)	Renta Unitaria (€/ m²/ mes)
C/ Est	65,00	975,00	15,00
C/ Sant Pau	65,00	1.000,00	15,38
Av. Drassanes	78,00	1.200,00	15,38
C/ Sant Pau, 17	70,00	1.200,00	17,14
C/ Sant Martí	60,00	950,00	15,83
Promedio	67,60	1.065	15,75

80-100 m²

Ubicación	Superficie (m²)	Renta (€/ mes)	Renta Unitaria (€/ m²/ mes)
C/ Marquès de Barberà	95,00	1.250,00	13,16
C/ Heures	80,00	1.175,00	14,69
Ptge. Bernardí Martorell	86,00	1.250,00	14,53
C/ Peracamps	81,00	1.100,00	13,58
Av. Paral·lel	89,00	1.290,00	14,49
Promedio	86,20	1.213	14,07

100-120 m²

Ubicación	Superficie (m²)	Precio (€/ mes)	Precio Unitario (€/ m²/ mes)
C/ Carme, 36	120,00	1.300,00	10,83
Plaza Sant Just	100,00	1.300,00	13,00
C/ Obradors	100,00	1.250,00	12,50
C/ Bonsuccés, 11	120,00	1.200,00	10,00
C/ Nou de la Rambla, 83	100,00	1.300,00	13,00
Promedio	108,00	1.270,00	11,56

A continuación, se muestra una tabla con los rangos en los que se mueven las rentas de cada grupo de comparables:

Comparables	Renta media (€/ m²/ mes)	Rango de rentas (€/ m²/ mes)
60-80 m²	15,75	15,00 - 17,14
80-100 m²	14,09	13,16 - 14,69
100-120 m²	11,87	10,00 - 13,00

Tal como se puede apreciar las rentas de salida en la zona se mueven entre los **10,00** y **17,00 €/ m²/ mes** en función de la superficie de las viviendas. Cabe destacar que en todos los casos se trata de precios de "asking", a los cuales habría que descontar un margen en concepto de negociación.
De cara a llevar a cabo la valoración se ha considerado una renta de mercado para las unidades residenciales entre **10,00** y **16,00 €/ m²/ mes** dependiendo de la superficie, la altura y las características de cada piso.

Se ha llevado a cabo un estudio de mercado de comparables de locales comerciales en alquiler en la zona del activo objeto de valoración:

Ubicación	Superficie (m²)	Precio (€/ mes)	Precio Unitario (€/ m²/ mes)
C/ Unió, 13	140,00	2.500,00	17,86
El Raval	180,00	1.600,00	8,89
Passatge Gutenberg	185,00	2.500,00	13,51
El Raval	276,00	3.950,00	14,31
El Gòtic	150,00	2.000,00	13,33
Passatge de la Virreina	220,00	3.000,00	13,64
Promedio	191,83	2.591,67	13,51

De cara a la valoración se ha considerado una renta de mercado para los locales de **11,00** y **13,00 €/ m²/ mes**.

VALORACIÓN

savills

AGUIRRE NEWMAN

04. Valoración

4.1. Método de Valoración

Conforme al alcance y la metodología descrita en nuestra oferta, el trabajo de Savills Aguirre Newman ha consistido en determinar el valor de mercado del activo, basado en el valor de mercado según las normas publicadas en la **8ª edición del Libro Rojo del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**. Con el fin de proporcionar nuestra opinión de valor se han utilizado las siguientes metodologías de valoración:

A. Método de Descuento de Flujos de Caja.

La metodología de cálculo utilizada está basada en el principio de anticipación. El valor vendrá determinado por el valor presente de todos los ingresos y gastos futuros (flujo de caja) imputables al inmueble.

En el descuento de flujo de caja determinamos:

- Los ingresos que razonablemente podemos esperar que genere el inmueble a partir de las rentas contractuales durante la duración del contrato. Estos ingresos se actualizarán conforme al IPC, crecimientos de mercado y la duración de los contratos de arrendamiento.
- Hemos empleado un cash-flow de 10 años para la valoración del activo.
- Calendario de desarrollo, periodos de obra, carencias y bonificaciones.
- Valor de venta. Calculado en función de la renta esperada en el año de desinversión y la rentabilidad de salida esperada en dicho periodo (e*xit yield*).
- Se determina el valor actual a partir de la determinación de una tasa de descuento, que vendrá determinada por diversos factores, tales como diferencia entre rentas del inmueble y rentas de mercado, tipología, situación del mercado y, en general, potencial de riesgo que puede albergar el inmueble. Se ha considerado esta como la tasa de descuento que exigiría un inversor medio atendiendo al nivel de riesgo de la inversión, a la tipología y ubicación del inmueble y a la coyuntura actual de mercado.
    - La desinversión del activo viene precedida por el descuento de los flujos de caja, aplicándole la tasa de descuento equivalente al promedio de retorno obtenido por una propiedad de dichas características, bajo las condiciones que marca el mercado y los inversores.

Para respaldar el método anteriormente comentado, se ha utilizado el **Método de Comparación (Valor de Mercado).**

B. Método de Comparación.

El *Método de Comparación* consiste en el estudio de operaciones comparables actuales en la zona, así como la de los últimos meses y en base a nuestro conocimiento del mercado.

Las operaciones comparables serán operaciones de compraventa, ofertas de suelos e inmuebles / superficies comparables y las opiniones de otros agentes / expertos. Por tanto, se determina el valor mediante la localización de comparables en mercado y operaciones recientes de viviendas o parcelas comparables, tanto por ubicación como por estado y funcionalidad.

4.2. Valoración

Basado en la información del solicitante, las regulaciones aplicables y la metodología de valoración descrita en el apartado 4.1 de este informe, el inmueble se ha valorado según se detalla a continuación. La finca en cuestión se ha valorado a través del Método de Descuento de Flujos de Caja para reflejar los ingresos futuros que se van a generar con los contratos existentes.

Para el cálculo del valor de la finca se han asumido los siguientes datos:

Superficie

Tal y como se ha mencionado en el apartado 2.3, la superficie total construida del edificio es de 1.787 m², distribuidos en 1.302 m² de superficie destinada a uso residencial, 368 m² destinados a uso comercial y 117 m² destinados a zonas comunes. Hay un total de 12 viviendas y 1 locales comerciales.

Periodo de inversión

Se ha considerado un cash-flow de diez años con el fin de reflejar los plazos de vencimiento de los contratos de los locales y de las viviendas. Finalizados los contratos, se hace una estimación por el periodo de comercialización de la superficie vacante, teniendo en cuenta los honorarios de intermediación cuando sea el caso. De cara a la valoración, se hace una estimación de los ingresos que obtendría el edificio con los contratos de arrendamiento vigentes de los locales y las viviendas, hasta la finalización de los mismos teniendo en cuenta una tasa de desocupación en el transcurso de los años en los que se ha realizado el cálculo.

Ingresos

La renta anual estimada para el año 2019, con el IPC correspondiente, es de **124.102,56 €**. En cuanto a la superficie alquilada actualmente, tanto las viviendas como los locales están totalmente alquilados.

En cuanto a las viviendas, la mayoría de los contratos se han firmado en los últimos 2-3 años.

Renta de mercado

La renta de mercado prevista para la vivienda plurifamiliar, considerando el estudio de mercado de la zona, esta entre **10,50** y **16,00 €/ m²/ mes** en función de la superficie y el estado del piso. La renta de mercado prevista para los locales comerciales está entre **7,00** y **13,00 €/ m²/ mes**.

Incrementos de renta e IPC

Se ha considerado un IPC del 0,90% para 2020 un 1,30% para 2021, 1,50% para 2022, 1,70% para 2023, 1,90% para 2024 y un 2,00% constante hasta el final del periodo del cashflow (2030). En términos de crecimiento de mercado, considerando la situación actual del mercado español, se ha considerado un crecimiento del 2,00% para 2020, un 1,50% para 2021, un 1,00% para 2022, 2023 y 2024; y un 0% de 2025 hasta 2028.

Exit Yield

Se ha aplicado una exit yield del 4,00%, acorde con el mercado actual y la tipología del activo.

Costes de adquisición

Se han asumido unos costes de adquisición del 3,85%.

Tasa de descuento

Se ha aplicado una tasa de descuento del 5,75%, se considera apropiada en base a la evolución del mercado, al riesgo, la tipología de activo, y las exigencias de los inversores.

4.3. Valoración

4.3.1.1. Valor de Mercado

Nuestra opinión de Valor de Mercado Bruto a fecha de valoración es de:

4.902.000,00 €
(Cuatro Millones Novecientos Dos Mil Euros)

SUPUESTOS GENERALES, CONDICIONES GENERALES Y SUPUESTOS ESPECIALES

savills

AGUIRRE NEWMAN

05. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

5.1. Supuestos Generales

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración: Si algunos no resultan válidos, nos reservamos el derecho a revisar nuestro juicio de valor:

1. Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas. No disponemos ni se nos ha proporcionado Notas Simples o Planos del Catastro de los activos objetos de esta valoración.

2. Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, enumerada en el presente informe, es veraz, completa y correcta. No aceptaremos ninguna responsabilidad en caso de errores u omisiones de la información y documentos que se nos ha proporcionado.

3. Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.

4. Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades. Además, que toda futura construcción o uso será legal (aparte de estos puntos arriba mencionados).

5. Que el activo se encuentra en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.

6. Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.

7. Que los edificios no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

8. Que la propiedad y posible explotación de sustancias minerales y / o gases presentes en el subsuelo no se han considerado.

9. Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber

realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.

10. Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.

11. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.

12. Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.

13. Que los contratos de arrendamiento se redactan en términos aceptables a sus abogados incluyendo provisiones por reparaciones e indexación.

5.2. Condiciones Generales

Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

1. Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).

2. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.

3. No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.

4. Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.

5. En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.

6. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.

7. Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración. Nuestra valoración se basa en datos de mercado que han llegado a nuestro poder desde numerosas fuentes. La valoración que hagan otros agentes y valoradores se ofrece de buena fe pero sin responsabilidad. A menudo se facilita de forma verbal. A veces el origen son bases de datos como el Registro de la Propiedad o bases de datos informáticas a las que Savills está suscrita. En todos los casos, salvo cuando hayamos tenido una implicación directa en las transacciones, no podemos garantizar que la información en la que nos hayamos basado sea correcta, aunque así lo creamos.

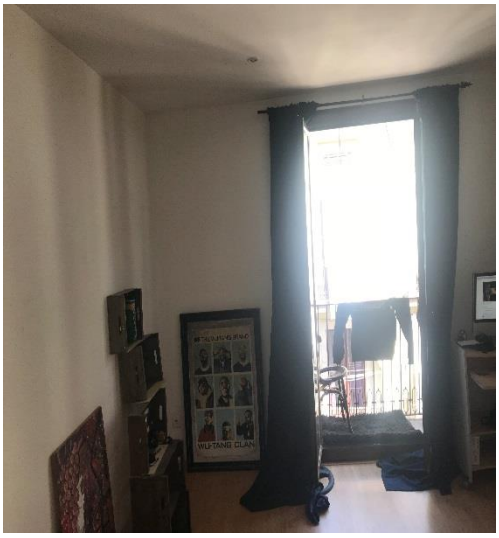
5.3. Supuestos Especiales

De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. Un supuesto especial es algo que actualmente no está aconteciendo, pero que podría darse la situación razonable que ocurriera y a efectos de valoración adoptamos la hipótesis de que está ocurriendo. El apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de supuestos especiales.

No se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

Apéndice 3
Fotografías

dp distribuidora popular Unió 28



Apéndice 2
Valoración

Annual C-F

C-F Year	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Average Rent (€/sq m/month)	**8,78**	**9,92**	**10,43**	**10,65**	**11,08**	**11,42**	**11,86**	**12,65**	**12,93**	**13,18**
Rental Growth (%)		**13,07%**	**5,12%**	**2,07%**	**4,08%**	**3,02%**	**3,85%**	**6,66%**	**2,21%**	**2,00%**
Occupancy (%)	**83,86%**	**92,38%**	**93,10%**	**93,45%**	**92,99%**	**92,85%**	**91,21%**	**93,10%**	**93,45%**	**93,45%**
Total Income (€)	**156.649**	**195.394**	**207.041**	**212.129**	**220.251**	**227.329**	**231.909**	**252.482**	**259.044**	**264.225**
MRG (€)	157.854	196.612	208.277	213.385	220.992	227.329	231.909	252.482	259.044	264.225
Discounts (€)	-1.205	-1.219	-1.236	-1.256	-741					
Others 1										
Others 2										
Others 3										
Total Costs (%)	**13,12%**	**9,24%**	**7,96%**	**7,31%**	**7,87%**	**8,11%**	**10,15%**	**7,47%**	**6,88%**	**6,88%**
Total Costs (€)	**-20.552**	**-18.058**	**-16.476**	**-15.513**	**-17.339**	**-18.444**	**-23.548**	**-18.849**	**-17.833**	**-18.190**
Insurance (€)	-547	-552	-559	-568	-577	-588	-600	-612	-624	-637
Property Tax (€)	-5.067	-5.113	-5.180	-5.257	-5.347	-5.448	-5.557	-5.668	-5.782	-5.897
Waste Tax (€)										
PT +WT on Vacant (€)										
Service Charge (€)	-3.205	-3.234	-3.276	-3.325	-3.381	-3.445	-3.514	-3.585	-3.656	-3.729
SCH on Vacant (€)										
Other (€)										
Management (€)	-4.699	-5.862	-6.211	-6.364	-6.608	-6.820	-6.957	-7.574	-7.771	-7.927
Renewal and Reletting (€)	-7.033	-3.298	-1.251		-1.427	-2.142	-6.920	-1.410		
NOI (€)	**136.097**	**177.336**	**190.564**	**196.616**	**202.912**	**208.884**	**208.360**	**233.633**	**241.210**	**246.035**
Running Yield (%)	**2,78%**	**3,62%**	**3,89%**	**4,01%**	**4,14%**	**4,26%**	**4,25%**	**4,77%**	**4,92%**	**5,02%**
CapEx (€)	**-83.157**	**-3.932**	**-4.166**	**-4.268**	**-4.420**	**-4.547**	**-4.638**	**-5.050**	**-5.181**	**-5.284**
Investment (€)										
Maintenance (€)	-3.157	-3.932	-4.166	-4.268	-4.420	-4.547	-4.638	-5.050	-5.181	-5.284
Tenant Incentives (€)	-80.000									
C-F (€)	**52.940**	**173.404**	**186.399**	**192.348**	**198.492**	**204.338**	**203.722**	**228.584**	**236.030**	**240.750**
ɔss Exit Value (€)										6.150.866
Sales Costs (€)										-46.131
Net Exit Value (€)										**6.104.734**
Unleveraged C-F (€)	**52.940**	**173.404**	**186.399**	**192.348**	**198.492**	**204.338**	**203.722**	**228.584**	**236.030**	**6.345.484**

Macarena Bustamante Zorrilla MRICS

Directora Valoraciones y Tasaciones

Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Mònica Brotons Llacer

Director Valoraciones

Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Eduardo Martins Pimenta MRICS

Director Valoraciones y Tasaciones

Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Oficinas y asociados en America, Europa, Asia, Africa y Oriente Medio.
Savills plc. Registrada en Inglaterra Nº 2122174. Oficina registrada: 33 Margaret St, London W1G 0JD.

SAVILLS AGUIRRE NEWMAN

Informe de Valoración

AULESTIA I PIJOAN, 4-6

08012, BARCELONA, ESPAÑA

31 DICIEMBRE DE 2019

13 Enero de 2020

Savills Aguirre Newman S.A.U.
Pº de la Castellana 81 - 2ª Planta
28046 Madrid

Tel: + 34 (91) 319.13.14
www.savills-aguirrenewman.es

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.
C/ Provença, 231 “Casa Puig i Cadafalch” 1r pis
08008 Barcelona

A la atención de D. Jerry Mandel

CLIENTE: GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.
PROPIEDAD: AULESTIA I PIJOAN, 4-6, 08012, BARCELONA

Estimado Sr. Mandel,

De conformidad con las condiciones señaladas en la carta de propuesta fechada y remitida por nosotros en octubre de 2019, nos complace ofrecerles una valoración de mercado en relación con el inmueble citado anteriormente. La valoración se destinará a efectos de la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y a su publicación en su página web. La fecha de valoración es **31 de diciembre de 2019.**

Quisiéramos asimismo señalarles la importancia del Informe que acompaña la presente, así como los Supuestos generales y las Condiciones en base a las cuales nuestra valoración ha sido elaborada (información que figura en la parte final del informe).

Confiamos en que nuestro informe satisfaga sus necesidades y requisitos; no obstante, si tuvieran alguna consulta al respecto no duden en ponerse en contacto con nosotros.

Atentamente,

Por y en nombre de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Macarena Bustamante Zorrilla MRICS	**Mònica Brotons Llacer**	**Eduardo Martins Pimenta MRICS**
Directora Valoraciones y Tasaciones	Director Valoraciones	Director Valoraciones y Tasaciones
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.	Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.	Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Índice

Resumen Ejecutivo **1**
01. Instrucciones y Términos de Referencia **4**
1.1. Instrucciones 4
02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales **8**
2.1. Localización 8
2.2. Descripción 10
2.3. Superficies 11
2.4. Estado del inmueble 12
2.5. Consideraciones Medioambientales 13
2.6. Situación Urbanistica 14
2.7. Impuestos 16
2.8. Propiedad 16
2.9. Arrendamientos 17
2.10. Gastos recuperables y no recuperables 17
2.11. Ingresos Netos 18
03. Comentario de Mercado **20**
3.1. Coyuntura Económica 20
3.2. Mercado Residencial España 20
3.3. Mercado Residencial Área Barcelona Ciudad 28
3.4. Comparables 32
04. Valoración **34**
4.1. Método de Valoración 34
4.2. Valoración 35
4.3. Valoración 36
05. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales **38**
5.1. Supuestos Generales 38
5.2. Condiciones Generales 39
5.3. Supuestos Especiales 40

EXECUTIVE SUMARY

Dirección	**AULESTIA I PIJOAN, 4-6, 08012, BARCELONA**	
Uso	Residencial	
Localización	Barrio de Gracia, Barcelona	
Descripción	Edificio residencial de 6 pisos de altura	
Breve Resumen	Edificio residencial de 11 viviendas y 4 locales comerciales en planta baja. Este consta de 5 plantas sobre rasante más una planta entresuelo.	
Superficie Construída	1.281 m^2.	
Urbanismo	12-zona de casco antiguo de substitución de la edificación antigua	
Propiedad	Galil Capital RE Spain Socimi S.A.	
Valor de Mercado Bruto (€)	**4.987.000,00 €** **(Cuatro Millones Novecientos Ochenta y Siete Mil Euros)**	
Fortalezas / Oportunidades	▪ Ubicación ▪ Proximidad a la estación de metro de Gracia y al barrio de mismo nombre.	▪ Alta Demanda de la zona de Gracia
Debilidades / Amenazas	▪ Aún quedan pisos por reformar. ▪ Falta de aparacamiento por la zona.	▪ El barrio se esta masificando

INSTRUCCIONES Y TÉRMINOS DE REFERENCIA

01. Instrucciones y Términos de Referencia

1.1. Instrucciones

1.1.1. Instrucciones

Hemos recibido el mandato de proporcionar nuestra opinión de valor sobre las bases siguientes:

- No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al Inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo (**Red Book**) de RICS.
- Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.
- Por la presente dejamos constancia de que Savills no obtiene beneficio alguno (salvo el de percibir sus honorarios por la realización de la valoración) de esta instrucción de realizar la valoración.
- Aseveramos asimismo disponer de un Seguro de responsabilidad civil profesional cuya cobertura es suficientemente amplia a los efectos de la presente valoración; con sujeción, no obstante, a la limitación de responsabilidad acordada y ratificada en las Condiciones comerciales adjuntas al presente Informe.
- De igual manera aseguramos poseer los conocimientos, las habilidades y la capacidad de actuar en su nombre en relación con esta instrucción.
- Y, que la naturaleza de toda la información facilitada en relación con esta instrucción será confidencial y no será revelada a ningún tercero que no esté autorizado a recibirla.
- Se nos ha igualmente encomendado que hagamos puntualizaciones sobre cuestiones específicas relativas al inmueble, las cuales figuran en el Informe de evaluación técnica del inmueble.

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de 31 de diciembre de 2019.

Confirmamos que nuestra estimación de Valor será proporcionada en Euros.

1.1.2. Base de Valoración

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014 (en lo sucesivo, el «Libro Rojo de RICS») de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014; y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de valoración y la VPGA 2 Valoraciones para préstamos garantizados, en su caso.

La Norma de valoración NPV 4 1.2 del Libro Rojo define Valor de mercado (VM) como:

"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

La Norma de valoración NPV 4 1.3 del Libro Rojo define Renta de mercado (RM) como:

"La cuantía estimada por la que el interés inherente a un bien inmueble se arrendaría en la fecha de la valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos a arrendar, en una transacción libre realizada en base a unas condiciones de arrendamiento adecuadas, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

A continuación se exponen el informe y las valoraciones realizadas de conformidad con estos requisitos.

1.1.3. Supuestos Generales y Condiciones Generales

Todas nuestras valoraciones se han llevado a cabo en base a los Supuestos generales y las Condiciones que se exponen en el apartado correspondiente del presente informe.

1.1.4. Fecha de Valoración

Nuestras opiniones acerca del valor son a fecha de 31 de diciembre de 2019. Debe subrayarse la importancia de la fecha de la valoración, pues los valores del inmueble pueden cambiar en un período relativamente breve.

1.1.5. Objeto de la Valoración

La valoración ha sido solicitada para la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de una SOCIMI y la publicación en la página web del cliente. Dichos servicios se establecen de acuerdo con los requisitos marcados por el propio MAB en su circular 2/2013, 5/2010 y 6/2016. Es importante que el Informe no se utilice fuera de contexto o para fines distintos de los acordados. De utilizarse el Informe para fines distintos de los acordados o al margen de las restricciones de uso establecidas declinaremos toda responsabilidad u obligación frente a las partes.

1.1.6. Conflictos de Interés

No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo de RICS. Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.

1.1.7. Información sobre los valoradores e inspección

Las investigaciones realizadas se enumeran a continuación y se llevaron a cabo por el personal del departamento de Valoraciones de Savills Aguirre Newman. Las valoraciones también han sido revisadas por Eduardo Pimenta MRICS.

Las propiedades fueron inspeccionadas por el personal de departamento de Valoraciones de Savills Aguirre Newman. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles. El alcance de nuestra inspección fue apropiado para el propósito de esta valoración.

Las personas citadas anteriormente que poseen la cualificación MRICS o FRICS son asimismo Registered Valuers de RICS. De igual manera confirmamos que, de conformidad con la NV 6.1(r), las personas citadas anteriormente cuentan con los conocimientos, las habilidades y el entendimiento necesarios para realizar una valoración de forma competente.

1.1.8. Alcance de las Consultas en Materia de Due Dilligence y Fuentes de Información

Para llevar a cabo la valoración se ha revisado la siguiente información:

- Planos del inmueble.
- Presupuesto de gastos para el año 2020, incluyendo consumos, conservación y mantenimiento, seguros e IBI.
- Rent Roll actualizado.

En términos generales, la información facilitada es suficiente a los efectos de la valoración, en base a las condiciones de referencia acordadas.

El alcance de las consultas realizadas en materia de due dilligence y las fuentes de información empleadas a los fines de la realización de la valoración se detallan en los apartados correspondientes del informe.

1.1.9. Límite de Responsabilidad

La carta que hemos emitido ratificando la instrucción, incluye información pormenorizada sobre el límite de responsabilidad.

1.1.10. Cumplimiento Normativa RICS

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014, Libro Rojo de RICS, de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014, y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de Valoración y la VPGA 2 titulada Valoraciones para Préstamos Garantizados, en su caso.

A continuación se expone nuestro informe, el cual ha sido realizado de conformidad con estos requisitos.

1.1.11. Verificación

El presente informe contiene un buen número de supuestos, algunos de carácter general y otros de índole más específica. Nuestra valoración se basa en la información que nos facilitan terceros. Es posible que determinada información que nosotros consideremos esencial no nos haya sido proporcionada. Todos estos asuntos se abordan en los apartados correspondientes del presente informe.

Recomendamos que se encarguen directamente de informarse en relación a estas cuestiones, ya sea mediante la verificación de cuestiones concretas o mediante la evaluación de la relevancia de cada cuestión en el contexto del objetivo de nuestras valoraciones. No se debería confiar en nuestra valoración mientras no se haya completado el proceso de verificación.

1.1.12. Confidencialidad y Responsabilidad

De conformidad con las recomendaciones de RICS, declaramos que expedimos el presente informe únicamente para la finalidad anteriormente especificada. Asimismo, comunicamos que el informe es confidencial para la parte a la que está dirigida, y que no se asume responsabilidad alguna frente a terceros sobre la totalidad o parte de su contenido. Cualquier tercero que confíe en este informe lo hará por su propia cuenta y riesgo.

No podrá incluirse, publicarse, reseñarse o utilizarse de ningún modo, actualmente o en el futuro, parte o la totalidad del presente informe, en cualquier publicación, circular o declaración sin nuestro consentimiento previo y por escrito con respecto a la forma y al contexto en el que fuera a aparecer.

EL ACTIVO, ANÁLISIS Y ASPECTOS LEGALES

02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales

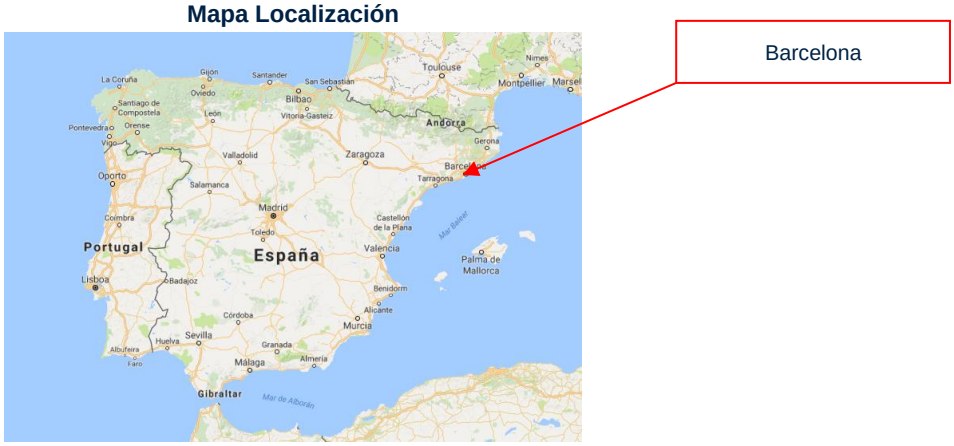
2.1. Localización

El activo objeto de valoración se localiza en el barrio de la Vila de Gracia, dentro del distrito de Gracia, perteneciente al municipio de Barcelona y a la comunidad autónoma de Cataluña.

Cataluña cuenta con una población de 7.675.217 personas a cierre de año 2019, lo que supone un incremento en lo que a población se refiere de 75.152 personas frente a 2018, siendo la segunda comunidad autónoma a nivel nacional en número de habitantes. Cataluña es la séptima comunidad autónoma en cuanto a densidad de población, siendo esta de 234,07 hab/ km².

El municipio de Barcelona cuenta con 1.636.762 hab. (INE 2019) en una superficie de 101,9 km², lo que supone una densidad de población de 16.062,43 hab/km². La ciudad de Barcelona comprende diez distritos dentro de los cuales encontramos el distrito de Gracia donde se encuentra localizado el activo objeto del presente informe.

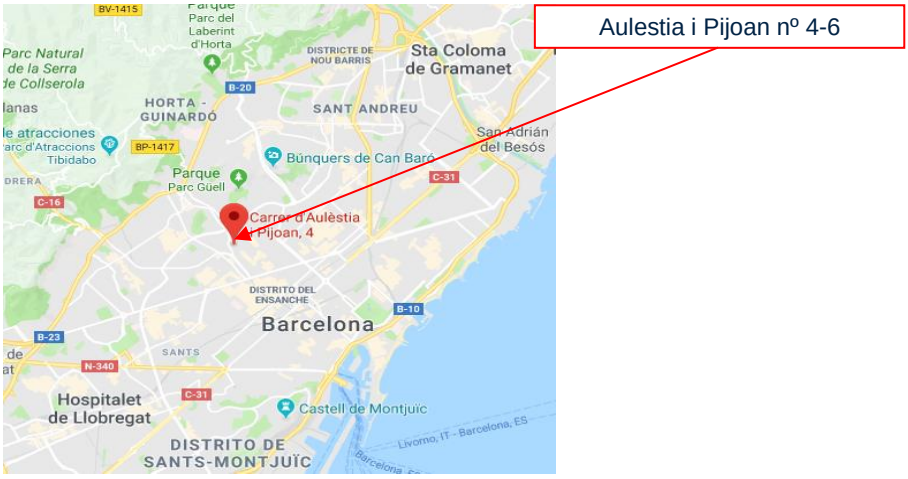
Mapa Localización



Fuente: Google Maps.

El inmueble objeto de valoración se encuentra ubicado en la calle Aulestia i Pijoan nº 4-6 (Barcelona). La calle Aulestia i Pijoan se encuentra muy cercana a Gran de Gràcia y Vía Augusta.

Mapa Localización



Fuente: Google Maps.

El distrito de Gracia es uno de los diez distritos en que se divide administrativamente la ciudad de Barcelona. Es el distrito sexto de la ciudad y comprende el territorio de la antigua Villa de Gracia. Es el distrito más pequeño de Barcelona, con una extensión de 4,19 km², pero es el segundo con mayor densidad demográfica (29.447 habitantes por kilómetro cuadrado), al contar con una población de 123.973 habitantes según datos del Instituto Nacional de Estadística de España del 2019.

Vista Aérea

Fuente: Google Maps.

A menos de 100 metros se encuentra la calle Gran de Gracia, eje comercial que cruza la Vila de Gracia de forma vertical conectando la Plaça de Lesseps con Passeig de Gracia. A menos de 150 metros se encuentra la Vía Augusta, calle que atraviesa todo el distrito de Sarrià Sant Gervasi.

2.1.1. Accesibilidad

El activo objeto de valoración se emplaza en el área urbana de la ciudad y dispone de buenas comunicaciones mediante transporte privado y público. Se encuentra a una distancia de 3,4 km del centro de la ciudad, lo que supone un recorrido de 19 minutos en transporte privado o 13 minutos en transporte público. A continuación, detallamos las principales comunicaciones:

- Avión:
  - Aeropuerto Barcelona-El Prat: se encuentra a una distancia de 19,3 km del activo, lo que supone un recorrido de 31 minutos en transporte privado o 46 minutos en transporte público.
- Tren:
  - Estación de Sants RENFE: se encuentra a una distancia de 3,9 km, lo que supone un recorrido de 17 minutos en transporte privado o 17 minutos en transporte público.
- Autobús:
  - El activo se encuentra muy bien conectado con el resto de la ciudad mediante la red de autobuses urbanos. En Travessera de Gracia hay la parada "Trav. De Gracia-Pl. Gala Placidia", que conecta mediante el autobús nº 87 que conecta con el barrio de Horta.
  - En la Calle Gran de Gracia se encuentra la parada "Gran de Gracia-Jesus", que conecta con Vallcarca, el Carmel y Av. Tibidabo.
  - En la intersección Gran de Gracia – Av. Diagonal se pueden coger numerosos autobuses que transitan por la Av. Diagonal y que bajan hasta Plaça Catalunya.

2.2. Descripción

2.2.1. General

El inmueble objeto de la valoración es un edificio residencial ubicado en el distrito de Gràcia, en la calle Aulestia i Pijoan 4-6. El activo consiste en un edificio residencial de 11 viviendas con 4 locales comerciales en planta baja. El edificio fue construido en el año 1932 según información catastral. El edificio consta de 5 plantas sobre rasante (planta baja + 5) más una planta entresuelo.

Según fuente catastral, la superficie total construida del edificio es de **1.281 m²** sobre una parcela de **328 m²**.

A efectos de valoración se ha tenido en cuenta la superficie catastral.

El edificio tiene un ascensor que se ha instalado recientemente situado en el hueco de la escalera central que va desde la planta baja hasta la azotea. La azotea es de uso comunitario y se encuentra actualmente en buen estado de conservación.

En la planta baja se encuentran cuatro locales comerciales con acceso desde la calle, actualmente dos de ellos están unificados y regentados por el mismo operador. En cada una de las plantas sobre rasante que componen el edificio se encuentran dos unidades residenciales, menos en el ático que solamente hay una unidad. Cada piso tiene una superficie construida de 84 m^2.

En los dos últimos años a medida que finalizaban los contratos se han ido reformando las unidades restando por modificar las unidades con contratos más antiguos que según la propiedad, se irán mejorando en los próximos ejercicios.

Tras nuestra visita al edificio, se determina que el estado de las zonas comunes es correcto. Por lo tanto, sería necesaria alguna reforma de mejora y adecuación al uso actual de las viviendas.

Las siguientes fotografías fueron tomadas el día de la visita:

2.3. Superficies

2.3.1. Superficie de Parcela

El edificio se emplaza en una parcela con forma de polígono rectangular de cuatro lados, de superficie 328 m² y topografía plana, ocupando una parte de la manzana.

2.3.2. Distribución

A efectos de valoración, el edificio comprende una superficie total de 1.281 m², de los cuales 880 m² corresponden a superficie dedicada al uso residencial, 186 m² dedicados al uso comercial en planta baja y 112 m² correspondientes a los altillos de los locales.

Cuadro de Superficies

Planta	Uso	Superficie (m²)
Planta baja	Local comercial	35
Planta baja	Local comercial	40
Planta baja	Local comercial	47
Planta baja	Local comercial	46
Principal 1ª	Residencial	84
Principal 2ª	Residencial	84
1º 1ª	Residencial	84
1º 2ª	Residencial	84
2º 1ª	Residencial	84
2º 2ª	Residencial	84
3º 1ª	Residencial	84
3º 2ª	Residencial	84
4º 1ª	Residencial	84
4º 2ª	Residencial	84
Ático	Residencial	40
Areas comunes	-	103
Uso comercial		**298**
Uso residencial		**880**
Total		**1.281**

Fuente: Savills Aguirre Newman

A efectos de valoración se ha tenido en cuenta una superficie de **1.281 m²**. Como es práctica habitual en este tipo de instrucciones de valoración, no hemos llevado a cabo mediciones del activo y se ha valorado el mismo sobre la base de las anteriores superficies proporcionadas por nuestro cliente, quien entendemos que ha medido la propiedad en relación con el propósito de valoración y que asumimos son completas y correctas, y corresponden a las superficies brutas alquilables medidas, de acuerdo con el Code of Measuring Practice de RICS, publicado en Agosto de 2007 6th Edition.

2.4. Estado del inmueble

2.4.1. Informe de Estado del Edificio

No se nos ha proporcionado ningún informe de estado del edificio. Teniendo en cuenta la vista realizada al inmueble, meramente ocular, se ha considerado un buen estado de conservación del mismo.

2.4.2. Estado General

Tal y como se indica en el apartado de Supuestos generales no hemos realizado ningún estudio estructural, ni hemos comprobado ninguno de los servicios. Quisiéramos sin embargo hacer una puntualización, sin que la misma lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros: durante el transcurso de la inspección realizada a los efectos de la valoración se pudo observar que el inmueble no está siendo reformado y parece estar en buen estado.

A los efectos de la valoración hemos asumido que el edificio cumple con todas las normativas necesarias y que las obras de construcción se han finalizado satisfactoriamente. Nos reservamos el derecho a revisar nuestra opinión sobre el valor en caso de que en un futuro se estableciera que el inmueble tiene defectos inherentes u otros problemas estructurales.

2.5. Consideraciones Medioambientales

No se nos ha facilitado ningún informe medioambiental relativo al suelo en el que se desarrolla el inmueble. Nos complacerá no obstante hacer las observaciones pertinentes al respecto en caso de que se nos facilite una copia de dicho informe.

En consecuencia, hemos valorado el inmueble en el bien entendido que el suelo afecto al inmueble objeto de valoración no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestras valoraciones.

2.5.1. Consultas Informales

Como suele ser habitual en estos casos, no hemos realizado ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble; como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental del inmueble. Puntualizamos, no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

2.5.2. Supuesto

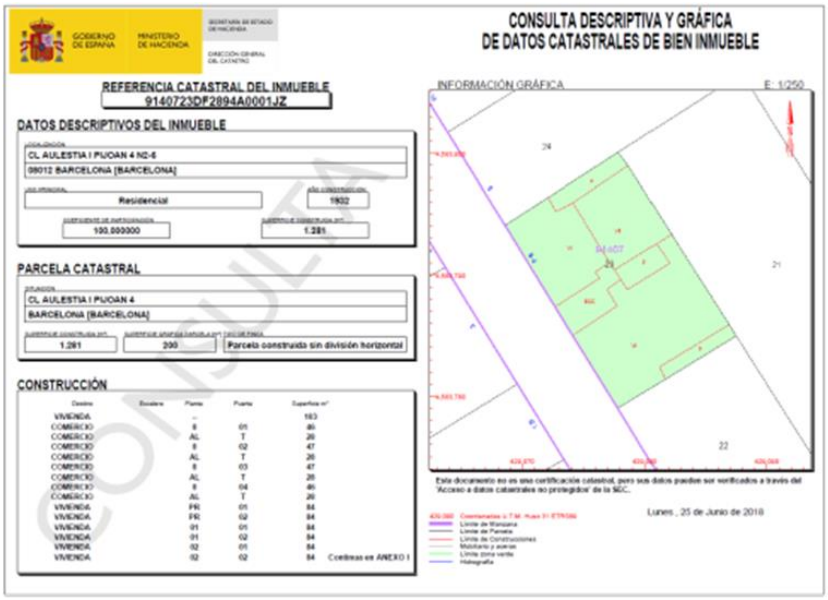
Dado que no se nos ha facilitado ningún informe medioambiental no podemos afirmar con absoluta certeza que el suelo afecto al inmueble no esté contaminado.

Dado que las consultas realizadas de manera informal han sugerido que es poco probable que exista contaminación en el suelo afecto al inmueble objeto de valoración hemos valorado el mismo en el bien entendido que el suelo no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestro asesoramiento en materia de valoración.

2.6. Situación Urbanistica

2.6.1. Información Urbanística

Los datos catastrales que disponemos son los siguientes:



CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9140723DF2894A0001JZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

CL AULESTIA I PUOAN 4 N2-5
08012 BARCELONA [BARCELONA]

Residencial

1932

100,000000

1.281

PARCELA CATASTRAL

CL AULESTIA I PUOAN 4
BARCELONA [BARCELONA]

1.281

200

Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA		-		183
COMERCIO	1	01	01	80
COMERCIO	AL	T		20
COMERCIO	1	02		47
COMERCIO	AL	T		20
COMERCIO	1	03		47
COMERCIO	AL	T		20
COMERCIO	1	04		46
COMERCIO	AL	T		20
VIVIENDA		01	01	84
VIVIENDA		01	02	84
VIVIENDA		02	01	84
VIVIENDA		02	02	84

Coeficientes en ANEXO I

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/250

Lunes, 25 de Junio de 2018

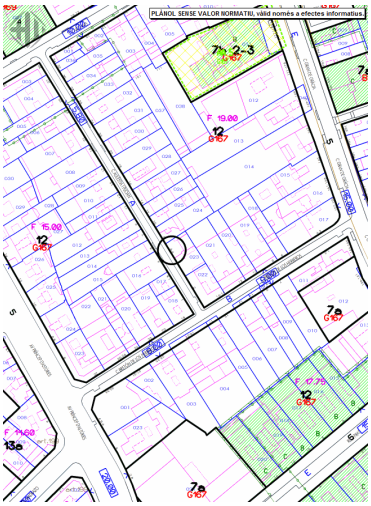
Les recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que el inmueble dispone de todos los permisos urbanísticos pertinentes.

2.6.2. Marco Normativo:

El planeamiento aplicable en el presente caso es:

- Plan General Metropolitano de Barcelona aprobado definitivamente el 14 de julio de 1976 y publicado el 19 de julio de 1976 en el BOP.
- El Plan especial de mejora, protección y reforma interior de la vila de Gracia.
- Plan de usos de establecimientos de concurrencia pública y otras actividades de Gracia aprobado definitivamente el 27 de mayo de 2016.

La parcela objeto del presente informe está calificada como 12-zona de casco antiguo de substitución de la edificación antigua.



2.6.3. Condiciones Urbanísticas:

Condiciones de edificación de la clave urbanística: 12-zona de casco antiguo de substitución de la edificación antigua, son las siguientes:

- Tipo de ordenación: Ordenación según alineación de vial
- Altura reguladora máxima: 7,55 m
- Número máximo plantas: PB+1PP
- Fachada mínima: 6,5 m.
- Profundidad edificable: 19m
- Densidad: Superficie construida divida por el módulo de 80 m²

El edificio es disconforme en cuanto a número de plantas y altura edificada. Aún siendo disconforme se admite obras de rehabilitación y cambio de uso.

2.6.4. Usos admitidos

En la zona de casco antiguo se permiten los siguientes usos:

1. Vivienda: Unifamliar. Plurifamiliar.
2. Residencial (hotelero): De acuerdo con el PEUAT aprobado definitivamente el 27 de enero de 2017, esta finca se encuentra en la ZE-1 que es una zona de decrecimiento y, por lo tanto, no se admiten nuevos establecimientos ni ampliación de los existentes. Asimismo, el vial es inferior a 8 m por lo que tampoco sería posible implantarse.
3. Comercial: Se admite en edificios exclusivos sin limitación y en la planta baja de los edificios de vivienda plurifamiliar, hasta un máximo de superficie del local de 600 m². En áreas de vivienda unifamiliar, se admiten locales de hasta 250 m². De acuerdo con el Plan de usos de establecimientos de concurrencia pública y otras actividades de Gracia aprobado definitivamente el 27 de mayo de 2016, este inmueble está en una zona 1b que es zona de contención y por lo tanto se admiten dichas actividades, pero condicionadas al cumplimiento de determinados parámetros. Se recomienda analizar individualizadamente uso por uso.
4. Sanitario: Se admiten los dispensarios, los consultorios y los centros sanitarios especializados con el límite de capacidad máxima de 150 camas.
5. Recreativo: Se admite.
6. Deportivo: Se admiten instalaciones cubiertas de hasta 1.500 m² e instalaciones al aire libre de hasta 2.000 m².
7. Religioso y cultural: Se admite.
8. Oficinas: Se admite.
9. Industrial: Se admite el uso industrial en categoría primera (Actividad admitida en promiscuidad con la vivienda), situaciones 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 y 4 y categoría segunda (actividad compatible con la vivienda), en situaciones 2-a, 2-b, 2-c, 3 y 4-b.
10. Estacionamiento y aparcamiento: Se admite.
    Normativa de plazas de aparcamiento:
    - De acuerdo con el artículo 299.4. NNUU PGM, se deben prever aparcamientos de acuerdo con el nuevo uso residencial y estas plazas previstas serán:

    En edificios de viviendas y en función de superficie construida:
    - 1,5 plazas por cada vivienda de más 150 m²
    - 1 plaza por cada vivienda de 90 m² a menos de 150 m²
    - 1 plaza por cada dos viviendas de 60 m² a menos de 90 m²
    - 1 plazas por cada 4 viviendas menores de 60 m²

De la aplicación de los artículos 22 y 23 de las Ordenanzas de Rehabilitación y el artículo 299 de las Normas del PGM (Resolución de la Comisión de Urbanismo de Cataluña de 21 de diciembre de 1992) cabe la no aplicación de esta normativa siempre que sea materialmente imposible ubicarlas o por las razones de contexto en que se encuentra la edificación.

En edificios con fachada inferior a 6 m también se puede eximir de obligación de aparcamiento.

2.6.5. Planeamiento

Durante el transcurso de nuestra inspección a la propiedad no se observó nada que indique que cualquiera de los anteriores permisos de planificación se está infringiendo. En la valoración de la propiedad se ha supuesto que el edificio se utiliza de acuerdo con sus actuales usos legales, que el edificio cumple con las leyes actuales de planificación y las normas de construcción y que no está sujeto a ninguna propuesta adversa.

Dada la complejidad de la legislación actual, se recomienda que sus asesores legales confirmen que la propiedad se beneficia de todas las autorizaciones pertinentes.

Hemos valorado el inmueble adoptando el supuesto de que el mismo dispone de todas las licencias y los permisos necesarios.

2.7. Impuestos

2.7.1. IVA

Se nos informa de que el propietario no ha ejercido su opción de gravar la propiedad a efectos del IVA. Nuestra valoración se ha realizado sin contemplar este impuesto.

2.8. Propiedad

No se nos ha facilitado la documentación relativa a la propiedad, la ficha del Registro de la Propiedad o Informe sobre el título de Propiedad. Nos complacerá no obstante hacer las observaciones pertinentes al respecto en caso de que se nos facilite una copia de dicho informe.

Entendemos que la propiedad del inmueble es en pleno dominio. A efectos de nuestra valoración hemos supuesto que la tenencia del inmueble es en régimen libre y sin cargas, pasivos o servidumbres; y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable.

2.9. Arrendamientos

2.9.1. Resumen de los Contratos

A continuación, se detalla la relación de contratos de arrendamiento analizados:

Ubicación	Superfice (m²)	Renta Contratada (€/año)	Comienzo Contrato	Fin de Contrato
Tienda 1	46,00	5.400	21/10/2019	20/10/2022
Tienda 2	47,00	5.400	21/10/2019	20/10/2022
Tienda 3	47,00	6.000*	06/09/2019	05/09/2024
Tienda 4	46,00	7.200	01/07/2018	30/06/2028
Principal 1º	84,00	3.871	01/05/1941	01/01/2045
Principal 2º	84,00	16.800*	29/11/2019	29/11/2026
1º 1ª	84,00	16.800*	28/07/2019	27/07/2026
1º 2ª	84,00	12.877	10/10/2017	09/10/2020
2º 1ª	84,00	11.582	01/07/2018	30/06/2021
2º 2ª	84,00	11.662	05/11/2017	04/11/2020
3º 1ª	84,00	14.850	02/06/2017	01/06/2020
3º 2ª	84,00	16.800*	22/08/2019	21/08/2026
4º 1ª	84,00	14.762	07/06/2017	06/06/2020
4º 2ª	84,00	10.800	01/11/2016	31/01/2020
Ático	40,00	14.400*	08/11/2019	07/11/2026
Tienda 1 altillo	28,00			
Tienda 2 altillo	28,00			
Tienda 3 altillo	28,00			
Tienda 4 altillo	28,00			

* Rentas estabilizadas

2.9.2. Situación Arrendaticia

Para llevar a cabo la valoración hemos recibido copia de los contratos de arrendamiento y la información actualizada en un Rent Roll.

Actualmente se encuentra alquilado totalmente.

El último inquilino en firmar un contrato ha sido el del Principal 2ª, en noviembre de 2019 con una renta mensual el primer año de 1.200 € que se va incrementando anualmente 50 € hasta alcanzar el 5º año los 1.400 € mensuales. Todos los contratos firmados este 2019 siguen el mismo patrón.

2.10. Gastos recuperables y no recuperables

Los gastos no recuperables corresponden a 854,21 € anuales del seguro, 11.081,54 €/año correspondientes a los gastos comunes e IBI y un 2,5% de la renta anual de gastos de gestión.

2.11. Ingresos Netos

De acuerdo con la información que se nos ha proporcionado, entendemos que el total de ingresos brutos a fecha de valoración asciende a 169.206,12 €/ año.

Se ha asumido un periodo de recomercialización de unidades vacías para el inmueble de 2 meses. Se ha adoptado el supuesto general de duración de nuevos contratos de 5 años.

Además, se ha asumido un importe del 0,40% de la renta bruta en concepto de CapEx de mantenimiento durante el resto de los diez años de nuestro Descuento de Flujo de Caja.

COMENTARIO DE MERCADO

03. Comentario de Mercado

3.1. Coyuntura Económica

La desaceleración de la economía global afecta ya al crecimiento de España. El último dato publicado por el INE (2S 19) situó el crecimiento de la economía española en un 2% interanual y un 0,4% respecto al trimestre anterior. Se trata del sexto registro consecutivo que refleja la ralentización del sistema.

En cualquier caso, las previsiones para finales de año (según datos de octubre de Focus Economics) sitúan el crecimiento en 2,2%, dos décimas por debajo del nivel de 2018 y todavía superior a la media de la Zona Euro, con previsión de cierre en 1,1% en 2019.

El mercado laboral continúa creciendo, si bien a un ritmo más lento. En septiembre el número de afiliados a la seguridad social se situó en 19,22 millones que, si bien refleja un incremento interanual del 1,4%, la comparativa intermensual de los últimos meses deja ya niveles ligeramente por debajo de cero. El número de desempleados de septiembre, igualmente, se redujo respecto al mismo mes del año 2018, pero la evolución de los últimos meses registra pequeños incrementos.

A pesar de esto, la creación de empleo en términos de contabilidad nacional se situó en 2,5% en 2T 19 y la tasa de desempleo según la EPA (encuesta de población activa), en 14%, con previsiones de continuar la tendencia de ajuste durante los próximos años. Madrid, con una tasa de paro del 10,5% se sitúa 3,5 puntos por debajo de la media nacional.

En cuanto al índice de confianza empresarial, el 4T registró una contracción del 2% interanual. Madrid registró igualmente un ajuste a la baja, pero tan solo un -0,6%.

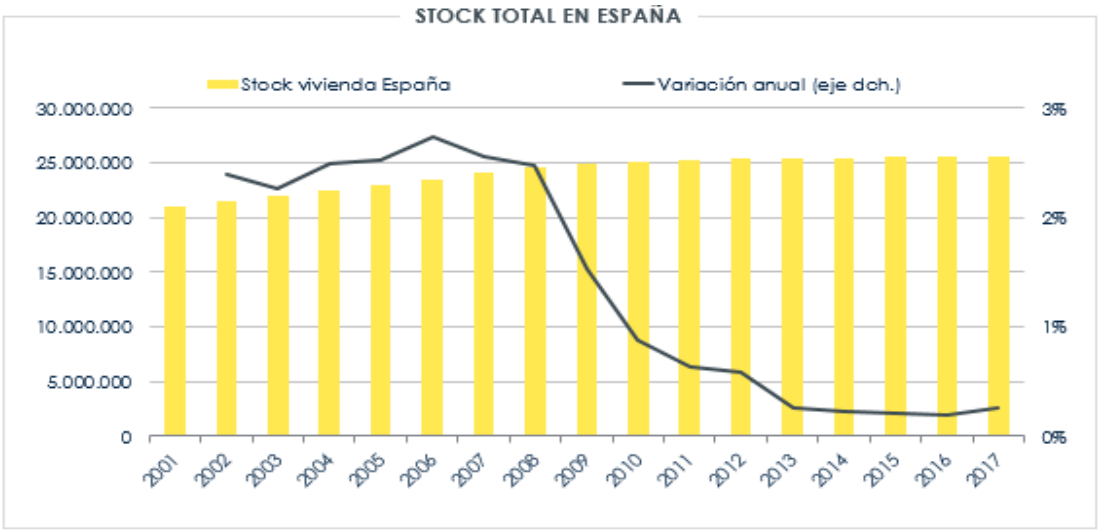
3.2. Mercado Residencial España

3.2.1. Sector residencial español

El mercado residencial español ha sufrido varias transformaciones, a principios de siglo inició un fuerte ciclo de expansión del parque inmobiliario, esta expansión quedo truncada por la crisis económica global dejando mucho stock de obra nueva en manos de bancos sin posibilidad de ser vendida.

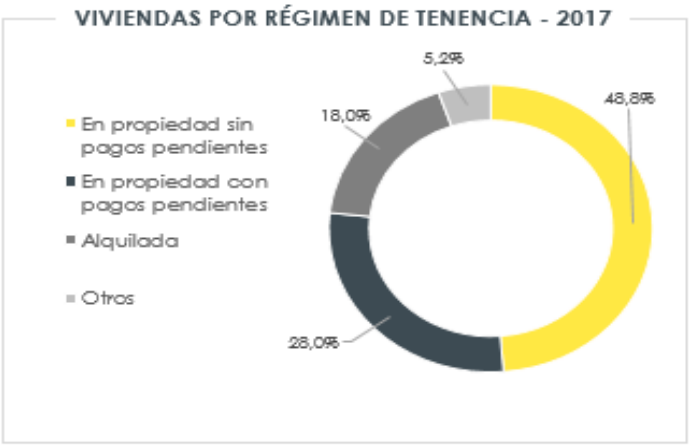
A partir del año 2013 esta tendencia se invierte. El stock de vivienda sin propietario empieza a reducirse y en las zonas más atractivas, como los núcleos urbanos, empiezan a reactivar la producción de viviendas de Obra Nueva. Todas aquellas viviendas de antes de la crisis que todavía a día de hoy no se hayan vendido tienen muy pocas posibilidades de encontrar dueño.

El precio medio de la vivienda de obra nueva en España vivió su mejor año en 2007 con una media de 2.905 €/ m², en 2014 tocó suelo con 1.994 €/ m² y ha ido paulatinamente recuperándose hasta 2018 con 2.348 €/ m². Actualmente el stock de viviendas de obra nueva ha descendido hasta un 27% desde 2013.



Fuente: Ministerio de Fomento / * Estimación del parque residencial que incluye tanto vivienda vacía como ocupada, así como primeras y segundas residencias.

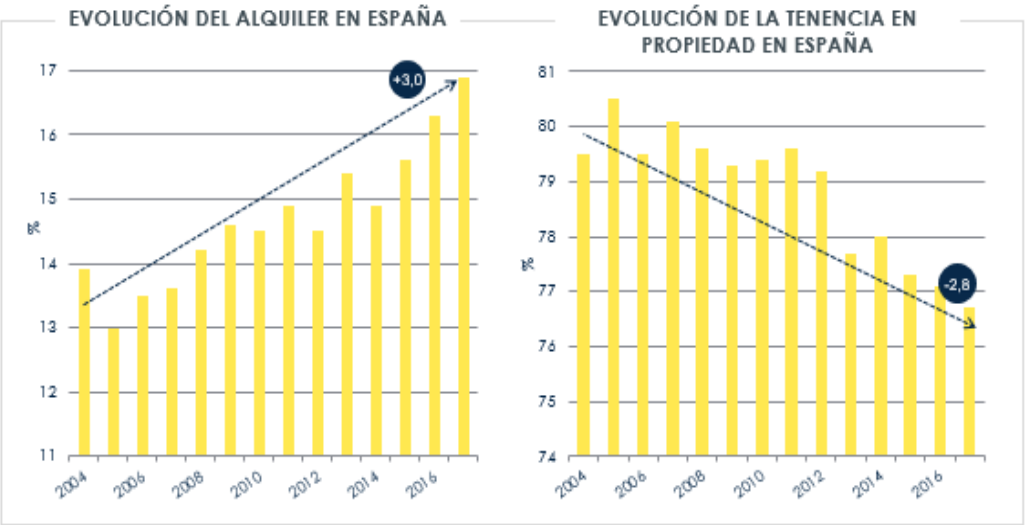
Frente a la tendencia europea al alquiler, España sigue siendo un país de compra en lo que se refiere a la vivienda. El 77% de las residencias estaban en régimen de propiedad en el año 2017, más de 14 millones de viviendas. La mayoría de ellas sin pagos pendientes (el 64%). El aumento del alquiler fue una de las principales consecuencias de la crisis. De 2016 a 2017 el crecimiento fue del 4,5%.



El Alquiler en España

España ha sido tradicionalmente un país de propietarios, las políticas de vivienda de los años 50 a 70 motivaron la compra de propiedades en España, esta tendencia ha seguido una línea ascendiente hasta la crisis económica del 2007, este punto de inflexión marco una tendencia de propietario a arrendatario. El alquiler empezó a coger importancia.

Este fenómeno está encontrando su techo en ciudades como Madrid y Barcelona donde los alquileres, debido a la alta demanda y la baja oferta, ha crecido a ritmo vertiginosos dejando a muchas personas sin la posibilidad de alquilar un piso en zonas céntricas, el precio del alquiler a reducido su crecimiento, pero sigue creciendo.



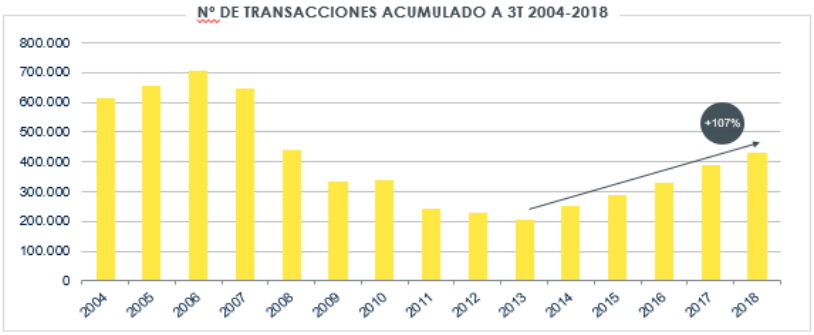
Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida.

La tendencia de los hogares españoles ve como pierden miembros, la tendencia es que los hogares estén compuestos por dos personas, seguido de los hogares con una sola persona viviendo. La tendencia va a seguir creciendo para este último hasta alcanzar los casi 6.000.000 de hogares en 2033, las viviendas con dos personas crecerán hasta superar esta cifra.

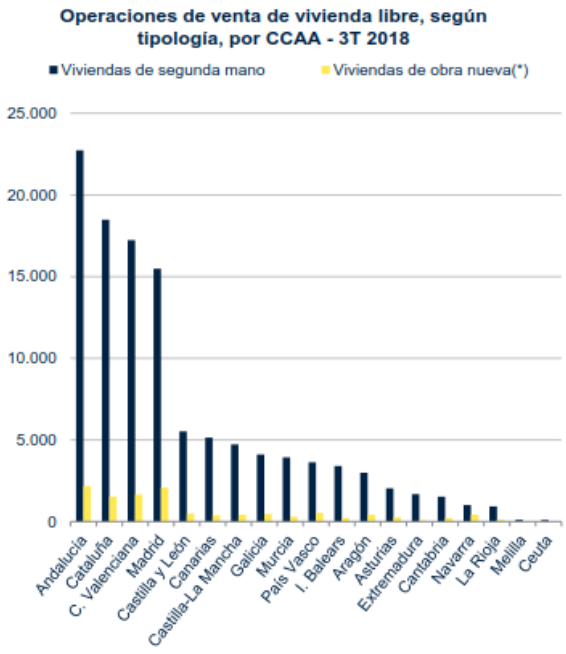
Transacciones Inmobiliarias

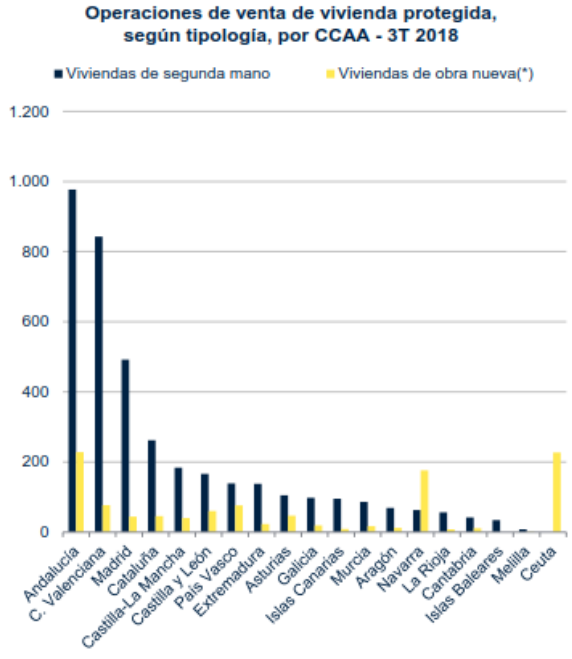
Como comentábamos anteriormente, los visados de obra nueva tuvieron una trayectoria ascendente hasta 2006, un año antes de la crisis, a partir de este año fueron desplomándose paulatinamente hasta 2103, cuando apenas se alcanzaban las 50.000 viviendas nuevas al año, esta tendencia se ha recuperado tímidamente, a día de hoy se han alcanzado más de 110.000 unidades, pero esta cifra no es suficiente para satisfacer el hambre de Obra Nueva de los compradores españoles y es la segunda mano la que debe suplir esta demanda.

Las transacciones también tocaron fondo en 2013 pero han ido recuperando terreno hasta superar las 400.000 el año 2018. La compraventa de viviendas tanto nuevas como de segunda mano ha visto un crecimiento de hasta el 107%.



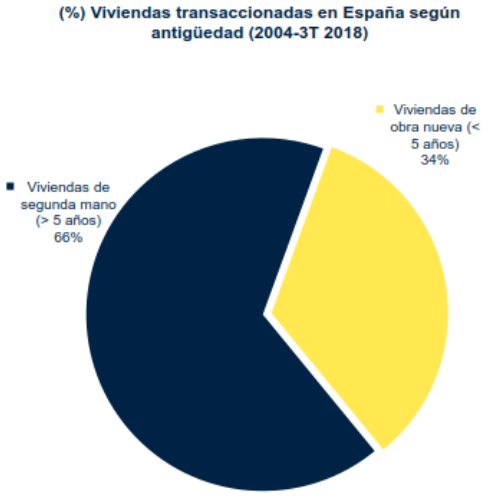
A continuación, se muestran las operaciones de venta de vivienda libre y vivienda protegida hasta el tercer trimestre de 2018, distribuidas por comunidades autónomas:

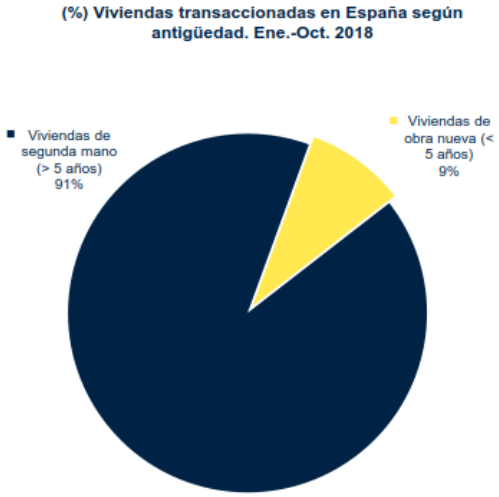




Fuente: Ministerio de Fomento / * Viviendas con menos de 5 años de antigüedad /** Datos provisionales

A continuación, se muestran las operaciones de venta de vivienda de segunda mano y de obra nueva hasta el tercer trimestre de 2018, según antigüedad:

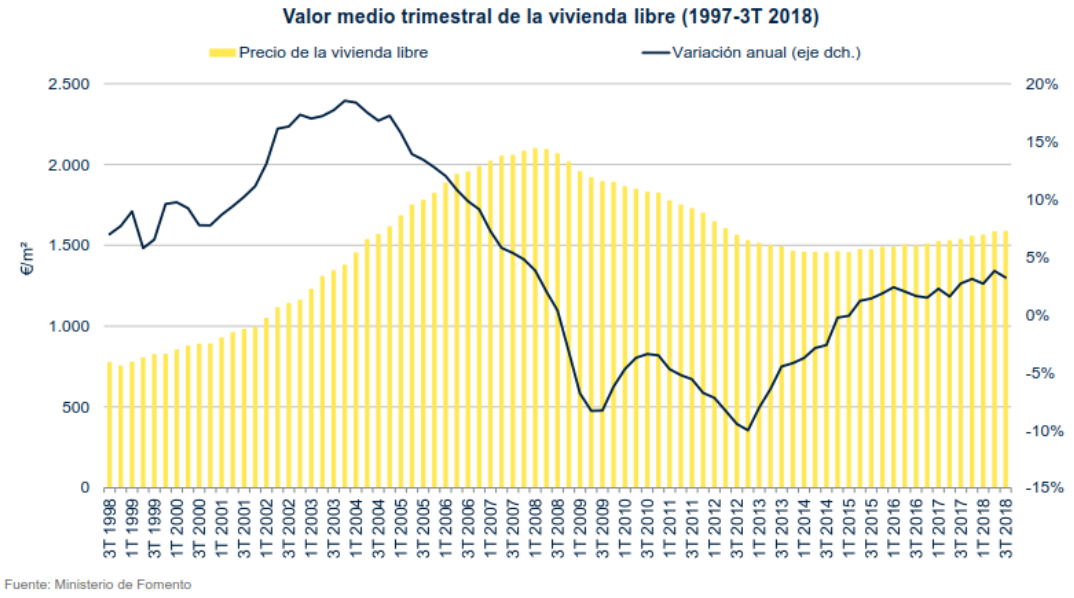




Fuente: Ministerio de Fomento

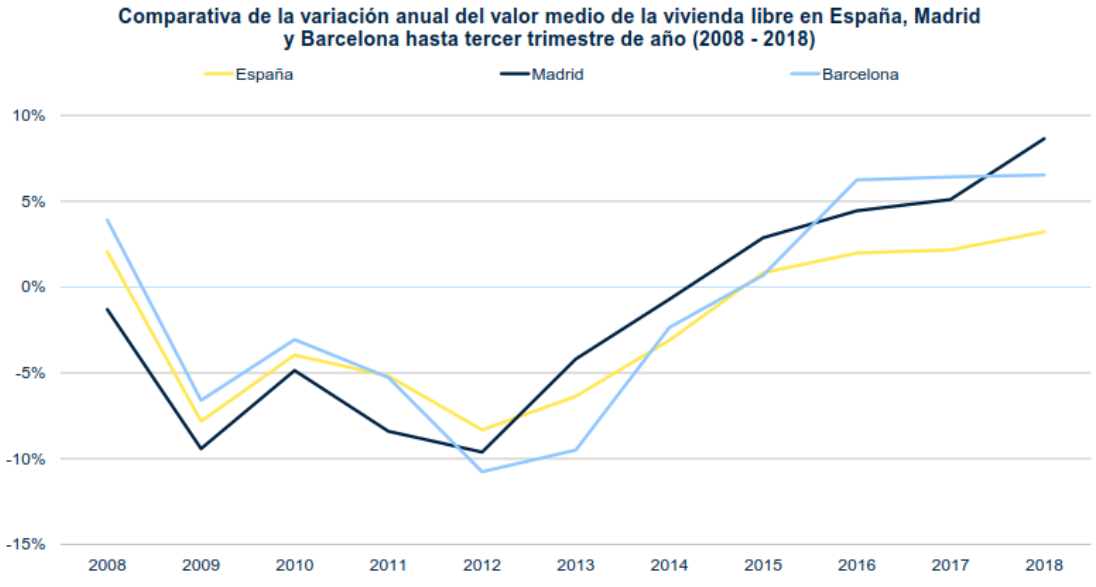
3.2.2. Precios Residenciales

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre desde 1997 hasta el tercer trimestre de 2018, distribuidas por trimestres:



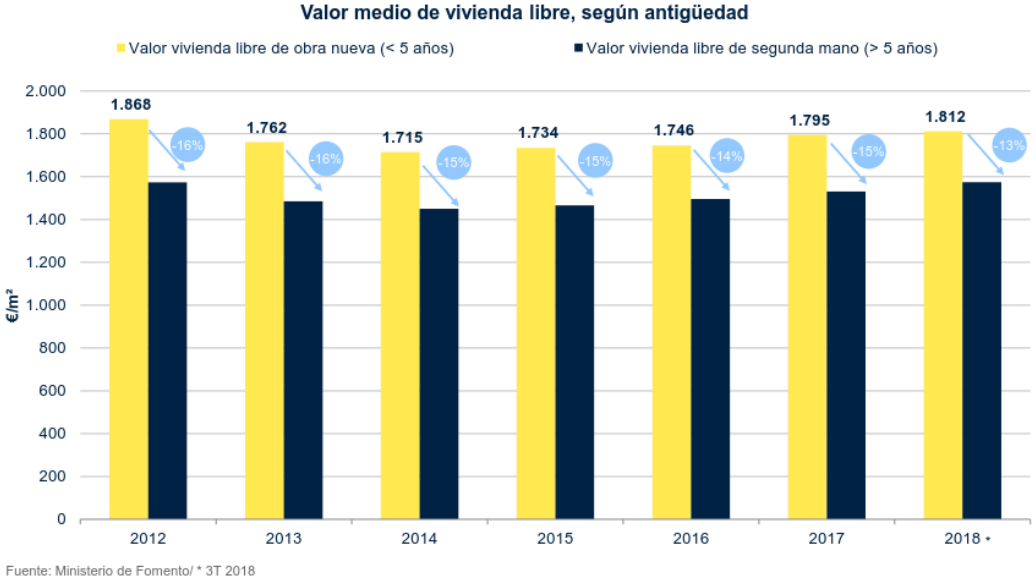
Fuente: Ministerio de Fomento

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre desde 2008 hasta 2018 en España, Madrid y Barcelona:



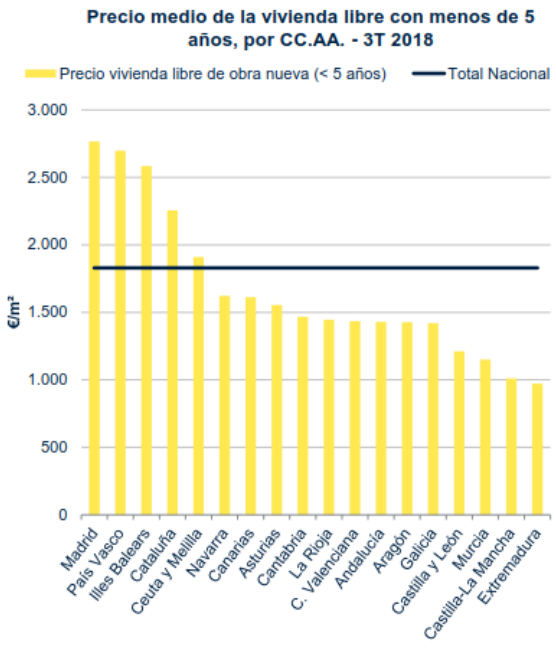
Fuente: Ministerio de Fomento

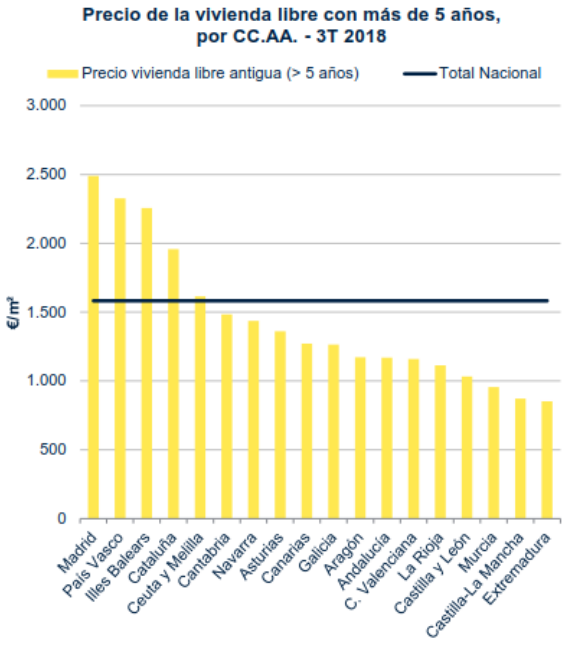
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad:



Fuente: Ministerio de Fomento/ * 3T 2018

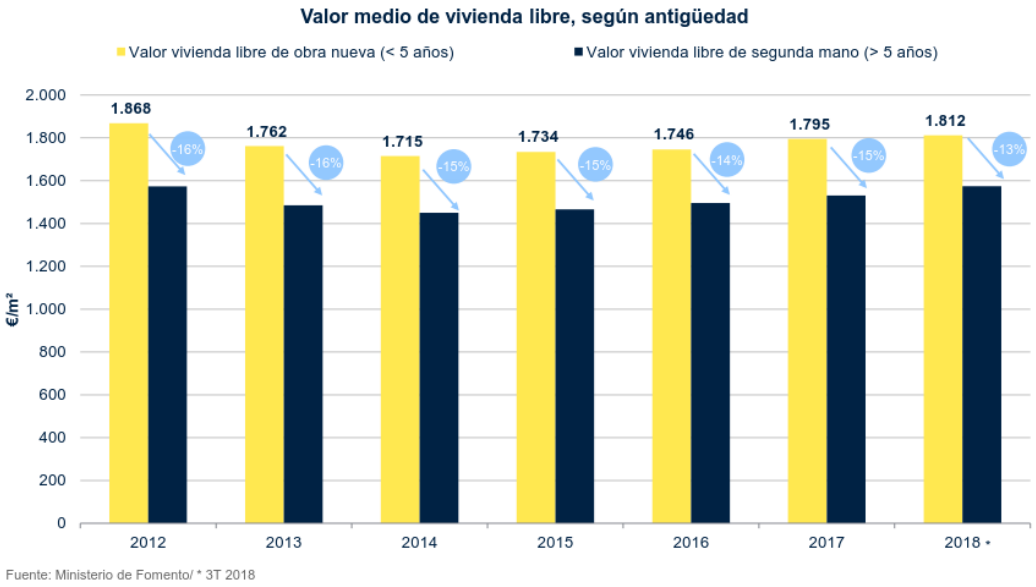
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad por comunidades autónomas:





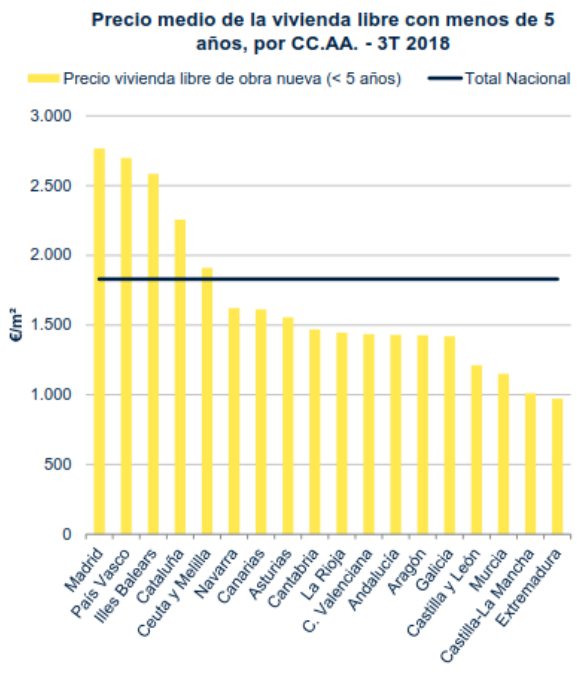
Fuente: Ministerio de Fomento

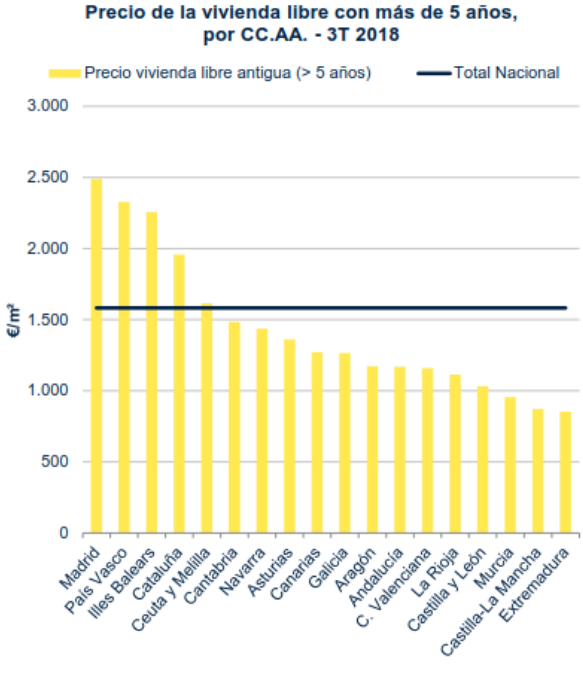
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad:



Fuente: Ministerio de Fomento/ * 3T 2018

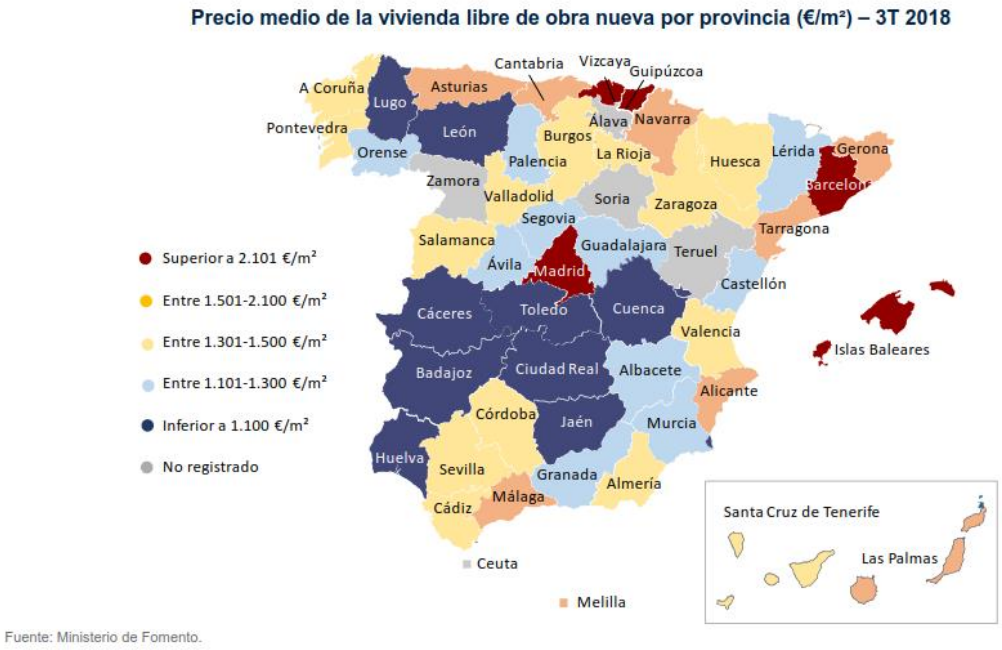
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad por comunidades autónomas:





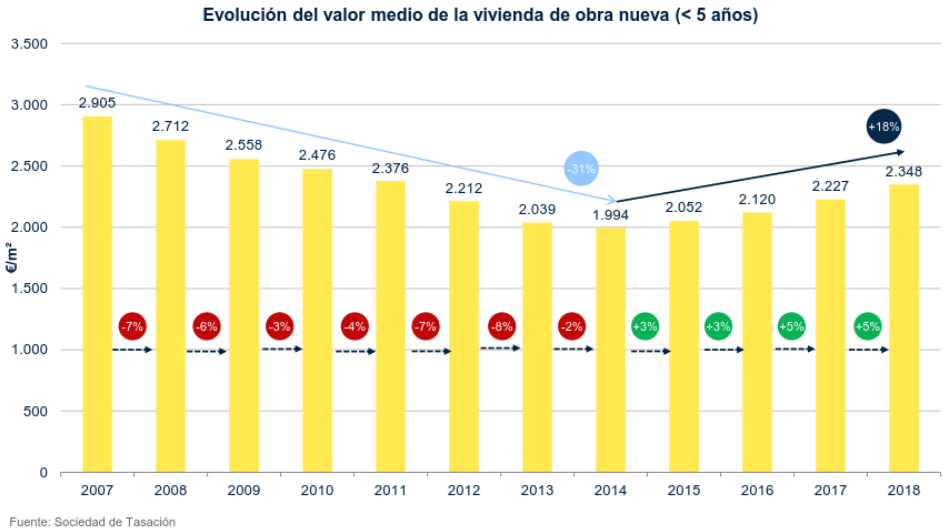
Fuente: Ministerio de Fomento

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre de obra nueva por provincia:



Fuente: Ministerio de Fomento.

A continuación, se muestran la evolución del valor medio de la vivienda de obra nueva:



Fuente: Sociedad de Tasación

3.3. Mercado Residencial Área Barcelona Ciudad

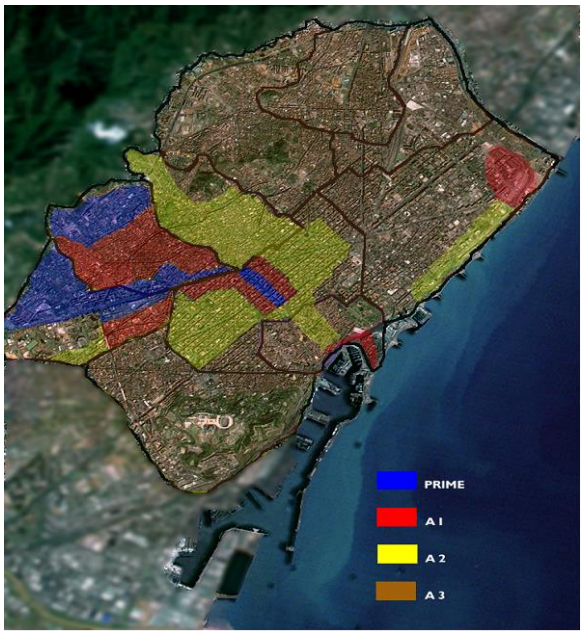
3.3.1. General

Barcelona es el destino turístico por excelencia, siendo la segunda ciudad española en número de turistas (más de 19.000.000 de turistas) y la ciudad más grande de Cataluña. Aunque Barcelona es una ciudad con un gran número de turistas y una importante población extranjera, esta es una ciudad constante, no gana ni pierde población según las estaciones. Respecto a la pirámide poblacional en Barcelona, la mayor parte se concentra entre los 35 y los 55 años de edad.

En el análisis de Barcelona capital, los distintos distritos que componen el municipio no se encuentran, por regla general, enteramente adscritos a una zona determinada del análisis, sino que pueden formar parte de zonas diferentes. Las diferentes zonas hacen referencia al mayor o menor grado de exclusividad. De manera que aquellas áreas de la ciudad de Barcelona incorporadas en la zona "prime" son las más exclusivas, mientras que las que aparecen incorporadas en la zona A3 son las menos exclusivas.

La denominación de las zonas y la adscripción de las promociones a las mismas, se basan en el conocimiento de Savills Aguirre Newman del mercado residencial de Barcelona; se tiene a su vez en cuenta la ubicación concreta, las calidades y el entorno en el que se encuentran. Se ha realizado una zonificación del mercado de Barcelona ciudad, tal y como se observa en la siguiente tabla y posterior mapa:

ZONA	DISTRITO	PERÍMETRO
PRIME	Sarriá - Sant Gervasi	Pza. Francesc Macia – Av. Diagonal – Av. De Sarriá – Pº Manuel Girona – Bosch I Gimpera – Cardenal Vives i Tutó – Fontcoberta – Carrer dels Vergós – Pza. de Oriente – Vía Augusta – Calvet – Travessera de Gracia – Vía Augusta – Av. Diagonal – Pza. Francesc Macia. Ronda del General Mitre – Vía Augusta – Ronda de Dalt (Ambos lados)– Av. República Argentina – Ronda del General Mitre.
	Les Corts	Les Corts Av. Diagonal – Av. De Sarriá – Travessera de Les Corts – Gran Vía de Carles III – Av. Diagonal – D' esplugues – Eduardo Toldrá – Ardemans – Cº de Finistrelles – Nogueres – Avellaners – Ametllers – Font del Lloc – Mare de Deu de Lordá – Montevideo – Av. España – Bosch i Gimpera – Mulhacén – Pº de Manuel Girona – Av. Sarriá.
	L´Eixample	Pº de Gracia entre Gran Vía de Les Corts Catalanes y Av. Diagonal
A - 1	Sarriá - Sant Gervasi	Travessera de Gracia – Vía Augusta – Av. Del Príncipe de Asturias – Ronda del General Mitre – Vía Augusta – Clavet – Travessera de Gracia.
	Les Corts	Travessera de Les Corts – Gran Vía de Carles III – Av. Madrid – Av. Joseph Tarradellas – Travessera de Les Corts.
	L´Eixample	Pza. Francesc Macia – C/ Comte d´Urgell – C/ Córcega – C/ Muntaner – C/ Valencia – C/ Balmes – Gran Vía de Les Corts Catalanes – C/ Girona – C/ Córcega – Av. Diagonal – Pza. Francesc Macia.
	Ciutat Vella	Frente Marítimo del Pº de Colom y del Pº de Joan de Borbo Comte de Barcelona
A - 2	Ciutat Vella	Barrio Gótico
	Les Corts	Gran Vía de Carles III – Av. Madrid – Ctra. Collblau – Travessera de Les Corts – Gran Vía de Les Corts.
	L´Eixample	Pza. Francesc Macia – Av. Joseph Tarradellas - Pza. Paisos Catalans – C/ Tarragona – Pza. España – Gran Vía de Les Corts Catalanes – Pza. Universitat – C/ Pelai – C/ Fontanella – Ronda Sant Pere – C/ Ribes – C/ Marina – Av. Diagonal – C/ Girona – Gran Vía de Les Corts Catalanes – C/ Balmes – C/ Valencia – C/ Muntaner – C/ Córcega – C/ Comte d´Urgell – Pza. Francesc Macia
	Gracia	Distrito Entero
	Sant Martí	Pza. dels Voluntaris – C/ La Marina – Av. D´Icaria – C/ Taulat – Diagonal Mar – Ronda Litoral – Pza. dels Voluntaris
A - 3	Les Corts	Resto del Distrito
	Sants Montjuic	Distrito Entero
	Ciutat Vella	El Raval, Ribera y La Barceloneta
	Sant Martí	Distrito Entero salvo Frente Marítimo definido en A2
	Sant Andreu	Distrito Entero
	Nou Barris	Distrito Entero
	Horta Guinardó	Distrito Entero



La renta per cápita de Barcelona muestra un panorama muy variado, tradicionalmente el barrio de Sarrià-Sant Gervasi concentra una de las rentas per cápita más alta de la ciudad, pero el Eixample se presenta como un barrio de diversidad de rentas siendo Passeig de Gracia la calle más cara de Barcelona por excelencia. Uno de los barrios más caros y con mayor renta per cápita de Barcelona es Diagonal Mar, un barrio relativamente moderno. El poder adquisitivo de las familias Barceloneses es uno de los más altos de España con una renta disponible por hogar de 35.850 €. Barcelona está compuesta por una superficie de 102,4 km², en ella encontramos 684.085 hogares con una densidad de 16.000 hab/ km².

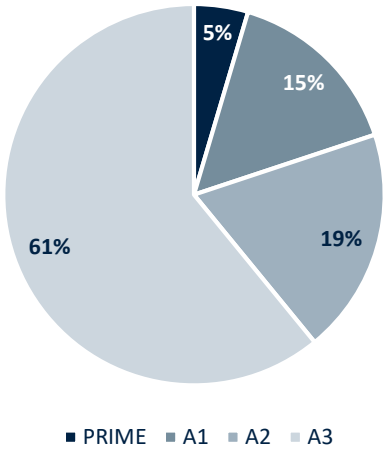
Se observa un crecimiento constante del número de unidades en oferta inicial desde 2017, alcanzándose en el periodo estudiado (2019) las 1.658 unidades en el conjunto de promociones en comercialización.

La zona que más oferta inicial concentra es la A3 (la de menor nivel de exclusividad, según la clasificación establecida en la metodología), como consecuencia de la creciente actividad promotora en zonas como Sant Martí, Horta-Guinardó y Sant Andreu.

Evolución de la Oferta Inicial. Áreas de Exclusividad

ZONA	2015	2016	2017	2018	2019
PRIME	97	141	77	50	76
A1	255	233	99	62	254
A2	905	641	603	915	318
A3	494	489	506	462	1.010
TOTAL	1.751	1.504	1.285	1.489	1.658

Distribución de la Oferta Inicial por Zonas (%)



En los últimos 12 meses se ha mantenido la tendencia alcista en el mercado, registrándose un incremento medio del 8%, en el precio por m² respecto al periodo anterior.

Cabe destacar el ajuste observado en la zona A1. La venta completa de determinadas promociones dentro del rango más elevado de precios ha generado este ajuste. No obstante, la caída en esta zona se produce respecto a los niveles de 2018, manteniéndose muy por encima de los precios registrados en 2016 o 2017.

ZONA	Sup y Precios	2016	2017	2018	2019	Var 2018-2019
PRIME	Sup media (m²)	164	163	123	122	-1,2%
	Precio medio (euro/m²)	7.946	6.827	8.257	8.954	8,4%
	Precio medio vivienda	1.303.085	1.115.000	1.016.774	1.088.250	7,0%
A1	Sup media (m²)	103	108	125	92	-26,2%
	Precio medio (euro/m²)	5.327	5.740	7.202	6.411	-11,0%
	Precio medio vivienda	549.367	621.675	900.474	591.478	-34,3%
A2	Sup media (m²)	103	108	117	97	-17,5%
	Precio medio (euro/m²)	4.136	4.852	4.649	5.570	19,8%
	Precio medio vivienda	427.196	522.325	545.807	537.710	-1,5%
A3	Sup media (m²)	93	89	92	100	8,8%
	Precio medio (euro/m²)	3.455	3.750	4.292	4.188	-2,4%
	Precio medio vivienda	321.523	334.771	396.355	419.167	5,8%
MEDIA	Sup media (m²)	101	104	110	100	-9,4%
	Precio medio (euro/m²)	4.280	4.725	4.870	5.258	8,0%
	Precio medio vivienda	432.972	490.374	537.461	524.019	-2,5%

Un piso medio en Barcelona capital tiene una superficie de 100 m²c, un precio por m² de 5.258 € y un precio final de 524.019 €.

Los precios medios por m² más altos de la ciudad se observan en los distritos de L'Eixample, Sarria-Sant Gervasi y Ciutat Vella, por encima de los 6.300 €/ m². En el otro extremo del mercado se sitúan los distritos de Nou Barris y Horta-Guinardó.

La variación anual más destacable se ha producido en Nou Barris, el distrito más barato, con una subida del 43,7% del valor total de la vivienda respecto al periodo anterior.

La falta de suelo finalista hace casi imposible que ciudades como Barcelona puedan modernizar su parque inmobiliario, eso provoca que muchas de las zonas comunitarias de las viviendas barcelonesas se encuentren desfasadas a las exigencias actuales. La mayoría de nuevos desarrollos que encontramos en la ciudad de Barcelona son promociones pequeñas y rehabilitaciones integrales de vivienda.

Incremento notable de los precios por metro cuadrado en el mercado más exclusivo de la ciudad (Prime) y en el mercado A2, en este último caso consecuencia de la mejora de los nuevos proyectos y la creciente trasformación de los barrios que lo conforman.

En el resto de los segmentos de los mercados A1 y A3, se produce el mismo fenómeno: ligera caída de los precios respecto al periodo anterior, pero manteniéndose por encima de los niveles de 2018.

3.3.2. Alquiler en la ciudad de Barcelona

El precio del alquiler de Barcelona ha sido el motor de crecimiento del precio del alquiler a nivel nacional. Actualmente el mercado residencial de alquiler en Barcelona experimenta una consolidación y estabilización en cuanto al precio del alquiler.

El número de contratos firmados ha aumentado año tras año, marcando como récord el cuarto trimestre de 2017, con los últimos datos aportados 2018 ha sido el mejor año en cuanto a contratos de alquiler se refiere, pasando de 49.953 en 2017 hasta los 53.524. La situación, al igual que el precio, parece estar estabilizando año tras año.

De las más de 800.000 viviendas que forman el parque inmobiliario de Barcelona, el 84,33% de ellas se usan como primera vivienda, siendo la vivienda secundaria inferior al 5%. El monto restante inferior al 11% son viviendas vacías.

3.4. Comparables

Se ha llevado a cabo un estudio de mercado de comparables residenciales en alquiler en la zona del activo objeto de valoración:

Ubicación	Superfice (m^2)	Renta (€/ mes)	Renta Unitaria (€/ m^2/ mes)
Ros de Olano	85,00	1.200,00	14,12
Torrent de l'Olla	90,00	1.200,00	13,33
Biada	85,00	1.250,00	14,71
Mateu	80,00	1.000,00	12,50
Granja	82,00	1.200,00	14,63
Trav. Dalt/ Verdi	92,00	1.500,00	16,30
Promedio	85,66	1.225,00	14,26

Tal como se puede apreciar las rentas de salida en la zona se mueven entre **14,00** y **16,50 €/ m²/ mes**. Cabe destacar que en todos los casos se trata de precios de "asking", a los cuales habría que descontar un margen en concepto de negociación. Sobre cada testigo hemos aplicado un porcentaje de ponderación para asemejarlo al activo objeto de valoración. Este porcentaje varía dependiendo del estado de conservación, la calidad, la superficie ofertada y la situación exacta del activo.

De cara a llevar a cabo la valoración se ha considerado una renta de mercado para las unidades residenciales entre **15,00** y **16,50 € /m²/ mes** dependiendo de la superficie, la altura y las características de cada piso.

Se ha llevado a cabo un estudio de mercado de comparables de locales comerciales en alquiler en la zona del activo objeto de valoración:

Ubicación	Superfice (m^2)	Renta (€/ mes)	Renta Unitaria (€/ m^2/ mes)
Banyoles	50,00	950,00	19,00
Gal·la Placídia	110,00	1.490,00	13,54
Mercat	55,00	700,00	12,72
Sant Eusebi	50,00	850,00	17,00
Torrent den Vidalet	65,00	875,00	13,46
Francisco Giner	50,00	785,00	15,70
Promedio	63,33	941,67	15,23

De cara a llevar a cabo la valoración se ha considerado una renta de mercado para el local comercial de **14,00 €/ m²/ mes**.

VALORACIÓN

savills

AGUIRRE NEWMAN

04. Valoración

4.1. Método de Valoración

Conforme al alcance y la metodología descrita en nuestra oferta, el trabajo de Savills Aguirre Newman ha consistido en determinar el valor de mercado del activo, basado en el valor de mercado según las normas publicadas en la **8ª edición del Libro Rojo del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**. Con el fin de proporcionar nuestra opinión de valor se han utilizado las siguientes metodologías de valoración:

A. Método de Descuento de Flujos de Caja.

La metodología de cálculo utilizada está basada en el principio de anticipación. El valor vendrá determinado por el valor presente de todos los ingresos y gastos futuros (flujo de caja) imputables al inmueble.

En el descuento de flujo de caja determinamos:

- Los ingresos que razonablemente podemos esperar que genere el inmueble a partir de las rentas contractuales durante la duración del contrato. Estos ingresos se actualizarán conforme al IPC, crecimientos de mercado y la duración de los contratos de arrendamiento.
- Hemos empleado un cash-flow de 10 años para la valoración del activo.
- Calendario de desarrollo, periodos de obra, carencias y bonificaciones.
- Valor de venta. Calculado en función de la renta esperada en el año de desinversión y la rentabilidad de salida esperada en dicho periodo (e*xit yield*).
- Se determina el valor actual a partir de la determinación de una tasa de descuento, que vendrá determinada por diversos factores, tales como diferencia entre rentas del inmueble y rentas de mercado, tipología, situación del mercado y, en general, potencial de riesgo que puede albergar el inmueble. Se ha considerado esta como la tasa de descuento que exigiría un inversor medio atendiendo al nivel de riesgo de la inversión, a la tipología y ubicación del inmueble y a la coyuntura actual de mercado.
    - La desinversión del activo viene precedida por el descuento de los flujos de caja, aplicándole la tasa de descuento equivalente al promedio de retorno obtenido por una propiedad de dichas características, bajo las condiciones que marca el mercado y los inversores.

Para respaldar el método anteriormente comentado, se ha utilizado el **Método de Comparación (Valor de Mercado).**

B. Método de Comparación.

El *Método de Comparación* consiste en el estudio de operaciones comparables actuales en la zona, así como la de los últimos meses y en base a nuestro conocimiento del mercado.

Las operaciones comparables serán operaciones de compraventa, ofertas de suelos e inmuebles / superficies comparables y las opiniones de otros agentes / expertos. Por tanto, se determina el valor mediante la localización de comparables en mercado y operaciones recientes de viviendas o parcelas comparables, tanto por ubicación como por estado y funcionalidad.

4.2. Valoración

Basado en la información del solicitante, las regulaciones aplicables y la metodología de valoración descrita en el apartado 4.1 de este informe, el inmueble se ha valorado según se detalla a continuación. La finca en cuestión se ha valorado a través del Método de Descuento de Flujos de Caja para reflejar los ingresos futuros que se van a generar con los contratos existentes.

Para el cálculo del valor de la finca se han asumido los siguientes datos:

Superficie

Tal y como se ha mencionado en el apartado 2.3, la superficie total construida del edificio es de 1.281 m², distribuidos en 880 m² de superficie destinada a uso residencial, 186 m² destinados a uso comercial, 112 m² destinados a altillos de los locales comerciales y 103 m² destinados a zonas comunes. Hay un total de 11 viviendas y 4 locales comerciales.

Periodo de inversión

Se ha considerado un cash-flow de diez años con el fin de reflejar los plazos de vencimiento de los contratos de los locales y de las viviendas. Finalizados los contratos, se hace una estimación por el periodo de comercialización de la superficie vacante, teniendo en cuenta los honorarios de intermediación cuando sea el caso. De cara a la valoración, se hace una estimación de los ingresos que obtendría el edificio con los contratos de arrendamiento vigentes de los locales y las viviendas, hasta la finalización de los mismos teniendo en cuenta una tasa de desocupación en el transcurso de los años en los que se ha realizado el cálculo.

Ingresos

La renta anual estimada para el año 2019, con el IPC correspondiente, es de **169.206,12 €**. En cuanto a la superficie alquilada actualmente, tanto las viviendas como los locales están totalmente alquilados.

En cuanto a las viviendas, la mayoría de los contratos se han firmado en los últimos 2-3 años.

Renta de mercado

La renta de mercado prevista para la vivienda plurifamiliar, considerando el estudio de mercado de la zona, esta entre **15,00** y **16,00 €/ m²/ mes** en función de la superficie y el estado del piso. La renta de mercado prevista para los locales comerciales es de **14,00 €/ m²/ mes**.

Incrementos de renta e IPC

Se ha considerado un IPC del 0,90% para 2020 un 1,30% para 2021, 1,50% para 2022, 1,70% para 2023, 1,90% para 2024 y un 2,00% constante hasta el final del periodo del cashflow (2030). En términos de crecimiento de mercado, considerando la situación actual del mercado español, se ha considerado un crecimiento del 2,00% para 2020, un 1,50% para 2021, un 1,00% para 2022, 2023 y 2024; y un 0% de 2025 hasta 2028.

Exit Yield

Se ha aplicado una exit yield del 3,75%, acorde con el mercado actual y la tipología del activo.

Costes de adquisición

Se han asumido unos costes de adquisición del 3,85%.

Tasa de descuento

Se ha aplicado una tasa de descuento del 5,00%, se considera apropiada en base a la evolución del mercado, al riesgo, la tipología de activo, y las exigencias de los inversores.

4.3. Valoración

4.3.1.1. Valor de Mercado

Nuestra opinión de Valor de Mercado Bruto a fecha de valoración es de:

4.987.000,00 €
(Cuatro Millones Novecientos Ochenta y Siete Mil Euros)

SUPUESTOS GENERALES, CONDICIONES GENERALES Y SUPUESTOS ESPECIALES

savills

AGUIRRE NEWMAN

05. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

5.1. Supuestos Generales

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración. Si algunos no resultan válidos, nos reservamos el derecho a revisar nuestro juicio de valor.

1. Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas. No disponemos ni se nos ha proporcionado Notas Simples o Planos del Catastro de los activos objetos de esta valoración.

2. Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, enumerada en el presente informe, es veraz, completa y correcta. No aceptaremos ninguna responsabilidad en caso de errores u omisiones de la información y documentos que se nos ha proporcionado.

3. Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.

4. Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades. Además, que toda futura construcción o uso será legal (aparte de estos puntos arriba mencionados).

5. Que el activo se encuentra en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.

6. Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.

7. Que los edificios no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

8. Que la propiedad y posible explotación de sustancias minerales y / o gases presentes en el subsuelo no se han considerado.

9. Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber

realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.

10. Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.

11. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.

12. Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.

13. Que los contratos de arrendamiento se redactan en términos aceptables a sus abogados incluyendo provisiones por reparaciones e indexación.

5.2. Condiciones Generales

Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

1. Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).

2. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.

3. No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.

4. Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.

5. En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.

6. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.

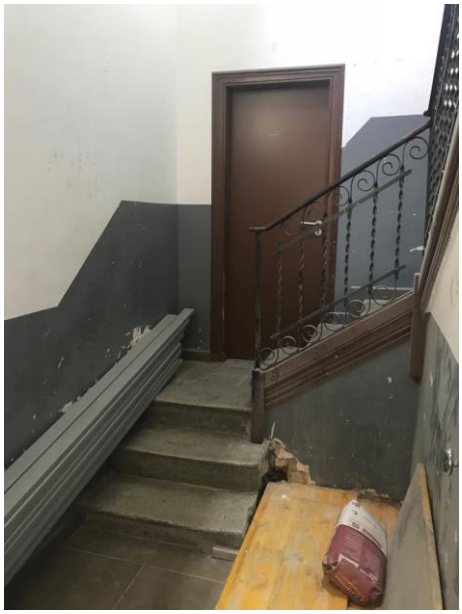
7. Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración. Nuestra valoración se basa en datos de mercado que han llegado a nuestro poder desde numerosas fuentes. La valoración que hagan otros agentes y valoradores se ofrece de buena fe pero sin responsabilidad. A menudo se facilita de forma verbal. A veces el origen son bases de datos como el Registro de la Propiedad o bases de datos informáticas a las que Savills está suscrita. En todos los casos, salvo cuando hayamos tenido una implicación directa en las transacciones, no podemos garantizar que la información en la que nos hayamos basado sea correcta, aunque así lo creamos.

5.3. Supuestos Especiales

De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. Un supuesto especial es algo que actualmente no está aconteciendo, pero que podría darse la situación razonable que ocurriera y a efectos de valoración adoptamos la hipótesis de que está ocurriendo. El apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de supuestos especiales.

No se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

Apéndice 1
Fotografías



Apéndice 2
Valoración

Annual C-F

C-F Year	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Average Rent (€/sq m/month)	**13,06**	**14,26**	**14,88**	**15,62**	**16,12**	**16,68**	**17,48**	**17,89**	**18,28**	**18,69**
Rental Growth (%)		**9,25%**	**4,28%**	**5,02%**	**3,16%**	**3,52%**	**4,78%**	**2,33%**	**2,22%**	**2,22%**
Occupancy (%)	**79,94%**	**82,67%**	**82,01%**	**83,22%**	**82,60%**	**79,94%**	**82,67%**	**83,22%**	**83,22%**	**83,22%**
Total Income (€)	**160.436**	**181.275**	**187.521**	**199.839**	**204.639**	**204.992**	**222.127**	**228.796**	**233.881**	**239.068**
MRG (€)	160.436	181.275	187.521	199.839	204.639	204.992	222.127	228.796	233.881	239.068
Discounts (€)										
Others 1										
Others 2										
Others 3										
Total Costs (%)	**12,47%**	**9,91%**	**9,01%**	**9,40%**	**9,01%**	**10,27%**	**9,82%**	**8,34%**	**8,32%**	**8,31%**
Total Costs (€)	**-20.010**	**-17.969**	**-16.888**	**-18.790**	**-18.442**	**-21.061**	**-21.808**	**-19.071**	**-19.465**	**-19.867**
Insurance (€)	-854	-862	-873	-886	-901	-918	-937	-955	-975	-994
Property Tax (€)	-7.998	-8.069	-8.174	-8.297	-8.438	-8.598	-8.770	-8.946	-9.125	-9.307
Waste Tax (€)										
PT + WT on Vacant (€)										
Service Charge (€)	-3.084	-3.112	-3.152	-3.200	-3.254	-3.316	-3.382	-3.450	-3.519	-3.589
S CH on Vacant (€)										
Other (€)										
Management (€)	-4.011	-4.532	-4.688	-4.996	-5.116	-5.125	-5.553	-5.720	-5.847	-5.977
Renewal and Reletting (€)	-4.064	-1.394		-1.412	-733	-3.104	-3.166			
NOI (€)	**140.426**	**163.306**	**170.633**	**181.048**	**186.197**	**183.931**	**200.318**	**209.725**	**214.416**	**219.201**
Running Yield (%)	**2,82%**	**3,27%**	**3,42%**	**3,63%**	**3,73%**	**3,69%**	**4,02%**	**4,21%**	**4,30%**	**4,40%**
CapEx (€)	**-20.642**	**-725**	**-750**	**-799**	**-819**	**-820**	**-889**	**-915**	**-936**	**-956**
Investment (€)										
Maintenance (€)	-642	-725	-750	-799	-819	-820	-889	-915	-936	-956
Tenant Incentives (€)	-20.000									
C-F (€)	**119.784**	**162.581**	**169.883**	**180.249**	**185.378**	**183.111**	**199.430**	**208.810**	**213.481**	**218.244**
Gross Exit Value (€)										5.845.350
Sales Costs (€)										-43.840
Net Exit Value (€)										**5.801.510**
Unleveraged C-F (€)	**119.784**	**162.581**	**169.883**	**180.249**	**185.378**	**183.111**	**199.430**	**208.810**	**213.481**	**6.019.754**

Macarena Bustamante Zorrilla MRICS

Directora Valoraciones y Tasaciones

Savills Aguirre Newman
Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Mònica Brotons Llacer

Director Valoraciones

Savills Aguirre Newman
Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Eduardo Martins Pimenta MRICS

Director Valoraciones y Tasaciones

Savills Aguirre Newman
Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Oficinas y asociados en America, Europa, Asia, Africa y Oriente Medio.
Savills plc. Registrada en Inglaterra Nº 2122174. Oficina registrada: 33 Margaret St, London W1G 0JD.

SAVILLS AGUIRRE NEWMAN

Informe de Valoración

BRETÓN DE LOS HERREROS,14

08012, BARCELONA, ESPAÑA

31 DICIEMBRE DE 2019

13 Enero de 2020

Savills Aguirre Newman S.A.U.
Pº de la Castellana 81 - 2ª Planta
28046 Madrid

Tel: + 34 (91) 319.13.14
www.savills-aguirrenewman.es

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.
C/ Provença, 231 “Casa Puig i Cadafalch” 1r pis
08008 Barcelona

A la atención de D. D. Jerry Mandel

CLIENTE: GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.
PROPIEDAD: Bretón de los Herreros, 14, 08012, BARCELONA

Estimado Sr. Mandel,

De conformidad con las condiciones señaladas en la carta de propuesta fechada y remitida por nosotros en octubre de 2019, nos complace ofrecerles una valoración de mercado en relación con el inmueble citado anteriormente. La valoración se destinará a efectos de la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y su publicación en su página web. La fecha de valoración es **31 de diciembre de 2019.**

Quisiéramos asimismo señalarles la importancia del Informe que acompaña la presente, así como los Supuestos generales y las Condiciones en base a las cuales nuestra valoración ha sido elaborada (información que figura en la parte final del informe).

Confiamos en que nuestro informe satisfaga sus necesidades y requisitos; no obstante, si tuvieran alguna consulta al respecto no duden en ponerse en contacto con nosotros.

Atentamente,

Por y en nombre de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Macarena Bustamante Zorrilla MRICS	**Mònica Brotons Llacer**	**Eduardo Martins Pimenta MRICS**
Directora Valoraciones y Tasaciones	Director Valoraciones	Director Valoraciones y Tasaciones
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.	Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.	Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Índice

Resumen Ejecutivo 1
01. Instrucciones y Términos de Referencia 4
1.1. Instrucciones 4
02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales 8
2.1. Localización 8
2.2. Descripción 10
2.3. Superficies 10
2.4. Estado del inmueble 11
2.5. Consideraciones Medioambientales 12
2.6. Situación Urbanistica 13
2.7. Impuestos 15
2.8. Propiedad 15
2.9. Arrendamientos 16
2.10. Gastos recuperables y no recuperables 16
2.11. Ingresos Netos 16
01. Comentario de Mercado 19
1.1. Coyuntura Económica 19
1.2. Mercado Residencial España 19
1.3. Mercado Residencial Área Barcelona Ciudad 26
1.4. Comparables 30
02. Valoración 33
2.1. Método de Valoración 33
2.2. Valoración 34
2.3. Valoración 35
03. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales 37
3.1. Supuestos Generales 37
3.2. Condiciones Generales 38
3.3. Supuestos Especiales 39

EXECUTIVE SUMARY

Dirección	**BRETÓN DE LOS HERREROS, 14, 08012, BARCELONA**	
Uso	Residencial	
Localización	Barrio de Gracia, Barcelonal	
Descripción	Edificio residencial de 6 pisos de altura	
Breve Resumen	Edificio residencial de 11 viviendas y 4 locales comerciales en planta baja. Este consta de 5 plantas sobre rasante más una planta entresuelo.	
Superficie Construída	1.287 m^2	
Urbanismo	12-zona de casco antiguo de substitución de la edificación antigua	
Propiedad	Galil Capital RE Spain Socimi S.A.	
Valor de Mercado Bruto (€)	**5.240.000,00 €** **(Cinco Millones Doscientos Cuarenta Mil Euros)**	
Fortalezas / Oportunidades	▪ Ubicación ▪ Proximidad a la estación de metro de Gracia y al barrio de mismo nombre.	▪ Alta Demanda de la zona de Gracia
Debilidades / Amenazas	▪ Aún quedan pisos por reformar. ▪ Falta de aparacamiento por la zona.	▪ El barrio se esta masificando

INSTRUCCIONES Y TÉRMINOS DE REFERENCIA

01. Instrucciones y Términos de Referencia

1.1. Instrucciones

1.1.1. Instrucciones

Hemos recibido el mandato de proporcionar nuestra opinión de valor sobre las bases siguientes:

- No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al Inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo (**Red Book**) de RICS.

- Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.

- Por la presente dejamos constancia de que Savills no obtiene beneficio alguno (salvo el de percibir sus honorarios por la realización de la valoración) de esta instrucción de realizar la valoración.

- Aseveramos asimismo disponer de un Seguro de responsabilidad civil profesional cuya cobertura es suficientemente amplia a los efectos de la presente valoración; con sujeción, no obstante, a la limitación de responsabilidad acordada y ratificada en las Condiciones comerciales adjuntas al presente Informe.

- De igual manera aseguramos poseer los conocimientos, las habilidades y la capacidad de actuar en su nombre en relación con esta instrucción.

- Y, que la naturaleza de toda la información facilitada en relación con esta instrucción será confidencial y no será revelada a ningún tercero que no esté autorizado a recibirla.

- Se nos ha igualmente encomendado que hagamos puntualizaciones sobre cuestiones específicas relativas al inmueble, las cuales figuran en el Informe de evaluación técnica del inmueble.

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de 31 de diciembre de 2019.

Confirmamos que nuestra estimación de Valor será proporcionada en Euros.

1.1.2. Base de Valoración

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014 (en lo sucesivo, el «Libro Rojo de RICS») de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014; y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de valoración y la VPGA 2 Valoraciones para préstamos garantizados, en su caso.

La Norma de valoración NPV 4 1.2 del Libro Rojo define Valor de mercado (VM) como:

"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

La Norma de valoración NPV 4 1.3 del Libro Rojo define Renta de mercado (RM) como:

"La cuantía estimada por la que el interés inherente a un bien inmueble se arrendaría en la fecha de la valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos a arrendar, en una transacción libre realizada en base a unas condiciones de arrendamiento adecuadas, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

A continuación, se exponen el informe y las valoraciones realizadas de conformidad con estos requisitos.

1.1.3. Supuestos Generales y Condiciones Generales

Todas nuestras valoraciones se han llevado a cabo en base a los Supuestos generales y las Condiciones que se exponen en el apartado correspondiente del presente informe.

1.1.4. Fecha de Valoración

Nuestras opiniones acerca del valor son a fecha de 31 de diciembre de 2019. Debe subrayarse la importancia de la fecha de la valoración, pues los valores del inmueble pueden cambiar en un período relativamente breve.

1.1.5. Objeto de la Valoración

La valoración ha sido solicitada para la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de una SOCIMI y la publicación en la página web del cliente. Dichos servicios se establecen de acuerdo con los requisitos marcados por el propio MAB en su circular 2/2013, 5/2010 y 6/2016. Es importante que el Informe no se utilice fuera de contexto o para fines distintos de los acordados. De utilizarse el Informe para fines distintos de los acordados o al margen de las restricciones de uso establecidas declinaremos toda responsabilidad u obligación frente a las partes.

1.1.6. Conflictos de Interés

No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo de RICS. Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.

1.1.7. Información sobre los valoradores e inspección

Las investigaciones realizadas se enumeran a continuación y se llevaron a cabo por el personal del departamento de Valoraciones de Savills Aguirre Newman. Las valoraciones también han sido revisadas por Eduardo Pimenta MRICS.

Las propiedades fueron inspeccionadas por el personal de departamento de Valoraciones de Savills Aguirre Newman. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles. El alcance de nuestra inspección fue apropiado para el propósito de esta valoración.

Las personas citadas anteriormente que poseen la cualificación MRICS o FRICS son asimismo Registered Valuers de RICS. De igual manera confirmamos que, de conformidad con la NV 6.1(r), las personas citadas anteriormente cuentan con los conocimientos, las habilidades y el entendimiento necesarios para realizar una valoración de forma competente.

1.1.8. Alcance de las Consultas en Materia de Due Dilligence y Fuentes de Información

Para llevar a cabo la valoración se ha revisado la siguiente información:

- Planos del inmueble.
- Presupuesto de gastos para el año 2020, incluyendo consumos, conservación y mantenimiento, seguros e IBI.
- Rent Roll actualizado.

En términos generales, la información facilitada es suficiente a los efectos de la valoración, en base a las condiciones de referencia acordadas.

El alcance de las consultas realizadas en materia de due dilligence y las fuentes de información empleadas a los fines de la realización de la valoración se detallan en los apartados correspondientes del informe.

1.1.9. Límite de Responsabilidad

La carta que hemos emitido ratificando la instrucción, incluye información pormenorizada sobre el límite de responsabilidad.

1.1.10. Cumplimiento Normativa RICS

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014, Libro Rojo de RICS, de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014, y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de Valoración y la VPGA 2 titulada Valoraciones para Préstamos Garantizados, en su caso.

A continuación, se expone nuestro informe, el cual ha sido realizado de conformidad con estos requisitos.

1.1.11. Verificación

El presente informe contiene un buen número de supuestos, algunos de carácter general y otros de índole más específica. Nuestra valoración se basa en la información que nos facilitan terceros. Es posible que determinada información que nosotros consideremos esencial no nos haya sido proporcionada. Todos estos asuntos se abordan en los apartados correspondientes del presente informe.

Recomendamos que se encarguen directamente de informarse en relación a estas cuestiones, ya sea mediante la verificación de cuestiones concretas o mediante la evaluación de la relevancia de cada cuestión en el contexto del objetivo de nuestras valoraciones. No se debería confiar en nuestra valoración mientras no se haya completado el proceso de verificación.

1.1.12. Confidencialidad y Responsabilidad

De conformidad con las recomendaciones de RICS, declaramos que expedimos el presente informe únicamente para la finalidad anteriormente especificada. Asimismo, comunicamos que el informe es confidencial para la parte a la que está dirigida, y que no se asume responsabilidad alguna frente a terceros sobre la totalidad o parte de su contenido. Cualquier tercero que confíe en este informe lo hará por su propia cuenta y riesgo.

No podrá incluirse, publicarse, reseñarse o utilizarse de ningún modo, actualmente o en el futuro, parte o la totalidad del presente informe, en cualquier publicación, circular o declaración sin nuestro consentimiento previo y por escrito con respecto a la forma y al contexto en el que fuera a aparecer.

EL ACTIVO, ANÁLISIS Y ASPECTOS LEGALES

02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales

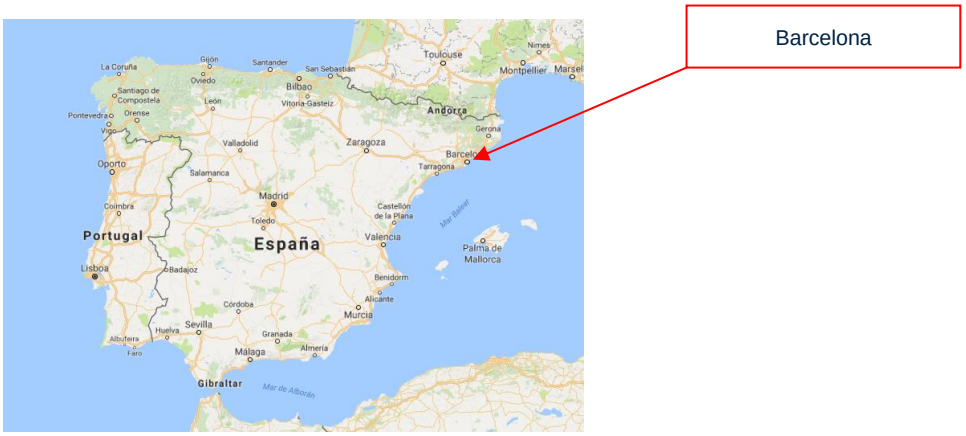
2.1. Localización

El activo objeto de valoración se localiza en el distrito de la Vila de Gracia, dentro del distrito de Gracia, perteneciente al municipio de Barcelona y a la comunidad autónoma de Cataluña.

Cataluña cuenta con una población de 7.675.217 personas a cierre de año 2019, lo que supone un incremento en lo que a población se refiere de 75.152 personas frente a 2018, siendo la segunda comunidad autónoma a nivel nacional en número de habitantes. Cataluña es la séptima comunidad autónoma en cuanto a densidad de población, siendo esta de 234,07 hab/ km².

El municipio de Barcelona cuenta con 1.636.762 hab. (INE 2019) en una superficie de 101,9 km², lo que supone una densidad de población de 16.062,43 hab/km². La ciudad de Barcelona comprende diez distritos dentro de los cuales encontramos el distrito Gracia donde se encuentra localizado el activo objeto del presente informe.

Mapa Localización



Fuente: Google Maps.

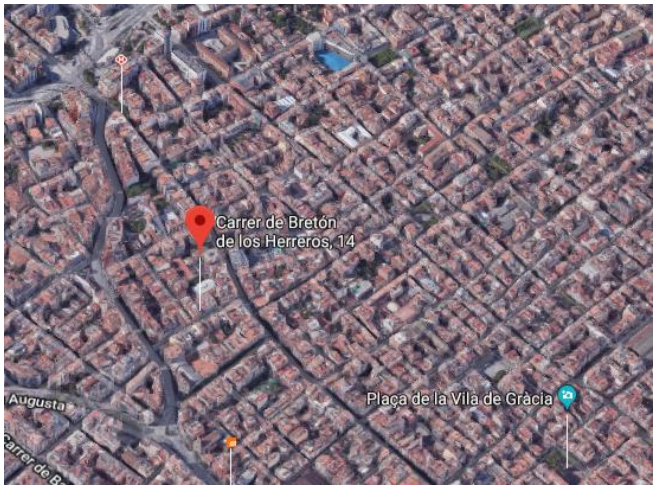
El inmueble objeto de valoración se encuentra ubicado en la calle Bretón de los Herreros, 14 (Barcelona). La calle Bretón de los Herreros se encuentra muy cercana a Gran de Gràcia y Vía Augusta.

Mapa Localización

Fuente: Google Maps.

El distrito de Gracia es uno de los diez distritos en que se divide administrativamente la ciudad de Barcelona. Es el distrito sexto de la ciudad y comprende el territorio de la antigua Villa de Gracia. Es el distrito más pequeño de Barcelona, con una extensión de 4,19 km², pero es el segundo con mayor densidad demográfica (29.447 habitantes por kilómetro cuadrado), al contar con una población de 123.973 habitantes según datos del Instituto Nacional de Estadística de España del de 2019.

Vista Aérea



Fuente: Google Maps.

A menos de 100 metros se encuentra la calle Gran de Gracia, eje comercial que cruza la Vila de Gracia de forma vertical conectando la Plaça de Lesseps con el Passeig de Gracia. A menos de 150 metros se encuentra la Via Augusta, calle que atraviesa todo es distrito de Sarria Sant Gervasi.

2.1.1. Accesibilidad

El activo objeto de valoración se emplaza en el área urbana de la ciudad y dispone de buenas comunicaciones mediante trasporte privado y público. Se encuentra a una distancia de 3,4 km del centro de la ciudad, lo que supone un recorrido de 19 minutos en transporte privado o 13 minutos en transporte público. A continuación, detallamos las principales comunicaciones:

- Avión:
  - Aeropuerto Barcelona-Prat: se encuentra a una distancia de 19,3 km del aeropuerto de Barcelona-Prat, lo que supone un recorrido de 31 minutos en transporte privado o 46 minutos en transporte público.
- Tren:
  - Estación de Sants RENFE: se encuentra a una distancia de 3,9 km, lo que supone un recorrido de 17 minutos en transporte privado o 17 minutos en transporte público.
- Autobús:
  - El activo se encuentra muy bien conectado con el resto de la ciudad mediante la red de autobuses urbanos. En Travessera de Gracia hay la parada “Trav. De Gracia-Pl. Gala Placidia”, que conecta mediante el autobus nº 87 que conecta con el barrio de Horta.
  - En la Calle Gran de Gracia se encuentra la parada “Gran de Gracia-Jesus”, que conecta con Vallcarca, el Carmel y Av. Tibidabo.
  - En la intersección Gran de Gracia – Av. Diagonal se pueden coger numerosos autobuses que transitan por la Av. Diagonal y que bajan hasta Plaça Catalunya.

2.2. Descripción

2.2.1. General

El inmueble objeto de la valoración es un edificio residencial ubicado en el distrito de Gràcia, en la calle Bretón de los Herreros 14. El activo consiste en un edificio residencial de 11 viviendas con 4 locales en planta baja. El edificio fue construido en el año 1932 según información catastral. El edificio consta de 5 plantas sobre rasante (planta baja + 5) más una planta entresuelo.

Según fuente catastral, la superficie total construida del edificio es de **1.287 m²** superficie construida sobre una parcela de 197 m²**.** Sin tener en cuenta las zonas comunes, el edificio cuenta con **1.165 m²**.

A efectos de valoración se ha tenido en cuenta la superficie del catastro. El edificio no tiene ascensor, aunque actualmente están empezando las obras para incorporarlo. El edificio tiene una escalera central que va desde la planta baja hasta la azotea. La azotea es de uso comunitario y se encuentra actualmente en buen estado de conservación.

En la planta baja se encuentran un local comercial con acceso desde pie de calle. En todas las plantas sobre rasante se encuentran dos unidades residenciales por planta menos en el ático que se ubica solo una unidad.

Se han reformado recientemente algunas unidades residenciales y queda pendiente reformar alguna unidad más en los próximos ejercicios.

Tras nuestra visita al edificio, se determina que el estado de las zonas comunes es correcto. Por lo tanto, sería necesaria alguna reforma de mejora y adecuación al uso actual de las viviendas.

2.3. Superficies

2.3.1. Superficie de Parcela

El edificio se emplaza en una parcela con forma de polígono rectangular de cuatro lados, de superficie 197 m² y topografía plana, ocupando una parte de la manzana.

2.3.2. Distribución

A efectos de valoración, el edificio comprende una superficie total de 1.287 m², de los cuales 888 m² corresponden a superficie dedicada al uso residencial y 158 m² dedicados al uso comercial.

Cuadro de Superficies

Planta	Uso	Superficie (m²)
Planta baja	Local comercial	34
Planta baja	Local comercial	32
Planta baja	Local comercial	46
Planta baja	Local comercial	46
Principal 1ro	Residencial	84
Principal 2a	Residencial	84
1º 1ª	Residencial	84
1º 2ª	Residencial	84
2º 1ª	Residencial	84
2º 2ª	Residencial	84
3º 1ª	Residencial	84
3º 2ª	Residencial	84
4º 1ª	Residencial	84
4º 2ª	Residencial	84
Ático	Residencial	40
Areas comunes	-	122
Uso comercial		**158**
Uso residencial		**880**
Total		**1.287**

Fuente: Savills Aguirre Newman

A efectos de valoración se ha tenido en cuenta una superficie de **1.287 m²**. Como es práctica habitual en este tipo de instrucciones de valoración, no hemos llevado a cabo mediciones del activo y se ha valorado el mismo sobre la base de las anteriores superficies proporcionadas por nuestro cliente, quien entendemos que ha medido la propiedad en relación con el propósito de valoración y que asumimos son completas y correctas, y corresponden a las superficies brutas alquilables medidas de acuerdo con el Code of Measuring Practice de RICS, publicado en Agosto de 2007 6th Edition.

2.4. Estado del inmueble

2.4.1. Informe de Estado del Edificio

No se nos ha proporcionado ningún informe de estado del edificio. Teniendo en cuenta la vista realizada al inmueble, meramente ocular, se ha considerado un buen estado de conservación del mismo.

2.4.2. Estado General

Tal y como se indica en el apartado de Supuestos generales no hemos realizado ningún estudio estructural, ni hemos comprobado ninguno de los servicios. Quisiéramos sin embargo hacer una puntualización, sin que la misma lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros: durante el transcurso de la inspección realizada a los efectos de la valoración se pudo observar que el inmueble no está siendo reformado y parece estar en buen estado.

A los efectos de la valoración hemos asumido que el edificio cumple con todas las normativas necesarias y que las obras de construcción se han finalizado satisfactoriamente. Nos reservamos el derecho a revisar nuestra opinión sobre el valor en caso de que en un futuro se estableciera que el inmueble tiene defectos inherentes u otros problemas estructurales.

2.5. Consideraciones Medioambientales

No se nos ha facilitado ningún informe medioambiental relativo al suelo en el que se desarrolla el inmueble. Nos complacerá no obstante hacer las observaciones pertinentes al respecto en caso de que se nos facilite una copia de dicho informe.

En consecuencia, hemos valorado el inmueble en el bien entendido que el suelo afecto al inmueble objeto de valoración no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestras valoraciones.

2.5.1. Consultas Informales

Como suele ser habitual en estos casos, no hemos realizado ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble; como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental del inmueble. Puntualizamos, no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

2.5.2. Supuesto

Dado que no se nos ha facilitado ningún informe medioambiental no podemos afirmar con absoluta certeza que el suelo afecto al inmueble no esté contaminado.

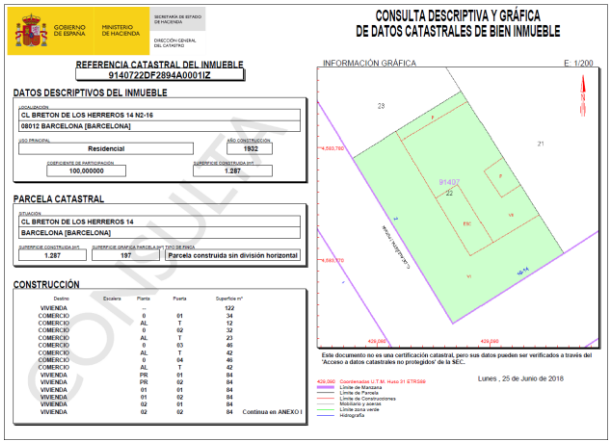
Dado que las consultas realizadas de manera informal han sugerido que es poco probable que exista contaminación en el suelo afecto al inmueble objeto de valoración hemos valorado el mismo en el bien entendido que el suelo no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestro asesoramiento en materia de valoración.

2.6. Situación Urbanistica

2.6.1. Información Urbanística

No se nos ha facilitado ningún documento en materia de planificación urbanística por lo que no podemos hacer ninguna observación sobre la situación urbanística del inmueble objeto de la valoración. En consecuencia hemos realizado la valoración adoptando el supuesto de que el inmueble, ya construido, cumple plenamente con la legislación, las normativas y las licencias o los permisos en materia de planificación urbanística. De no ser así es posible que deseemos revisar nuestra valoración.

Los datos catastrales que disponemos son los siguientes:


CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
9140722DF2894A0001IZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE
CL BRETON DE LOS HERREROS 14 N2-16
08012 BARCELONA [BARCELONA]
Residencial
1932
100,000000
1.287

PARCELA CATASTRAL
CL BRETON DE LOS HERREROS 14
BARCELONA [BARCELONA]
1.287
197
Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²
VIVIENDA	-	-	-	122
COMERCIO	0	01	34	
COMERCIO	AL	T	12	
COMERCIO	0	02	32	
COMERCIO	AL	T	23	
COMERCIO	0	03	46	
COMERCIO	AL	T	42	
COMERCIO	0	04	46	
COMERCIO	AL	T	42	
VIVIENDA	PR	01	04	
VIVIENDA	PR	02	04	
VIVIENDA	01	01	04	
VIVIENDA	01	02	04	
VIVIENDA	02	01	04	
VIVIENDA	02	02	04	Continua en ANEXO I

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/200

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Lunes , 25 de Junio de 2016

COPIA

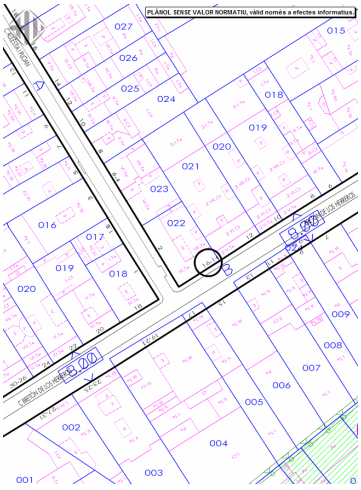
Les recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que el inmueble dispone de todos los permisos urbanísticos pertinentes.

2.6.2. Marco Normativo:

El planeamiento aplicable en el presente caso es:

- Plan General Metropolitano de Barcelona aprobado definitivamente el 14 de julio de 1976 y publicado el 19 de julio de 1976 en el BOP.
- El Plan especial de mejora, protección y reforma interior de la Vila de Gracia.
- Plan de usos de establecimientos de concurrencia pública y otras actividades de Gracia aprobado definitivamente el 27 de mayo de 2016.

La parcela objeto del presente informe está calificada como 12-zona de casco antiguo de substitución de la edificación antigua.



2.6.3. Condiciones Urbanísticas:

Condiciones de edificación de la clave urbanística: 12-zona de casco antiguo de substitución de la edificación antigua, son las siguientes:

- Tipo de ordenación: Ordenación según alineación de vial
- Altura reguladora máxima: 7,55 m
- Número máximo plantas: PB+1PP
- Fachada mínima: 6,5 m.
- Profundidad edificable: 19m
- Densidad: Superficie construida divida por el módulo de 80 m2

El edificio es disconforme en cuanto a número de plantas y altura edificada. Aún siendo disconforme se admite obras de rehabilitación y cambio de uso.

2.6.4. Usos admitidos

En la zona de casco antiguo se permiten los siguientes usos:

1. Vivienda: Unifamliar. Plurifamiliar.
2. Residencial (hotelero): De acuerdo con el PEUAT aprobado definitivamente el 27 de enero de 2017, esta finca se encuentra en la ZE-1 que es una zona de decrecimiento y, por lo tanto, no se admiten nuevos establecimientos ni ampliación de los existentes. Asimismo, el vial es inferior a 8m por lo que tampoco sería posible implantarse.
3. Comercial. Se admite en edificios exclusivos sin limitación y en la planta baja de los edificios de vivienda plurifamiliar, hasta un máximo de superficie del local de 600 m². En áreas de vivienda unifamiliar, se admiten locales de hasta 250 m².
4. De acuerdo con el Plan de usos de establecimientos de concurrencia pública y otras actividades de Gracia aprobado definitivamente el 27 de mayo de 2016, este inmueble está en una zona 1b que es zona de contención y por lo tanto se admiten dichas actividades, pero condicionadas al cumplimiento de determinados parámetros. Se recomienda analizar individualizadamente uso por uso.
5. Sanitario: Se admiten los dispensarios y consultorios y los centros sanitarios especializados con el límite de capacidad máxima de 150 camas.
6. Recreativo: Se admite.
7. Deportivo: Se admiten instalaciones cubiertas de hasta 1.500 m² e instalaciones al aire libre de hasta 2.000 m².
8. Religioso y cultural: Se admite.
9. Oficinas: Se admite.
10. Industrial: Se admite el uso industrial en categoría primera (Actividad admitida en promiscuidad con la vivienda), situaciones 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 y 4 y categoría segunda (actividad compatible con la vivienda), en situaciones 2-a, 2-b, 2-c, 3 y 4-b.
11. Estacionamiento y aparcamiento. Se admite.
    Normativa de plazas de aparcamiento
    - De acuerdo con el artículo 299.4. NNUU PGM, se deben prever aparcamientos de acuerdo con el nuevo uso residencial y estas plazas previstas serán:

    En edificios de viviendas y en función de superficie construida:
    - 1,5 plazas por cada vivienda de más 150 m²
    - 1 plaza por cada vivienda de 90 m² a menos de 150 m²
    - 1 plaza por cada dos viviendas de 60 m² a menos de 90 m²
    - 1 plazas por cada 4 viviendas menores de 60 m²

De la aplicación de los artículos 22 y 23 de las Ordenanzas de Rehabilitación y el artículo 299 de las Normas del PGM (Resolución de la Comisión de Urbanismo de Cataluña de 21 de diciembre de 1992) cabe la no aplicación de esta normativa siempre que sea materialmente imposible ubicarlas o por las razones de contexto en que se encuentra la edificación.

En edificios con fachada inferior a 6m también se puede eximir de obligación de aparcamiento.

2.6.5. Planeamiento

Durante el transcurso de nuestra inspección a la propiedad no se observó nada que indique que cualquiera de los anteriores permisos de planificación se está infringiendo. En la valoración de la propiedad se ha supuesto que el edificio se utiliza de acuerdo con sus actuales usos legales, que el edificio cumple con las leyes actuales de planificación y las normas de construcción y que no está sujeto a ninguna propuesta adversa.

Dada la complejidad de la legislación actual, se recomienda que sus asesores legales confirmen que la propiedad se beneficia de todas las autorizaciones pertinentes.

Hemos valorado el inmueble adoptando el supuesto de que el mismo dispone de todas las licencias y los permisos necesarios.

2.7. Impuestos

2.7.1. IVA

Se nos informa de que el propietario no ha ejercido su opción de gravar la propiedad a efectos del IVA. Nuestra valoración se ha realizado sin contemplar este impuesto.

2.8. Propiedad

No se nos ha facilitado la documentación relativa a la propiedad, la ficha del Registro de la Propiedad o Informe sobre el título de Propiedad. Nos complacerá no obstante hacer las observaciones pertinentes al respecto en caso de que se nos facilite una copia de dicho informe.

Entendemos que la propiedad del inmueble es en plena dominio. A los efectos de nuestra valoración hemos supuesto que la tenencia del inmueble es en régimen libre y sin cargas, pasivos o servidumbres; y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable.

A los efectos de nuestra valoración hemos supuesto que la tenencia del inmueble es en régimen libre y sin cargas, pasivos o servidumbres; y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable.

2.9. Arrendamientos

2.9.1. Resumen de los Contratos

A continuación, se detalla la relación de contratos de arrendamiento analizados:

Ubicación	Superfice (m²)	Renta Contratada (€/año)	Comienzo Contrato	Fin de Contrato
Tienda 1	46,00	8.786,28	04/07/2016	03/07/2021
Tienda 2	55,00	7.558,32	12/06/2015	11/06/2025
Tienda 3	88,00	9.184,92	01/07/2019	30/06/2024
Tienda 4	88,00	8.689,08	13/08/2019	12/08/2024
Principal 1	84,00	14.640,00	01/12/2018	30/11/2021
Principal 2	84,00	10.672,08	16/12/2016	15/12/2020
1º 1º	84,00	16.800,00*	01/09/2019	31/08/2026
1º 2º	84,00	17.400,00*	18/04/2019	17/04/2026
2º 1º	84,00	12.780,00	01/07/2018	30/06/2021
2º 2º	84,00	13.980,00	08/03/2018	07/03/2021
3º 1º	84,00	4.520,28	01/01/1932	01/01/2045
3º 2º	84,00	11.514,00	01/04/2018	31/03/2021
4º 1º	84,00	11.065,44	26/05/2017	25/05/2020
4º 2º	84,00	11.282,64	01/01/2017	31/12/2020
Atico	48,00	5.953,20*	01/07/2018	30/06/2028

* Rentas estabilizadas

2.9.2. Situación Arrendaticia

Para llevar a cabo la valoración hemos recibido copia de los contratos de arrendamiento y la información actualizada en un Rent Roll.

Actualmente se encuentra alquilado totalmente.

El último inquilino en firmar contrato ha el inquilino del 1º 1ª, en septiembre de 2019 con una renta menual el primer año de 1.200 € que se va incrementando anualmente 50 € hasta alcanzar el 5º año los 1.400€ mensuales. Todos los contratos fimrados este 2019 siguen el mismo patrón.

2.10. Gastos recuperables y no recuperables

Hemos estimado un importe anual de gastos recuperables para el inmueble que asciende a

Los gastos no recuperables corresponden a 1.057 € anuales del seguro, 10.135 €/ año correspondientes a los gastos comunes e Ibi y un 2,50% de la renta anual de gastos de gestión.

2.11. Ingresos Netos

De acuerdo a la información que se nos ha proporcionado, entendemos que el total de ingresos brutos a fecha de valoración asciende a 164.826,24 €/ año.

Se ha asumido un periodo de recomercialización de unidades vacías para el inmueble de 2 meses. Se ha adoptado el supuesto general de duración de nuevos contratos de 5 años para la superficie de oficinas.

Además, se ha asumido un importe del 0,50% de la renta bruta en concepto de CapEx de mantenimiento durante el resto de los diez años de nuestro Descuento de Flujo de Caja.

COMENTARIO DE MERCADO

01. Comentario de Mercado

1.1. Coyuntura Económica

La desaceleración de la economía global afecta ya al crecimiento de España. El último dato publicado por el INE (2S 19) situó el crecimiento de la economía española en un 2% interanual y un 0,4% respecto al trimestre anterior. Se trata del sexto registro consecutivo que refleja la ralentización del sistema.

En cualquier caso, las previsiones para finales de año (según datos de octubre de Focus Economics) sitúan el crecimiento en 2,2%, dos décimas por debajo del nivel de 2018 y todavía superior a la media de la Zona Euro, con previsión de cierre en 1,1% en 2019.

El mercado laboral continúa creciendo, si bien a un ritmo más lento. En septiembre el número de afiliados a la seguridad social se situó en 19,22 millones que, si bien refleja un incremento interanual del 1,4%, la comparativa intermensual de los últimos meses deja ya niveles ligeramente por debajo de cero. El número de desempleados de septiembre, igualmente, se redujo respecto al mismo mes del año 2018, pero la evolución de los últimos meses registra pequeños incrementos.

A pesar de esto, la creación de empleo en términos de contabilidad nacional se situó en 2,5% en 2T 19 y la tasa de desempleo según la EPA (encuesta de población activa), en 14%, con previsiones de continuar la tendencia de ajuste durante los próximos años. Madrid, con una tasa de paro del 10,5% se sitúa 3,5 puntos por debajo de la media nacional.

En cuanto al índice de confianza empresarial, el 4T registró una contracción del 2% interanual. Madrid registró igualmente un ajuste a la baja, pero tan solo un -0,6%.

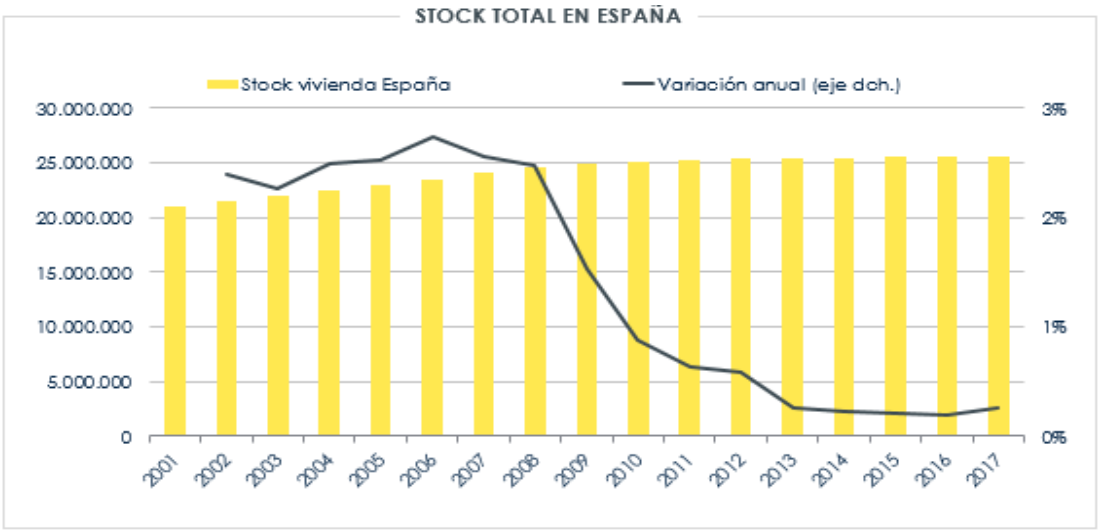
1.2. Mercado Residencial España

1.2.1. Sector residencial español

El mercado residencial español ha sufrido varias transformaciones, a principios de siglo inició un fuerte ciclo de expansión del parque inmobiliario, esta expansión quedo truncada por la crisis económica global dejando mucho stock de obra nueva en manos de bancos sin posibilidad de ser vendida.

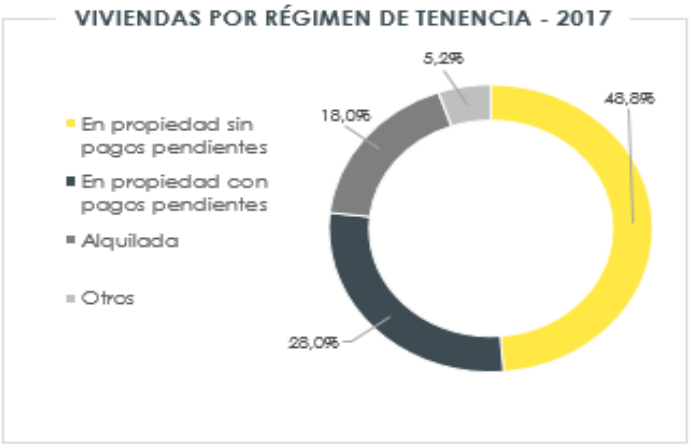
A partir del año 2013 esta tendencia se invierte. El stock de vivienda sin propietario empieza a reducirse y en las zonas más atractivas, como los núcleos urbanos, empiezan a reactivar la producción de viviendas de Obra Nueva. Todas aquellas viviendas de antes de la crisis que todavía a día de hoy no se hayan vendido tienen muy pocas posibilidades de encontrar dueño.

El precio medio de la vivienda de obra nueva en España vivió su mejor año en 2007 con una media de 2.905 €/ m², en 2014 tocó suelo con 1.994 €/ m² y ha ido paulatinamente recuperándose hasta 2018 con 2.348 €/ m². Actualmente el stock de viviendas de obra nueva ha descendido hasta un 27% desde 2013.



Fuente: Ministerio de Fomento / * Estimación del parque residencial que incluye tanto vivienda vacía como ocupada, así como primeras y segundas residencias.

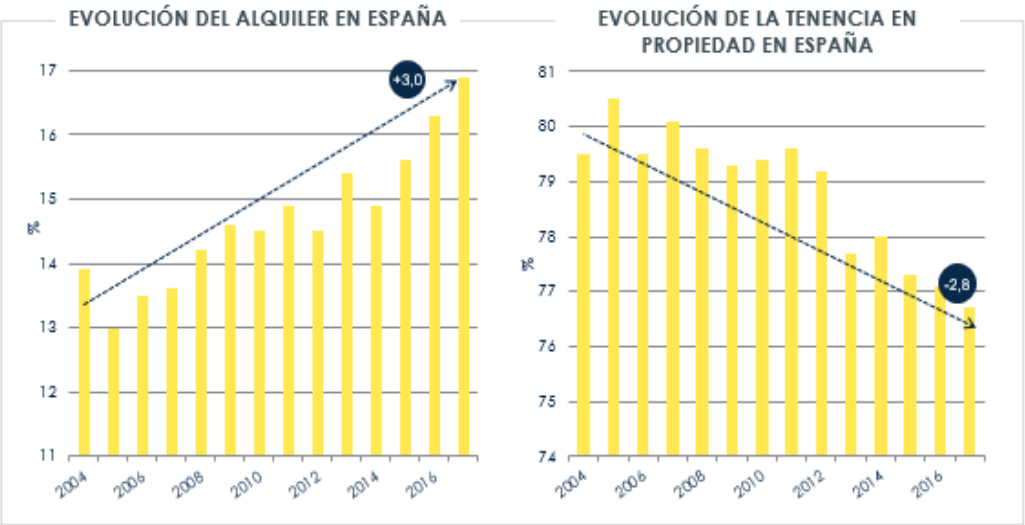
Frente a la tendencia europea al alquiler, España sigue siendo un país de compra en lo que se refiere a la vivienda. El 77% de las residencias estaban en régimen de propiedad en el año 2017, más de 14 millones de viviendas. La mayoría de ellas sin pagos pendientes (el 64%). El aumento del alquiler fue una de las principales consecuencias de la crisis. De 2016 a 2017 el crecimiento fue del 4,5%.



El Alquiler en España

España ha sido tradicionalmente un país de propietarios, las políticas de vivienda de los años 50 a 70 motivaron la compra de propiedades en España, esta tendencia ha seguido una línea ascendiente hasta la crisis económica del 2007, este punto de inflexión marco una tendencia de propietario a arrendatario. El alquiler empezó a coger importancia.

Este fenómeno está encontrando su techo en ciudades como Madrid y Barcelona donde los alquileres, debido a la alta demanda y la baja oferta, ha crecido a ritmo vertiginosos dejando a muchas personas sin la posibilidad de alquilar un piso en zonas céntricas, el precio del alquiler a reducido su crecimiento, pero sigue creciendo.



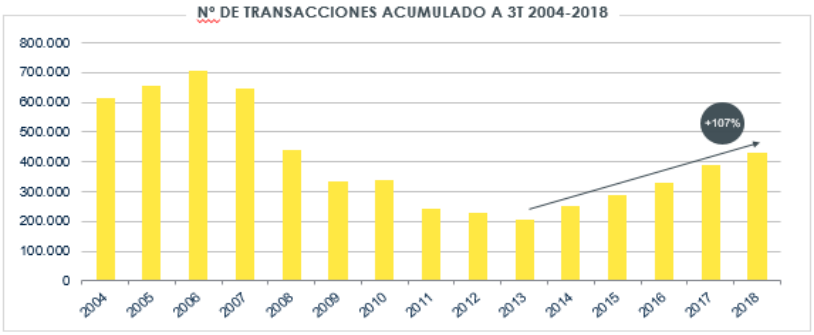
Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida.

La tendencia de los hogares españoles ve como pierden miembros, la tendencia es que los hogares estén compuestos por dos personas, seguido de los hogares con una sola persona viviendo. La tendencia va a seguir creciendo para este último hasta alcanzar los casi 6.000.000 de hogares en 2033, las viviendas con dos personas crecerán hasta superar esta cifra.

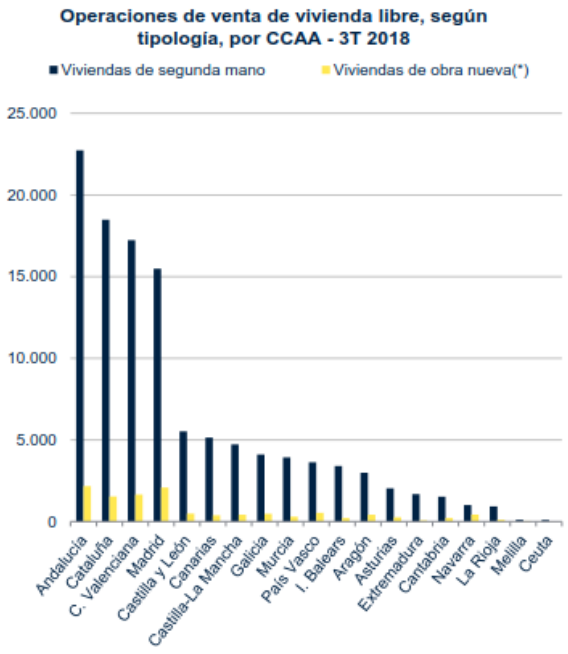
Transacciones Inmobiliarias

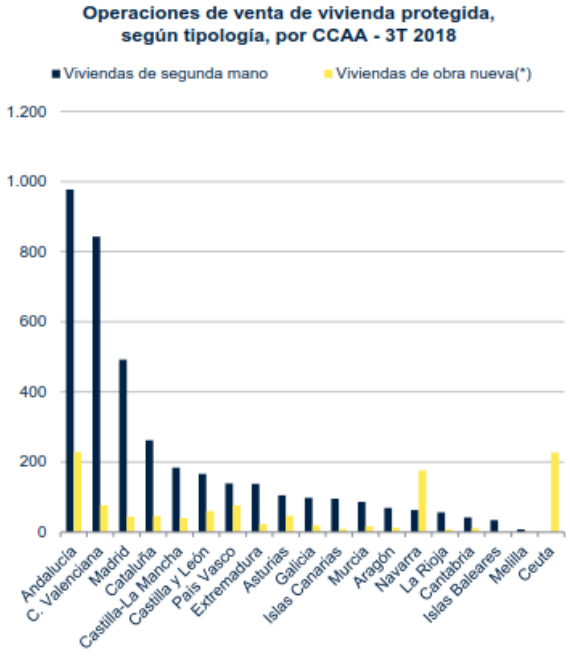
Como comentábamos anteriormente, los visados de obra nueva tuvieron una trayectoria ascendente hasta 2006, un año antes de la crisis, a partir de este año fueron desplomándose paulatinamente hasta 2103, cuando apenas se alcanzaban las 50.000 viviendas nuevas al año, esta tendencia se ha recuperado tímidamente, a día de hoy se han alcanzado más de 110.000 unidades, pero esta cifra no es suficiente para satisfacer el hambre de Obra Nueva de los compradores españoles y es la segunda mano la que debe suplir esta demanda.

Las transacciones también tocaron fondo en 2013 pero han ido recuperando terreno hasta superar las 400.000 el año 2018. La compraventa de viviendas tanto nuevas como de segunda mano ha visto un crecimiento de hasta el 107%.



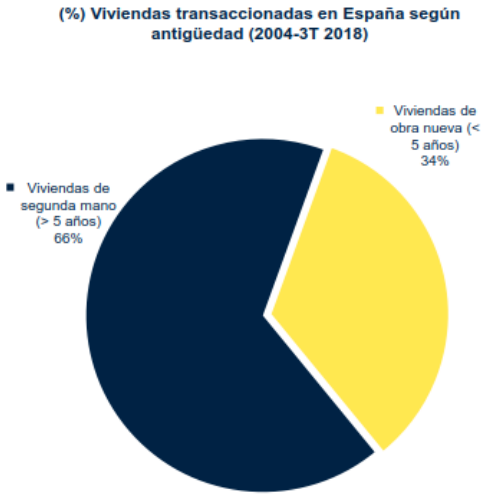
A continuación, se muestran las operaciones de venta de vivienda libre y vivienda protegida hasta el tercer trimestre de 2018, distribuidas por comunidades autónomas:

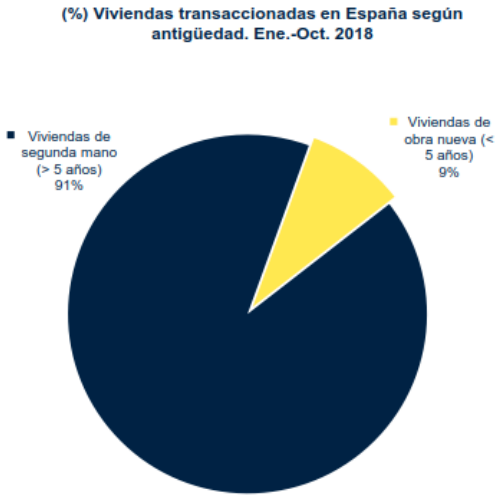




Fuente: Ministerio de Fomento / * Viviendas con menos de 5 años de antigüedad /** Datos provisionales

A continuación, se muestran las operaciones de venta de vivienda de segunda mano y de obra nueva hasta el tercer trimestre de 2018, según antigüedad:

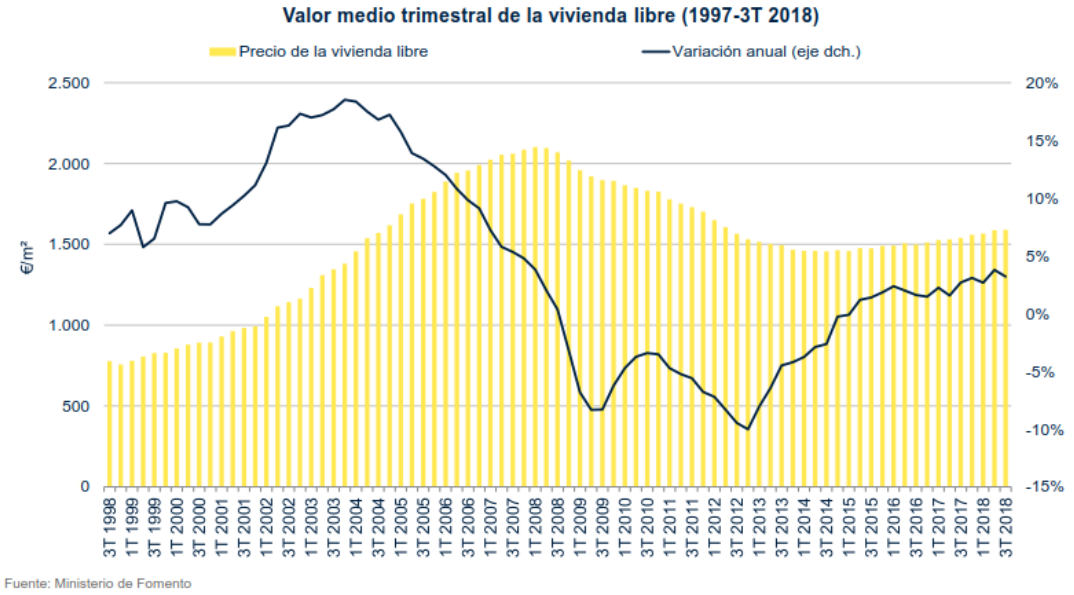




Fuente: Ministerio de Fomento

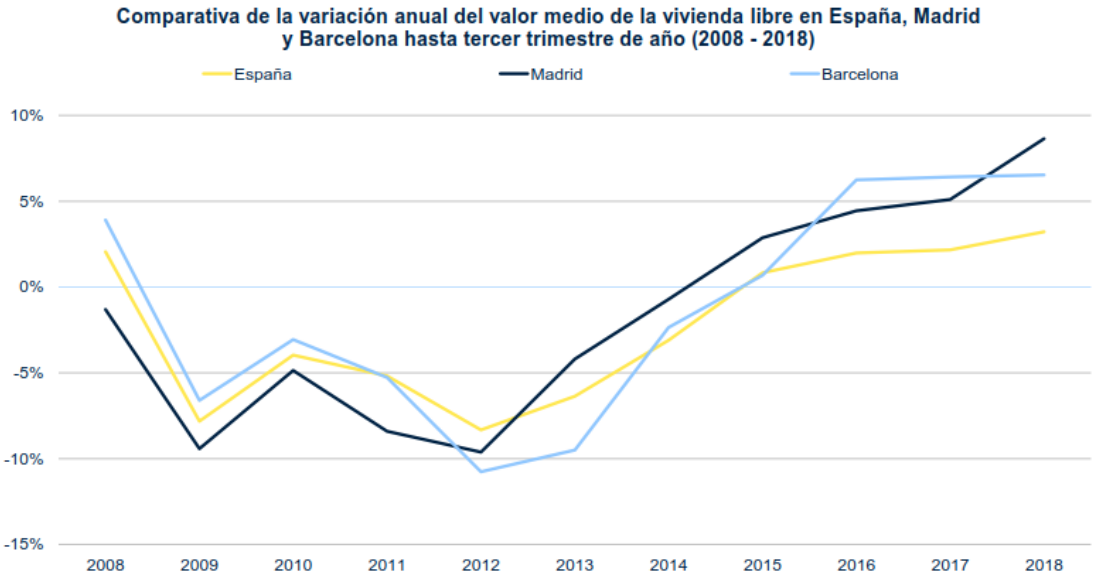
1.2.2. Precios Residenciales

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre desde 1997 hasta el tercer trimestre de 2018, distribuidas por trimestres:



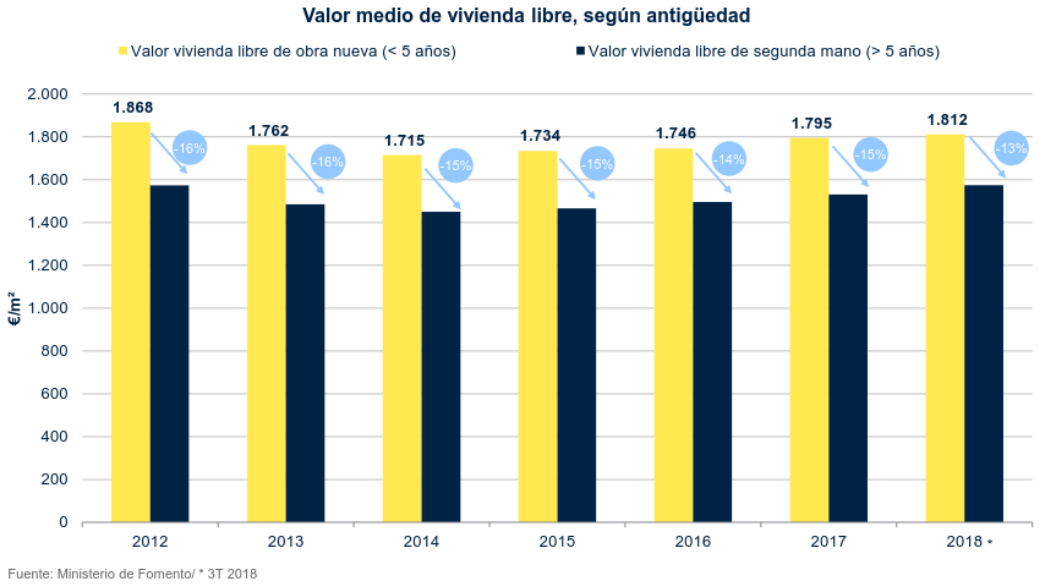
Fuente: Ministerio de Fomento

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre desde 2008 hasta 2018 en España, Madrid y Barcelona:



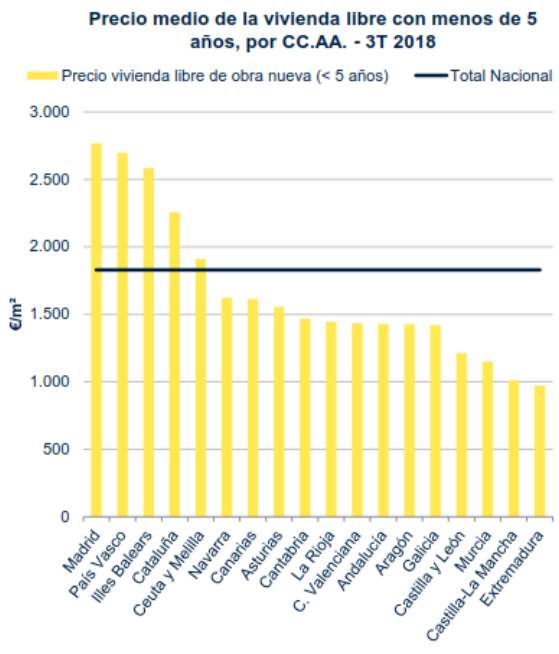
Fuente: Ministerio de Fomento

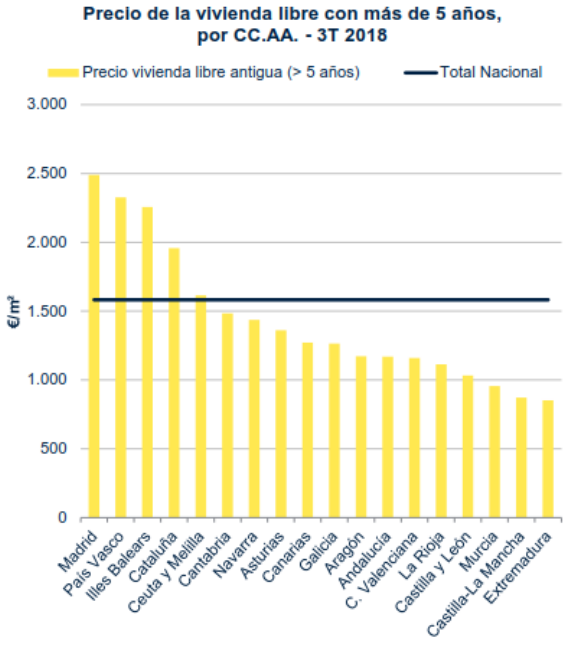
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad:



Fuente: Ministerio de Fomento/ * 3T 2018

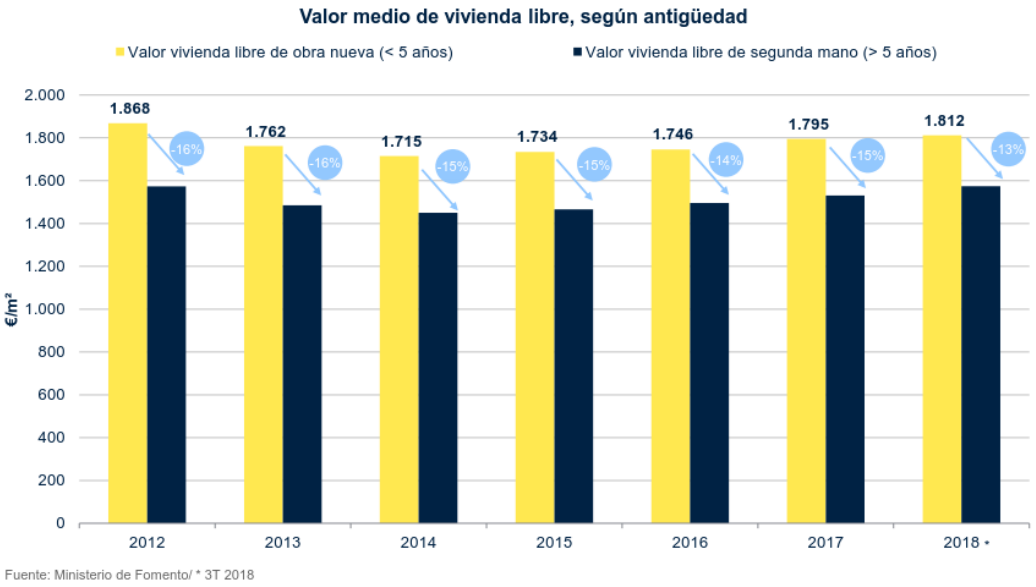
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad por comunidades autónomas:





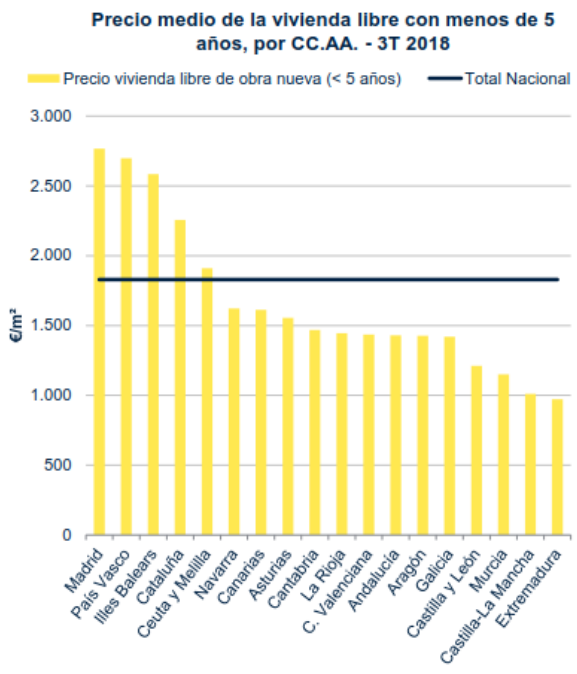
Fuente: Ministerio de Fomento

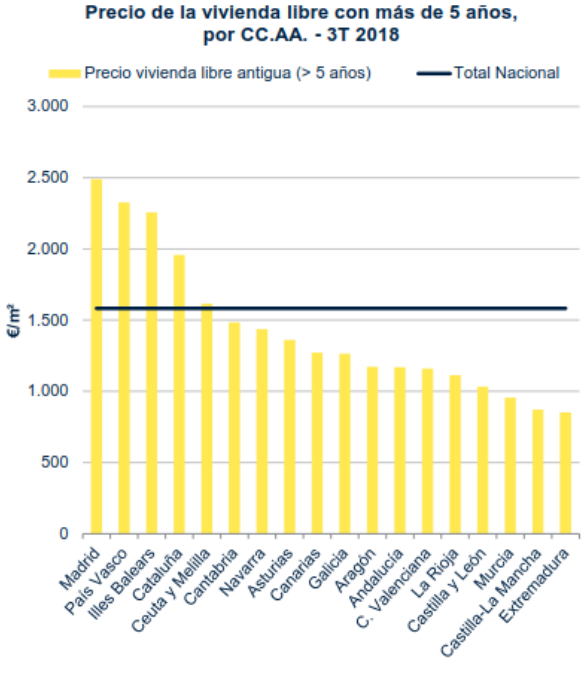
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad:



Fuente: Ministerio de Fomento/ * 3T 2018

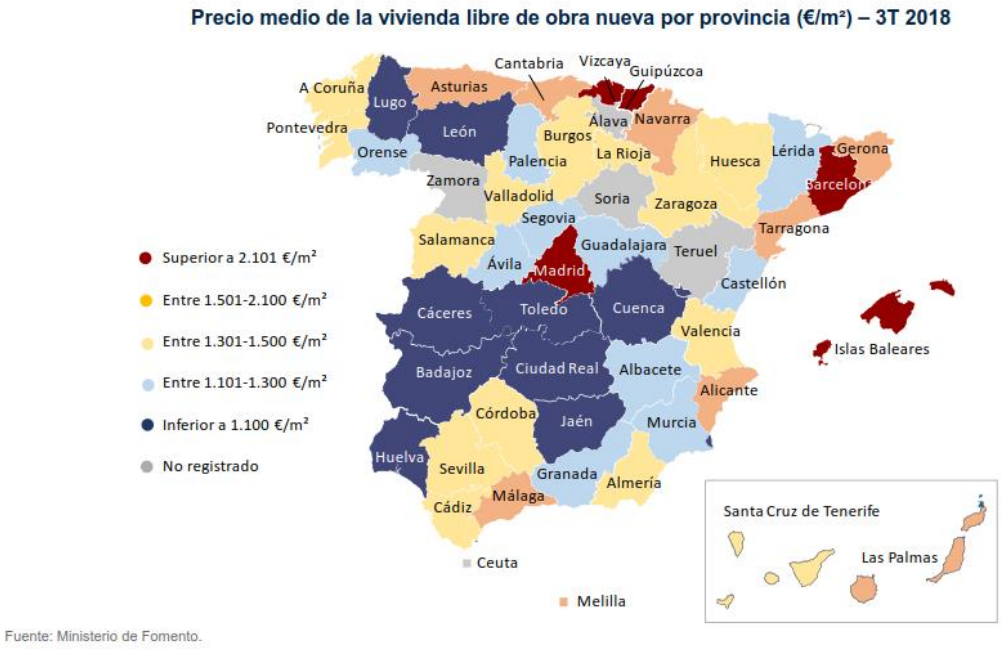
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad por comunidades autónomas:





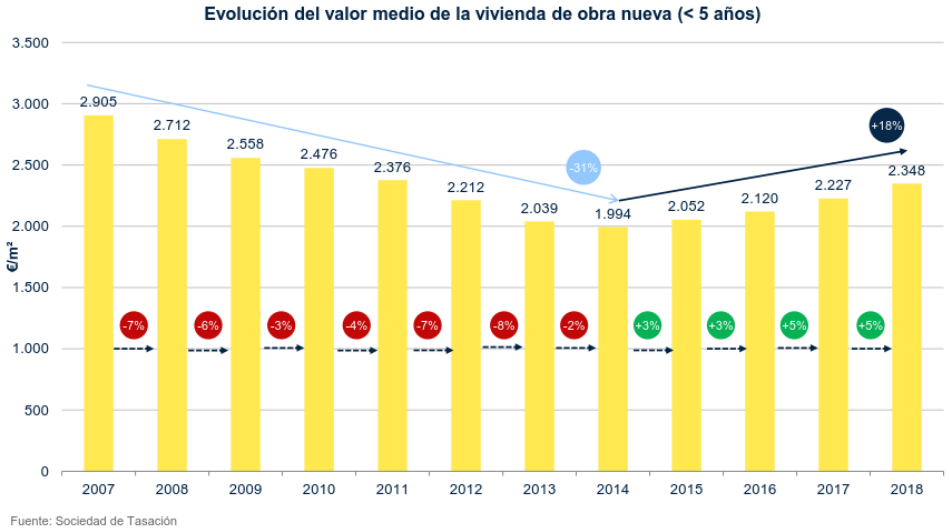
Fuente: Ministerio de Fomento

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre de obra nueva por provincia:



Fuente: Ministerio de Fomento.

A continuación, se muestran la evolución del valor medio de la vivienda de obra nueva:



Fuente: Sociedad de Tasación

1.3. Mercado Residencial Área Barcelona Ciudad

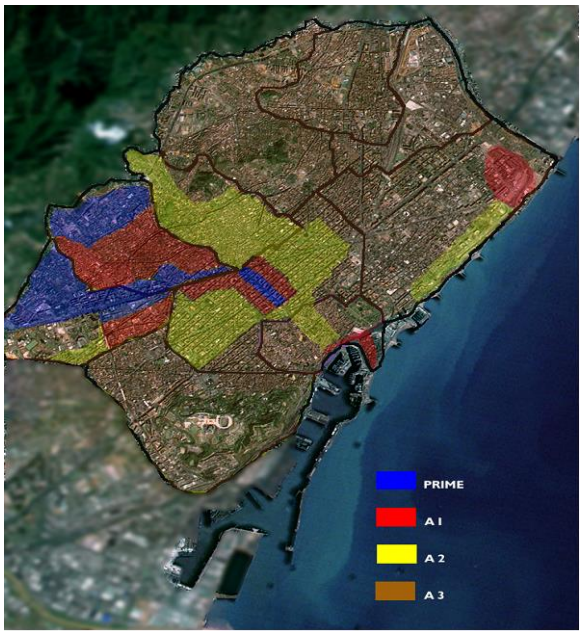
1.3.1. General

Barcelona es el destino turístico por excelencia, siendo la segunda ciudad española en número de turistas (más de 19.000.000 de turistas) y la ciudad más grande de Cataluña. Aunque Barcelona es una ciudad con un gran número de turistas y una importante población extranjera, esta es una ciudad constante, no gana ni pierde población según las estaciones. Respecto a la pirámide poblacional en Barcelona, la mayor parte se concentra entre los 35 y los 55 años de edad.

En el análisis de Barcelona capital, los distintos distritos que componen el municipio no se encuentran, por regla general, enteramente adscritos a una zona determinada del análisis, sino que pueden formar parte de zonas diferentes. Las diferentes zonas hacen referencia al mayor o menor grado de exclusividad. De manera que aquellas áreas de la ciudad de Barcelona incorporadas en la zona "prime" son las más exclusivas, mientras que las que aparecen incorporadas en la zona A3 son las menos exclusivas.

La denominación de las zonas y la adscripción de las promociones a las mismas, se basan en el conocimiento de Savills Aguirre Newman del mercado residencial de Barcelona; se tiene a su vez en cuenta la ubicación concreta, las calidades y el entorno en el que se encuentran. Se ha realizado una zonificación del mercado de Barcelona ciudad, tal y como se observa en la siguiente tabla y posterior mapa:

ZONA	DISTRITO	PERÍMETRO
PRIME	Sarriá - Sant Gervasi	Pza. Francesc Macia – Av. Diagonal – Av. De Sarriá – Pº Manuel Girona – Bosch I Gimpera – Cardenal Vives i Tutó – Fontcoberta – Carrer dels Vergós – Pza. de Oriente – Vía Augusta – Calvet – Travessera de Gracia – Vía Augusta – Av. Diagonal – Pza. Francesc Macia. Ronda del General Mitre – Vía Augusta – Ronda de Dalt (Ambos lados)– Av. República Argentina – Ronda del General Mitre.
	Les Corts	Les Corts Av. Diagonal – Av. De Sarriá – Travessera de Les Corts – Gran Vía de Carles III – Av. Diagonal – D' esplugues – Eduardo Toldrá – Ardemans – Cº de Finistrelles – Nogueres – Avellaners – Ametllers – Font del Lloc – Mare de Deu de Lordá – Montevideo – Av. España – Bosch i Gimpera – Mulhacén – Pº de Manuel Girona – Av. Sarriá.
	L´Eixample	Pº de Gracia entre Gran Vía de Les Corts Catalanes y Av. Diagonal
A - 1	Sarriá - Sant Gervasi	Travessera de Gracia – Vía Augusta – Av. Del Príncipe de Asturias – Ronda del General Mitre – Vía Augusta – Clavet – Travessera de Gracia.
	Les Corts	Travessera de Les Corts – Gran Vía de Carles III – Av. Madrid – Av. Joseph Tarradellas – Travessera de Les Corts.
	L´Eixample	Pza. Francesc Macia – C/ Comte d´Urgell – C/ Córcega – C/ Muntaner – C/ Valencia – C/ Balmes – Gran Vía de Les Corts Catalanes – C/ Girona – C/ Córcega – Av. Diagonal – Pza. Francesc Macia.
	Ciutat Vella	Frente Marítimo del Pº de Colom y del Pº de Joan de Borbo Comte de Barcelona
A - 2	Ciutat Vella	Barrio Gótico
	Les Corts	Gran Vía de Carles III – Av. Madrid – Ctra. Collblau – Travessera de Les Corts – Gran Vía de Les Corts.
	L´Eixample	Pza. Francesc Macia – Av. Joseph Tarradellas - Pza. Paisos Catalans – C/ Tarragona – Pza. España – Gran Vía de Les Corts Catalanes – Pza. Universitat – C/ Pelai – C/ Fontanella – Ronda Sant Pere – C/ Ribes – C/ Marina – Av. Diagonal – C/ Girona – Gran Vía de Les Corts Catalanes – C/ Balmes – C/ Valencia – C/ Muntaner – C/ Córcega – C/ Comte d´Urgell – Pza. Francesc Macia
	Gracia	Distrito Entero
	Sant Martí	Pza. dels Voluntaris – C/ La Marina – Av. D´Icaria – C/ Taulat – Diagonal Mar – Ronda Litoral – Pza. dels Voluntaris
A - 3	Les Corts	Resto del Distrito
	Sants Montjuic	Distrito Entero
	Ciutat Vella	El Raval, Ribera y La Barceloneta
	Sant Martí	Distrito Entero salvo Frente Marítimo definido en A2
	Sant Andreu	Distrito Entero
	Nou Barris	Distrito Entero
	Horta Guinardó	Distrito Entero



La renta per cápita de Barcelona muestra un panorama muy variado, tradicionalmente el barrio de Sarrià-Sant Gervasi concentra una de las rentas per cápita más alta de la ciudad, pero el Eixample se presenta como un barrio de diversidad de rentas siendo Passeig de Gracia la calle más cara de Barcelona por excelencia. Uno de los barrios más caros y con mayor renta per cápita de Barcelona es Diagonal Mar, un barrio relativamente moderno. El poder adquisitivo de las familias Barceloneses es uno de los más altos de España con una renta disponible por hogar de 35.850 €. Barcelona está compuesta por una superficie de 102,4 km², en ella encontramos 684.085 hogares con una densidad de 16.000 hab/ km².

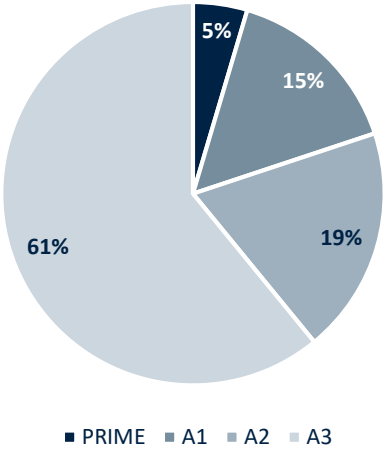
Se observa un crecimiento constante del número de unidades en oferta inicial desde 2017, alcanzándose en el periodo estudiado (2019) las 1.658 unidades en el conjunto de promociones en comercialización.

La zona que más oferta inicial concentra es la A3 (la de menor nivel de exclusividad, según la clasificación establecida en la metodología), como consecuencia de la creciente actividad promotora en zonas como Sant Martí, Horta-Guinardó y Sant Andreu.

Evolución de la Oferta Inicial. Áreas de Exclusividad

ZONA	2015	2016	2017	2018	2019
PRIME	97	141	77	50	76
A1	255	233	99	62	254
A2	905	641	603	915	318
A3	494	489	506	462	1.010
TOTAL	1.751	1.504	1.285	1.489	1.658

Distribución de la Oferta Inicial por Zonas (%)



En los últimos 12 meses se ha mantenido la tendencia alcista en el mercado, registrándose un incremento medio del 8%, en el precio por m² respecto al periodo anterior.

Cabe destacar el ajuste observado en la zona A1. La venta completa de determinadas promociones dentro del rango más elevado de precios ha generado este ajuste. No obstante, la caída en esta zona se produce respecto a los niveles de 2018, manteniéndose muy por encima de los precios registrados en 2016 o 2017.

ZONA	Sup y Precios	2016	2017	2018	2019	Var 2018-2019
PRIME	Sup media (m²)	164	163	123	122	-1,2%
	Precio medio (euro/m²)	7.946	6.827	8.257	8.954	8,4%
	Precio medio vivienda	1.303.085	1.115.000	1.016.774	1.088.250	7,0%
A1	Sup media (m²)	103	108	125	92	-26,2%
	Precio medio (euro/m²)	5.327	5.740	7.202	6.411	-11,0%
	Precio medio vivienda	549.367	621.675	900.474	591.478	-34,3%
A2	Sup media (m²)	103	108	117	97	-17,5%
	Precio medio (euro/m²)	4.136	4.852	4.649	5.570	19,8%
	Precio medio vivienda	427.196	522.325	545.807	537.710	-1,5%
A3	Sup media (m²)	93	89	92	100	8,8%
	Precio medio (euro/m²)	3.455	3.750	4.292	4.188	-2,4%
	Precio medio vivienda	321.523	334.771	396.355	419.167	5,8%
MEDIA	Sup media (m²)	101	104	110	100	-9,4%
	Precio medio (euro/m²)	4.280	4.725	4.870	5.258	8,0%
	Precio medio vivienda	432.972	490.374	537.461	524.019	-2,5%

Un piso medio en Barcelona capital tiene una superficie de 100 m²c, un precio por m² de 5.258 € y un precio final de 524.019 €.

Los precios medios por m² más altos de la ciudad se observan en los distritos de L'Eixample, Sarria-Sant Gervasi y Ciutat Vella, por encima de los 6.300 €/ m². En el otro extremo del mercado se sitúan los distritos de Nou Barris y Horta-Guinardó.

La variación anual más destacable se ha producido en Nou Barris, el distrito más barato, con una subida del 43,7% del valor total de la vivienda respecto al periodo anterior.

La falta de suelo finalista hace casi imposible que ciudades como Barcelona puedan modernizar su parque inmobiliario, eso provoca que muchas de las zonas comunitarias de las viviendas barcelonesas se encuentren desfasadas a las exigencias actuales. La mayoría de nuevos desarrollos que encontramos en la ciudad de Barcelona son promociones pequeñas y rehabilitaciones integrales de vivienda.

Incremento notable de los precios por metro cuadrado en el mercado más exclusivo de la ciudad (Prime) y en el mercado A2, en este último caso consecuencia de la mejora de los nuevos proyectos y la creciente trasformación de los barrios que lo conforman.

En el resto de los segmentos de los mercados A1 y A3, se produce el mismo fenómeno: ligera caída de los precios respecto al periodo anterior, pero manteniéndose por encima de los niveles de 2018.

1.3.2. Alquiler en la ciudad de Barcelona

El precio del alquiler de Barcelona ha sido el motor de crecimiento del precio del alquiler a nivel nacional. Actualmente el mercado residencial de alquiler en Barcelona experimenta una consolidación y estabilización en cuanto al precio del alquiler.

El número de contratos firmados ha aumentado año tras año, marcando como récord el cuarto trimestre de 2017, con los últimos datos aportados 2018 ha sido el mejor año en cuanto a contratos de alquiler se refiere, pasando de 49.953 en 2017 hasta los 53.524. La situación, al igual que el precio, parece estar estabilizando año tras año.

De las más de 800.000 viviendas que forman el parque inmobiliario de Barcelona, el 84,33% de ellas se usan como primera vivienda, siendo la vivienda secundaria inferior al 5%. El monto restante inferior al 11% son viviendas vacías.

1.4. Comparables

Se ha llevado a cabo un estudio de mercado de comparables residenciales en alquiler en la zona objeto de valoración del activo objeto de valoración:

Ubicación	Superfice (m^2)	Renta (€/ mes)	Renta Unitaria (€/ m^2/ mes)
Ros de Olano	85,00	1.200,00	14,12
Torrent de l'Olla	90,00	1.200,00	13,33
Biada	85,00	1.250,00	14,71
Mateu	80,00	1.000,00	12,50
Granja	82,00	1.200,00	14,63
Trav. Dalt/ Verdi	92,00	1.500,00	16,30
Promedio	85,66	1.225,00	14,26

Tal como se puede apreciar las rentas de salida en la zona se mueven en el entre los **14,00** y **los 17,00 €/ m²/ mes**. Cabe destacar que en todos los casos se trata de precios de "asking", a los cuales habría que descontar un margen en concepto de

negociación. Sobre cada testigo hemos aplicado un porcentaje de ponderación para asemejarlo al activo objeto de valoración. Este porcentaje varía dependiendo del estado de conservación la calidad, la superficie ofertada y la situación exacta del activo.

De cara a llevar a cabo la valoración se ha considerado una renta de mercado para las unidades residenciales entre **15,00 y 16,50 €/ m²/ mes** dependiendo de la superficie, la altura y las características de cada piso.

Se ha llevado a cabo un estudio de mercado de comparables de locales comerciales en alquiler en la zona objeto de valoración del activo objeto de valoración:

Ubicación	Superfice (m^2)	Renta (€/ mes)	Renta Unitaria (€/ m^2/ mes)
Banyoles	50	950,00	19,00
Gal·la Placídia	110	1.490,00	13,54
Mercat	55	700,00	12,72
Sant Eusebi	50	850,00	17,00
Torrent den Vidalet	65	875,00	13,46
Francisco Giner	50	785,00	15,70
Promedio	63,33	941,67	15,23

De cara a llevar a cabo la valoración se ha considerado una renta de mercado para el local comercial de **14,00 €/ m²/ mes**.

VALORACIÓN

savills

AGUIRRE NEWMAN

02. Valoración

2.1. Método de Valoración

Conforme al alcance y la metodología descrita en nuestra oferta, el trabajo de Savills Aguirre Newman ha consistido en determinar el valor de mercado del activo, basado en el valor de mercado según las normas publicadas en la **8ª edición del Libro Rojo del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**. Con el fin de proporcionar nuestra opinión de valor se han utilizado las siguientes metodologías de valoración:

A. Método de Descuento de Flujos de Caja.

La metodología de cálculo utilizada está basada en el principio de anticipación. El valor vendrá determinado por el valor presente de todos los ingresos y gastos futuros (flujo de caja) imputables al inmueble.

En el descuento de flujo de caja determinamos:

- Los ingresos que razonablemente podemos esperar que genere el inmueble a partir de las rentas contractuales durante la duración del contrato. Estos ingresos se actualizarán conforme al IPC, crecimientos de mercado y la duración de los contratos de arrendamiento.
- Hemos empleado un cash-flow de 10 años para la valoración del activo.
- Calendario de desarrollo, periodos de obra, carencias y bonificaciones.
- Valor de venta. Calculado en función de la renta esperada en el año de desinversión y la rentabilidad de salida esperada en dicho periodo (e*xit yield*).
- Se determina el valor actual a partir de la determinación de una tasa de descuento, que vendrá determinada por diversos factores, tales como diferencia entre rentas del inmueble y rentas de mercado, tipología, situación del mercado y, en general, potencial de riesgo que puede albergar el inmueble. Se ha considerado esta como la tasa de descuento que exigiría un inversor medio atendiendo al nivel de riesgo de la inversión, a la tipología y ubicación del inmueble y a la coyuntura actual de mercado.
    - La desinversión del activo viene precedida por el descuento de los flujos de caja, aplicándole la tasa de descuento equivalente al promedio de retorno obtenido por una propiedad de dichas características, bajo las condiciones que marca el mercado y los inversores.

Para respaldar el método anteriormente comentado, se ha utilizado el **Método de Comparación (Valor de Mercado).**

B. Método de Comparación.

El *Método de Comparación* consiste en el estudio de operaciones comparables actuales en la zona, así como la de los últimos meses y en base a nuestro conocimiento del mercado.

Las operaciones comparables serán operaciones de compraventa, ofertas de suelos e inmuebles / superficies comparables y las opiniones de otros agentes / expertos. Por tanto, se determina el valor mediante la localización de comparables en mercado y operaciones recientes de viviendas o parcelas comparables, tanto por ubicación como por estado y funcionalidad.

2.2. Valoración

Basado en la información del solicitante, las regulaciones aplicables y la metodología de valoración descrita en el apartado 4.1 de este informe, el inmueble se ha valorado según se detalla a continuación. La finca en cuestión se ha valorado a través del Método de Descuento de Flujos de Caja para reflejar los ingresos futuros que se van a generar con los contratos existentes. Para el cálculo del valor de la finca se han asumido los siguientes datos:

Superficie

Tal y como se ha mencionado en el apartado 2.3, la superficie total construida del edificio es de 1.287 m², distribuidos en 888 m² de superficie destinada a uso residencial, 158 m² destinados a uso comercial y 122 m² destinados a zonas comunes. Hay un total de 11 viviendas y 4 locales comerciales.

Periodo de inversión

Se ha considerado un cash-flow de diez años con el fin de reflejar los plazos de vencimiento de los contratos de los locales y de las viviendas. Finalizados los contratos, se hace una estimación por el periodo de comercialización de la superficie vacante, teniendo en cuenta los honorarios de intermediación cuando sea el caso. De cara a la valoración, se hace una estimación de los ingresos que obtendría el edificio con los contratos de arrendamiento vigentes de los locales y las viviendas, hasta la finalización de los mismos teniendo en cuenta una tasa de desocupación en el transcurso de los años en los que se ha realizado el cálculo.

Ingresos

La renta anual estimada para el año 2019, con el IPC correspondiente, es de **164.826,24 €**. En cuanto a la superficie alquilada actualmente, tanto las viviendas como los locales están totalmente alquilados.

En cuanto a las viviendas, la mayoría de los contratos se han firmado en los últimos 2-3 años.

Renta de mercado

La renta de mercado prevista para la vivienda plurifamiliar, considerando el estudio de mercado de la zona, esta entre **16,00** y **17,00 €/ m²/ mes** en función de la superficie y el estado del piso, a excepción del ático, al que se ha asignado una renta de **18,70 €/ m²/ mes**. La renta de mercado prevista para los locales comerciales es de **16,00** y **9,00 €/ m²/ mes**, habiendo dividido los locales según sus características.

Incrementos de renta e IPC

Se ha considerado un IPC del 0,90% para 2020 un 1,30% para 2021, 1,50% para 2022, 1,70% para 2023, 1,90% para 2024 y un 2,00% constante hasta el final del periodo del cashflow (2030). En términos de crecimiento de mercado, considerando la situación actual del mercado español, se ha considerado un crecimiento del 2,00% para 2020, un 1,50% para 2021, un 1,00% para 2022, 2023 y 2024; y un 0% de 2025 hasta 2028.

Exit Yield

Se ha aplicado una exit yield del 3,75%, acorde con el mercado actual y la tipología del activo.

Costes de adquisición

Se han asumido unos costes de adquisición del 3,85%.

Tasa de descuento

Se ha aplicado una tasa de descuento del 5,00%, se considera apropiada en base a la evolución del mercado, al riesgo, la tipología de activo, y las exigencias de los inversores.

2.3. Valoración

2.3.1.1. Valor de Mercado

Nuestra opinión de Valor de Mercado Bruto a fecha de valoración es de:

5.240.000,00 €
(Cinco Millones Doscientos Cuarenta Mil Euros)

SUPUESTOS GENERALES, CONDICIONES GENERALES Y SUPUESTOS ESPECIALES

savills

AGUIRRE NEWMAN

03. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

3.1. Supuestos Generales

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración: Si algunos no resultan válidos, nos reservamos el derecho a revisar nuestro juicio de valor:

1. Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas. No disponemos ni se nos ha proporcionado Notas Simples o Planos del Catastro de los activos objetos de esta valoración.

2. Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, enumerada en el presente informe, es veraz, completa y correcta. No aceptaremos ninguna responsabilidad en caso de errores u omisiones de la información y documentos que se nos ha proporcionado.

3. Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.

4. Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades. Además, que toda futura construcción o uso será legal (aparte de estos puntos arriba mencionados).

5. Que el activo se encuentra en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.

6. Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.

7. Que los edificios no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

8. Que la propiedad y posible explotación de sustancias minerales y / o gases presentes en el subsuelo no se han considerado.

9. Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber

realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.

10. Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.

11. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.

12. Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.

13. Que los contratos de arrendamiento se redactan en términos aceptables a sus abogados incluyendo provisiones por reparaciones e indexación.

3.2. Condiciones Generales

Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

1. Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).

2. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.

3. No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.

4. Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.

5. En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.

6. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.

7. Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración. Nuestra valoración se basa en datos de mercado que han llegado a nuestro poder desde numerosas fuentes. La valoración que hagan otros agentes y valoradores se ofrece de buena fe, pero sin responsabilidad. A menudo se facilita de forma verbal. A veces el origen son bases de datos como el Registro de la Propiedad o bases de datos informáticas a las que Savills está suscrita. En todos los casos, salvo cuando hayamos tenido una implicación directa en las transacciones, no podemos garantizar que la información en la que nos hayamos basado sea correcta, aunque así lo creamos.

3.3. Supuestos Especiales

De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. Un supuesto especial es algo que actualmente no está aconteciendo, pero que podría darse la situación razonable que ocurriera y a efectos de valoración adoptamos la hipótesis de que está ocurriendo. El apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de supuestos especiales.

No se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

Apéndice 1
Fotografías

Apéndice 2
Valoración

Annual C-F

C-F Year	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Average Rent (€/sq m/month)	**11,70**	**13,50**	**14,39**	**14,74**	**15,28**	**15,89**	**16,46**	**17,14**	**17,50**	**17,88**
Rental Growth (%)		**15,35%**	**6,59%**	**2,44%**	**3,69%**	**4,00%**	**3,59%**	**4,11%**	**2,11%**	**2,20%**
Occupancy (%)	**88,89%**	**85,63%**	**90,52%**	**90,52%**	**90,52%**	**88,72%**	**85,08%**	**90,52%**	**89,90%**	**90,52%**
Total Income (€)	**160.615**	**178.470**	**201.104**	**206.011**	**213.607**	**217.726**	**216.282**	**239.574**	**242.949**	**250.016**
MRG (€)	160.615	178.470	201.104	206.011	213.607	217.726	216.282	239.574	242.949	250.016
Discounts (€)										
Others 1										
Others 2										
Others 3										
Total Costs (%)	**10,36%**	**12,86%**	**8,19%**	**8,14%**	**8,03%**	**9,25%**	**11,96%**	**7,73%**	**8,20%**	**7,71%**
Total Costs (€)	**-16.643**	**-22.956**	**-16.468**	**-16.762**	**-17.149**	**-20.129**	**-25.860**	**-18.509**	**-19.933**	**-19.276**
Insurance (€)	-1.057	-1.067	-1.081	-1.097	-1.115	-1.137	-1.159	-1.182	-1.206	-1.230
Property Tax (€)	-7.998	-8.069	-8.174	-8.297	-8.438	-8.598	-8.770	-8.946	-9.125	-9.307
Waste Tax (€)										
PT + WT on Vacant (€)										
Service Charge (€)	-2.138	-2.157	-2.185	-2.218	-2.256	-2.299	-2.345	-2.391	-2.439	-2.488
S CH on Vacant (€)										
Other (€)										
Management (€)	-4.015	-4.462	-5.028	-5.150	-5.340	-5.443	-5.407	-5.989	-6.074	-6.250
Renewal and Reletting (€)	-1.435	-7.201				-2.652	-8.179		-1.090	
NOI (€)	**143.973**	**155.514**	**184.636**	**189.249**	**196.457**	**197.597**	**190.422**	**221.065**	**223.016**	**230.740**
Running Yield (%)	**2,75%**	**2,97%**	**3,52%**	**3,61%**	**3,75%**	**3,77%**	**3,63%**	**4,22%**	**4,26%**	**4,40%**
CapEx (€)	**-803**	**-892**	**-1.006**	**-1.030**	**-1.068**	**-1.089**	**-1.081**	**-1.198**	**-1.215**	**-1.250**
Investment (€)										
Maintenance (€)	-803	-892	-1.006	-1.030	-1.068	-1.089	-1.081	-1.198	-1.215	-1.250
Tenant Incentives (€)										
C-F (€)	**143.170**	**154.621**	**183.631**	**188.219**	**195.389**	**196.509**	**189.341**	**219.867**	**221.801**	**229.490**
Gross Exit Value (€)										6.153.074
Sales Costs (€)										-46.148
Net Exit Value (€)										**6.106.925**
Unleveraged C-F (€)	**143.170**	**154.621**	**183.631**	**188.219**	**195.389**	**196.509**	**189.341**	**219.867**	**221.801**	**6.336.416**

Macarena Bustamante Zorrilla MRICS
Directora de Valoraciones y Tasaciones
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Eduardo Martins Pimenta MRICS
Director Valoraciones y Tasaciones
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Oficinas y asociados en America, Europa, Asia, Africa y Oriente Medio.
Savills plc. Registrada en Inglaterra Nº 2122174. Oficina registrada: 33 Margaret St, London W1G 0JD.

SAVILLS AGUIRRE NEWMAN

Informe de Valoración

CÒRSEGA, 689

08026, BARCELONA, ESPAÑA

31 DICIEMBRE 2019

13 Enero de 2020

Savills Aguirre Newman S.A.U.
Pº de la Castellana 81 - 2ª Planta
28046 Madrid

Tel: + 34 (91) 319.13.14
www.savills-aguirrenewman.es

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.
C/ Provença, 231 “Casa Puig i Cadafalch” 1r pis
08008 Barcelona

A la atención de D. D. Jerry Mandel

CLIENTE: GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.
PROPIEDAD: CÒRSEGA, 689, 08026, BARCELONA

Estimado Sr. Mandel,

De conformidad con las condiciones señaladas en la carta de propuesta fechada y remitida por nosotros en octubre de 2019, nos complace ofrecerles una valoración de mercado en relación con el inmueble citado anteriormente. La valoración se destinará a efectos de la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y su publicación en su página web. La fecha de valoración es **31 de diciembre de 2019.**

Quisiéramos asimismo señalarles la importancia del Informe que acompaña la presente, así como los Supuestos generales y las Condiciones en base a las cuales nuestra valoración ha sido elaborada (información que figura en la parte final del informe).

Confiamos en que nuestro informe satisfaga sus necesidades y requisitos; no obstante, si tuvieran alguna consulta al respecto no duden en ponerse en contacto con nosotros.

Atentamente,

Por y en nombre de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Macarena Bustamante Zorrilla MRICS	**Mònica Brotons Llacer**	**Eduardo Martins Pimenta MRICS**
Directora Valoraciones y Tasaciones	Director Valoraciones	Director Valoraciones y Tasaciones
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.	Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.	Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Índice

Resumen Ejecutivo **1**
01. Instrucciones y Términos de Referencia **4**
1.1. Instrucciones 4
02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales **8**
2.1. Localización 8
2.2. Descripción 10
2.3. Superficies 11
2.4. Estado del inmueble 12
2.5. Consideraciones Medioambientales 12
2.6. Situación Urbanistica 13
2.7. Impuestos 16
2.8. Propiedad 16
2.9. Arrendamientos 16
2.10. Gastos recuperables y no recuperables 17
2.11. Ingresos Netos 17
01. Comentario de Mercado **19**
1.1. Coyuntura Económica 19
1.2. Mercado Residencial España 19
1.3. Mercado Residencial Área Barcelona Ciudad 26
1.4. Comparables 31
02. Valoración **33**
2.1. Método de Valoración 33
2.2. Valoración 34
2.3. Valoración 35
03. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales **37**
3.1. Supuestos Generales 37
3.2. Condiciones Generales 38
3.3. Supuestos Especiales 39

EXECUTIVE SUMARY

Dirección	**CÒRSEGA, 689, 08026, BARCELONA**	
Uso	Residencial	
Localización	Barrio El Camp de l'Arpa del Clot, Barcelona	
Descripción	Edificio residencial de 8 pisos de altura	
Breve Resumen	Edificio residencial de 15 viviendas y un local comercial en planta baja. Este consta de planta baja más 8 plantas más.	
Superficie Construida	1.535,00 m²	
Urbanismo	13-a	
Propiedad	Galil Capital RE Spain Socimi S.A.	
Valor de Mercado Bruto (€)	**3.817.000,00 €** **(Tres Millones Ochocientos Diecisiete Mil Euros)**	
Fortalezas / Oportunidades	▪ Cercanía a la salida/entrada de Barcelona ▪ Hospital de Sant Pau al lado	▪ Crecimiento de demanda en la zona
Debilidades / Amenazas	▪ Aún quedan pisos por reformar ▪ Escasez de plazas de aparcamiento	▪ El barrio se esta masificando

INSTRUCCIONES Y TÉRMINOS DE REFERENCIA

01. Instrucciones y Términos de Referencia

1.1. Instrucciones

1.1.1. Instrucciones

Hemos recibido el mandato de proporcionar nuestra opinión de valor sobre las bases siguientes:

- No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al Inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo (**Red Book**) de RICS.
- Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.
- Por la presente dejamos constancia de que Savills no obtiene beneficio alguno (salvo el de percibir sus honorarios por la realización de la valoración) de esta instrucción de realizar la valoración.
- Aseveramos asimismo disponer de un Seguro de responsabilidad civil profesional cuya cobertura es suficientemente amplia a los efectos de la presente valoración; con sujeción, no obstante, a la limitación de responsabilidad acordada y ratificada en las Condiciones comerciales adjuntas al presente Informe.
- De igual manera aseguramos poseer los conocimientos, las habilidades y la capacidad de actuar en su nombre en relación con esta instrucción.
- Y, que la naturaleza de toda la información facilitada en relación con esta instrucción será confidencial y no será revelada a ningún tercero que no esté autorizado a recibirla.
- Se nos ha igualmente encomendado que hagamos puntualizaciones sobre cuestiones específicas relativas al inmueble, las cuales figuran en el Informe de evaluación técnica del inmueble.

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de 31 de diciembre de 2019.

Confirmamos que nuestra estimación de Valor será proporcionada en Euros.

1.1.2. Base de Valoración

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014 (en lo sucesivo, el «Libro Rojo de RICS») de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014; y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de valoración y la VPGA 2 Valoraciones para préstamos garantizados, en su caso.

La Norma de valoración NPV 4 1.2 del Libro Rojo define Valor de mercado (VM) como:

"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

La Norma de valoración NPV 4 1.3 del Libro Rojo define Renta de mercado (RM) como:

"La cuantía estimada por la que el interés inherente a un bien inmueble se arrendaría en la fecha de la valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos a arrendar, en una transacción libre realizada en base a unas condiciones de arrendamiento adecuadas, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

A continuación, se exponen el informe y las valoraciones realizadas de conformidad con estos requisitos.

1.1.3. Supuestos Generales y Condiciones Generales

Todas nuestras valoraciones se han llevado a cabo en base a los Supuestos generales y las Condiciones que se exponen en el apartado correspondiente del presente informe.

1.1.4. Fecha de Valoración

Nuestras opiniones acerca del valor son a fecha de 31 de diciembre de 2019. Debe subrayarse la importancia de la fecha de la valoración, pues los valores del inmueble pueden cambiar en un período relativamente breve.

1.1.5. Objeto de la Valoración

La valoración ha sido solicitada para la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de una SOCIMI y la publicación en la página web del cliente. Dichos servicios se establecen de acuerdo con los requisitos marcados por el propio MAB en su circular 2/2013, 5/2010 y 6/2016. Es importante que el Informe no se utilice fuera de contexto o para fines distintos de los acordados. De utilizarse el Informe para fines distintos de los acordados o al margen de las restricciones de uso establecidas declinaremos toda responsabilidad u obligación frente a las partes.

1.1.6. Conflictos de Interés

No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo de RICS. Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.

1.1.7. Información sobre los valoradores e inspección

Las investigaciones realizadas se enumeran a continuación y se llevaron a cabo por el personal del departamento de Valoraciones de Savills Aguirre Newman. Las valoraciones también han sido revisadas por Eduardo Pimenta MRICS.

Las propiedades fueron inspeccionadas por el personal de departamento de Valoraciones de Savills Aguirre Newman. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles. El alcance de nuestra inspección fue apropiado para el propósito de esta valoración.

Las personas citadas anteriormente que poseen la cualificación MRICS o FRICS son asimismo Registered Valuers de RICS. De igual manera confirmamos que, de conformidad con la NV 6.1(r), las personas citadas anteriormente cuentan con los conocimientos, las habilidades y el entendimiento necesarios para realizar una valoración de forma competente.

1.1.8. Alcance de las Consultas en Materia de Due Dilligence y Fuentes de Información

Para llevar a cabo la valoración se ha revisado la siguiente información:

- Planos del inmueble.
- Presupuesto de gastos para el año 2020, incluyendo consumos, conservación y mantenimiento, seguros e IBI.
- Rent Roll actualizado.

En términos generales, la información facilitada es suficiente a los efectos de la valoración, en base a las condiciones de referencia acordadas.

El alcance de las consultas realizadas en materia de due dilligence y las fuentes de información empleadas a los fines de la realización de la valoración se detallan en los apartados correspondientes del informe.

1.1.9. Límite de Responsabilidad

La carta que hemos emitido ratificando la instrucción, incluye información pormenorizada sobre el límite de responsabilidad.

1.1.10. Cumplimiento Normativa RICS

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014, Libro Rojo de RICS, de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014, y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de Valoración y la VPGA 2 titulada Valoraciones para Préstamos Garantizados, en su caso.

A continuación, se expone nuestro informe, el cual ha sido realizado de conformidad con estos requisitos.

1.1.11. Verificación

El presente informe contiene un buen número de supuestos, algunos de carácter general y otros de índole más específica. Nuestra valoración se basa en la información que nos facilitan terceros. Es posible que determinada información que nosotros consideremos esencial no nos haya sido proporcionada. Todos estos asuntos se abordan en los apartados correspondientes del presente informe.

Recomendamos que se encarguen directamente de informarse en relación a estas cuestiones, ya sea mediante la verificación de cuestiones concretas o mediante la evaluación de la relevancia de cada cuestión en el contexto del objetivo de nuestras valoraciones. No se debería confiar en nuestra valoración mientras no se haya completado el proceso de verificación.

1.1.12. Confidencialidad y Responsabilidad

De conformidad con las recomendaciones de RICS, declaramos que expedimos el presente informe únicamente para la finalidad anteriormente especificada. Asimismo, comunicamos que el informe es confidencial para la parte a la que está dirigida, y que no se asume responsabilidad alguna frente a terceros sobre la totalidad o parte de su contenido. Cualquier tercero que confíe en este informe lo hará por su propia cuenta y riesgo.

No podrá incluirse, publicarse, reseñarse o utilizarse de ningún modo, actualmente o en el futuro, parte o la totalidad del presente informe, en cualquier publicación, circular o declaración sin nuestro consentimiento previo y por escrito con respecto a la forma y al contexto en el que fuera a aparecer.

EL ACTIVO, ANÁLISIS Y ASPECTOS LEGALES

02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales

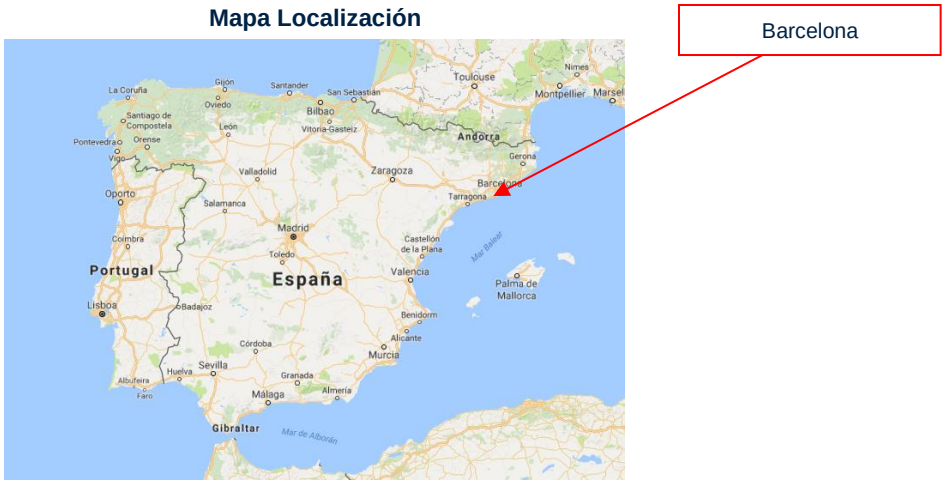
2.1. Localización

El activo objeto de valoración se localiza en el barrio de El Camp de l'Arpa del Clot, dentro del distrito de Sant Martí, perteneciente al municipio de Barcelona y a la comunidad autónoma de Cataluña.

Cataluña cuenta con una población de 7.675.217 personas a cierre de año 2019, lo que supone un incremento en lo que a población se refiere de 75.152 personas frente a 2018, siendo la segunda comunidad autónoma a nivel nacional en número de habitantes. Cataluña es la séptima comunidad autónoma en cuanto a densidad de población, siendo esta de 234,07 hab/ km².

El municipio de Barcelona cuenta con 1.636.762 hab. (INE 2019) en una superficie de 101,9 km², lo que supone una densidad de población de 16.062,43 hab/km². La ciudad de Barcelona comprende diez distritos dentro de los cuales encontramos el distrito Eixample donde se encuentra localizado el activo objeto del presente informe.

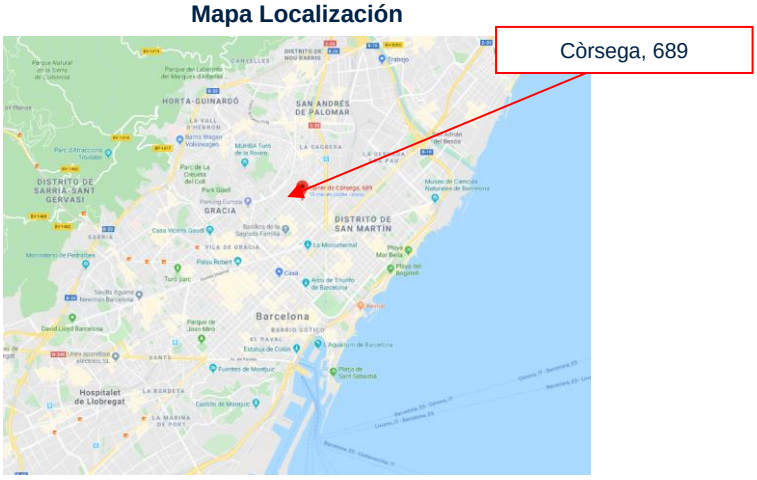
Mapa Localización



Fuente: Google Maps.

El inmueble objeto de valoración se encuentra ubicado en la calle Còrsega, 689 (Barcelona).

Mapa Localización



Fuente: Google Maps.

L'Eixample ocupa la zona central de la ciudad abarcando una superficie de 7,46 km². Debido a su extensión y emplazamiento, este limita con numerosos distritos de Barcelona: al este, con Ciutat Vella; al norte, con Sant Martí; al sur, con Les Corts y Sants-Montjuïc, y al oeste, con Sarrià-Sant Gervasi, Gràcia y Horta-Guinardó. El distrito contiene 6 barrios; l'Eixample Dret, l'Antic Eixample Esquerra, el Nou Eixample Esquerra, Fuerte Pio, Sagrada Familia y Sant Antoni. El inmueble en cuestión se encuentra en el barrio de l' Eixample Dret, concretamente en la zona de éste que limita con l'Antic Eixample Esquerra.

Vista Aérea

Fuente: Google Maps.

El distrito de l'Eixample es el más poblado de Barcelona en términos absolutos y el segundo en términos relativos (35.586 hab./km²). La zona donde se halla el inmueble es un área terciaria de oficinas y espacios comerciales muy consolidada. Destaca la excelente conexión del inmueble con el resto de la ciudad a través de la amplia red de transportes públicos. En la zona se pueden encontrar emblemáticas vías y plazas de la ciudad de Barcelona, así como diversos puntos de interés turístico y edificios de gran valor arquitectónico. Asimismo, en la zona también se encuentran numerosos cines, teatros, restaurantes, hoteles y otros lugares de ocio conformando uno de los distritos más transitados de la ciudad.

2.1.1. Accesibilidad

El activo objeto de valoración se emplaza en el área urbana de la ciudad y dispone de buenas comunicaciones mediante trasporte privado y público. Se encuentra a una distancia de 4,6 km del centro de la ciudad, lo que supone un recorrido de 17 minutos en transporte privado o 22 minutos en transporte público. A continuación, detallamos las principales comunicaciones:

- Avión:
  - Aeropuerto Barcelona-El Prat: a una distancia de 19,7 km del activo, lo que supone un recorrido de 27 minutos en transporte privado y a una distancia de 54 minutos en transporte público del inmueble.
- Tren:
  - El activo se encuentra cerca de la estación de Barcelona-El Clot-Aragó por la que pasan distintas líneas de RENFE Cercanías.
- Metro:
  - En los alrededores del activo se encuentran distintas paradas de metro por los que circulan las líneas L1, L2 y L5.

2.2. Descripción

2.2.1. General

El inmueble objeto de la valoración es un edificio residencial ubicado en el distrito de La Eixample, en la calle Córcega, 689. El activo consiste en un edificio residencial de 15 viviendas con 1 local en planta baja. El edificio fue construido en el año 1960 según información catastral. El edificio consta de 8 plantas sobre rasante (planta baja + 8).

Según fuente catastral, la superficie total construida del edificio es de **1.703 m²** superficie construida sobre una parcela de 328 m²**.** La superficie construida sin zonas comunes es de **1.535 m²**.

A efectos de valoración, se ha tenido en cuenta una superficie de **1.535 m²**. El edificio tiene ascensor y una escalera central que va desde la planta baja hasta la azotea. La azotea es de uso comunitario y se encuentra actualmente en buen estado de conservación.

En la planta baja se encuentran un local comercial con acceso desde pie de calle. En todas las plantas sobre rasante se encuentran dos unidades residenciales por planta menos en el ático que se ubica solo una unidad.

Se han reformado recientemente algunas unidades residenciales y queda pendiente reformar alguna unidad más en los próximos ejercicios.

Tras nuestra visita al edificio, se determina que el estado de las zonas comunes es correcto. Por lo tanto, sería necesaria alguna reforma de mejora y adecuación al uso actual de las viviendas.

2.3. Superficies

2.3.1. Superficie de Parcela

El edificio se emplaza en una parcela con forma de polígono rectangular de cuatro lados, de superficie 328 m² y topografía plana, ocupando una parte de la manzana

2.3.2. Distribución

A efectos de valoración, el edificio comprende una superficie total de 1.535 m², de los cuales 1.234 m² corresponden a superficie dedicada al uso residencial y 301 m² dedicados al uso comercial.

Cuadro de Superficies

Planta	Uso	Superficie (m²)
Planta baja	Local comercial	301
1º 1ª	Residencial	84
1º 2ª	Residencial	84
2º 1ª	Residencial	84
2º 2ª	Residencial	84
3º 1ª	Residencial	84
3º 2ª	Residencial	84
4º 1ª	Residencial	84
4º 2ª	Residencial	84
5º 1ª	Residencial	84
5º 2ª	Residencial	84
6º 1ª	Residencial	84
6º 2ª	Residencial	84
7º 1ª	Residencial	84
7º 2ª	Residencial	84
Ático	Residencial	58
Total comercial		**301**
Total residencial		**1.234**
Total		**1.535**

Fuente: Savills Aguirre Newman

A efectos de valoración se ha tenido en cuenta una superficie de **1.535 m²** al no tener en cuenta la superifice del ático. Como es práctica habitual en este tipo de instrucciones de valoración, no hemos llevado a cabo mediciones del activo y se ha valorado el mismo sobre la base de las anteriores superficies proporcionadas por nuestro cliente, quien entendemos que ha medido la propiedad en relación con el propósito de valoración y que asumimos son completas y correctas, y corresponden a las superficies brutas alquilables medidas de acuerdo con el Code of Measuring Practice de RICS, publicado en Agosto de 2007 6th Edition.

2.4. Estado del inmueble

2.4.1. Informe de Estado del Edificio

No se nos ha proporcionado ningún informe de estado del edificio. Teniendo en cuenta la visita realizada al inmueble, meramente ocular, se ha considerado un buen estado de conservación del mismo.

2.4.2. Estado General

Tal y como se indica en el apartado de Supuestos generales no hemos realizado ningún estudio estructural, ni hemos comprobado ninguno de los servicios. Quisiéramos sin embargo hacer una puntualización, sin que la misma lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros: durante el transcurso de la inspección realizada a los efectos de la valoración se pudo observar que el inmueble no está siendo reformado y parece estar en buen estado.

A los efectos de la valoración hemos asumido que el edificio cumple con todas las normativas necesarias y que las obras de construcción se han finalizado satisfactoriamente. Nos reservamos el derecho a revisar nuestra opinión sobre el valor en caso de que en un futuro se estableciera que el inmueble tiene defectos inherentes u otros problemas estructurales.

2.5. Consideraciones Medioambientales

No se nos ha facilitado ningún informe medioambiental relativo al suelo en el que se desarrolla el inmueble. Nos complacerá no obstante hacer las observaciones pertinentes al respecto en caso de que se nos facilite una copia de dicho informe.

En consecuencia, hemos valorado el inmueble en el bien entendido que el suelo afecto al inmueble objeto de valoración no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestras valoraciones.

2.5.1. Consultas Informales

Como suele ser habitual en estos casos, no hemos realizado ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble; como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental del inmueble. Puntualizamos, no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

2.5.2. Supuesto

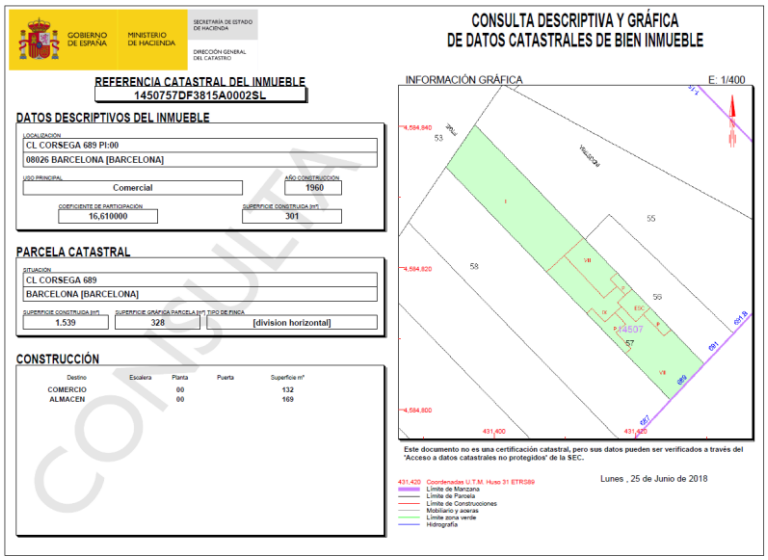
Dado que no se nos ha facilitado ningún informe medioambiental no podemos afirmar con absoluta certeza que el suelo afecto al inmueble no esté contaminado.

Dado que las consultas realizadas de manera informal han sugerido que es poco probable que exista contaminación en el suelo afecto al inmueble objeto de valoración hemos valorado el mismo en el bien entendido que el suelo no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestro asesoramiento en materia de valoración.

2.6. Situación Urbanistica

2.6.1. Información Urbanística

Se trata de un inmueble en división horizontal integrado por trece fincas catastrales.

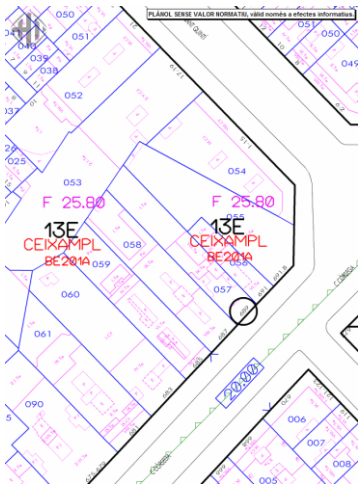


2.6.1. Marco Normativo:

El planeamiento aplicable en el presente caso es:

- Plan General Metropolitano de Barcelona aprobado definitivamente el 14 de julio de 1976 y publicado el 19 de julio de 1976 en el BOP.
- El Texto Refundido de la Ordenanza de Rehabilitación y Mejora del Eixample, aprobado el 22 de noviembre de 2.002.
- El Texto Refundido de la Ordenanza de Rehabilitación y Mejora del Eixample, aprobado el 22 de noviembre de 2.002.
-

Asimismo, la parcela objeto del presente informe cuenta con la particularidad de estar calificada urbanísticamente como 13E, Zona de densificación urbana intensiva Eixample, Conjunto especial Eixample.



Extracto del Plano de información urbanística de Barcelona

2.6.2. Condiciones Urbanísticas:

	PGM – 13E
Tipo de ordenación	Ordenación según alineación de vial
Altura reguladora máxima	22,40 m
Número máximo plantas	PB+5PP
Fachada mínima	8 m.
Profundidad edificable	25,80 m
Espacio central interior de manzana	A partir de 1,5 veces la profundidad edificable y debiéndose destinar a espacio ajardinado privado
Densidad	Superficie construida divida por el módulo de 80 m²

Actualmente, el edificio cuenta con una altura de PB+7PP por lo que el edificio es disconforme con la normativa urbanística, aunque en dichos edificios se puede llevar a cabo operaciones de cambio de uso y de rehabilitación.

Esta finca está afectada por el espacio central interior de manzana desde los 38,70 m de profundidad y hasta el fondo de la finca. Dicho espacio se deberá destinar a espacio central interior de manzana y zona ajardinada privada si se lleva a cabo una operación de rehabilitación integral (cambio de uso, modificación de la estructura general…). Si el edificio se mantiene tal y como está no se verá afectado por dicho espacio.

2.6.3. Usos admitidos:

En la zona de densificación urbana intensiva se permiten los siguientes usos:

1. Vivienda: Plurifamiliar y apartamentos. Se admite la vivienda unifamiliar cuando por la disposición o superficie del solar no pueda aprovecharse el mismo para la vivienda plurifamiliar, por la imposibilidad de cumplir las condiciones sobre fachada mínima, profundidad edificable, patios de luces y de ventilación.
2. Residencial: (hotelero) De acuerdo con el PEUAT (plan especial urbanístico de alojamiento turístico de Barcelona aprobado definitivamente el 27 de enero de 2017. En esta zona que es una zona de crecimiento contenido para implantar un nuevo hotel o ampliar el número de plazas existentes, se requerirá el cumplimiento de forma conjunta de las siguientes condiciones principales: no se puede superar la densidad máxima para esta zona que es de 501 plazas, que se cumplan unas densidades radiales por establecimiento y en función de la distancia con otro establecimiento, que el ámbito no tenga una pendiente igual o superior al 20%.
3. Comercial: Se admite.
4. Sanitario: Se admite.
5. Recreativo: Se admite.
6. Deportivo: Se admite.
7. Religioso y cultural: Se admite.
8. Oficinas: Se admite.
9. Industrial: Se admite el uso industrial en categoría primera (Actividad admitida en promiscuidad con la vivienda), situaciones 1-a, 1-b, 2-a, 2-b, 2-c, 3 y 4 y categoría segunda (actividad compatible con la vivienda), en situaciones 2-a, 2-b, 2-c, 3 y 4-b.

2.6.4. Normativa de plazas de aparcamiento:

Deberá tenerse en cuenta que se aplicarán las reglas sobre previsiones de aparcamientos en los casos de modificación de edificios o instalaciones que comporten cambio de uso, y, en consecuencia, deberán preverse las plazas correspondientes al nuevo uso.
En edificios de oficinas y en función de superficie útil, la reserva debe ser de una plaza cada 60 m².
En edificios de viviendas y en función de superficie construida:

1. Una plaza y media por cada vivienda de más 150 m²
2. Una plaza por cada vivienda de 90 m² a menos de 150 m²
3. Una plaza por cada dos viviendas de 60 m² a menos de 90 m²
4. Una plaza por cada 4 viviendas menores de 60 m²

De la aplicación de los artículos 22 y 23 de las Ordenanzas de Rehabilitación y el artículo 299 de las Normas del PGM (Resolución de la Comisión de Urbanismo de Cataluña de 21 de diciembre de 1992) cabe la no aplicación de esta normativa siempre que sea materialmente imposible ubicarlas o por las razones de contexto en que se encuentra la edificación.

2.6.5. Sector de conjunto Especial Eixample:

La parcela está incluida en el Conjunto Especial Eixample, catalogado en “La Normativa del texto refundido de la Ordenanza de rehabilitación y mejora de (Distrito Eixample)”.

En el Conjunto Especial de la Eixample podrán realizarse todo tipo de intervenciones arquitectónicas, preferentemente respetando las trazas compositivas de la fachada características del Eixample Cerdà.

Esta inclusión implica que en caso de rehabilitación deberá tenerse en cuenta:
- Que la restauración de cualquiera de las fachadas o vestíbulos y de los elementos comunes, aunque sea parcial, comportará la restitución de los elementos originales alterados o desaparecidos, así como la conservación y puesta en valor de los elementos originales existentes como ornamentos, balcones, tribunas, forja, vidrieras, etc. y en particular, las puertas de acceso al edificio, los propios espacios de usos general y los ascensores, sin menoscabo de sus atributos formales ni cualitativos
- Que con una periodicidad de 10 años deberá procederse a la restauración y limpieza de las fachadas de los edificios.
- Que la restauración, modificación o sustitución de los elementos que componen las fachadas del espacio interior de manzana tendrán carácter unitario y no alterarán la tipología ni la configuración de las soluciones originales.
En el caso de derribo, las fachadas de las edificaciones anteriores a 1932 se tendrían que mantener. El mantenimiento de la fachada comportará también el mantenimiento del nivel de los forjados al menos, en la franja de 3m inmediata a la fachada.
- Composición de la fachada
Para evitar problemas de integración tipológica, con gran repercusión en las fachadas, solo sea autoriza el uso del aparcamiento en planta baja y subsuelo.
En actuaciones sobre edificaciones existentes:
Composición fachada en Planta Baja:
a) Es obligatoria la composición integral de la estructura y decoración de la planta baja, siempre que sea originaria o de interés arquitectónico.
Cuando se proyecte la remodelación o cambio de uso de los locales situados en la planta baja deberá de restituirse la imagen unitaria de las oberturas a la calle con todos sus elementos arquitectónicos y decorativos. El color de los elementos de cierre, como la carpintería y persianas será en armonía con el resto de la fachada.
b) Se permitirá la unión de semisótanos y entresuelos unificando verticalmente las oberturas a la fachada, suprimiendo los tres metros del forjado intermedio, cuando las aberturas de acceso desde la calle tengan una altura igual o menor a 2,20 m, a actuación no comporte la desaparición de elementos decorativos o estructurales de interés y las aberturas se integren armónicamente en la composición general del edificio y en especial de la planta baja.

La ejecución de las referidas obras de reestructuración de la planta baja se realizará íntegramente y simultáneamente en toda la amplitud de la fachada y, para asegurarse el cumplimiento de esta condición, el Ayuntamiento establecerá al otorgar la licencia los compromisos y garantías pertinentes.
Actuaciones que comporten un aumento de volumen en altura
En el caso actual al no estar agotadas el número de plantas máximas, esto supone que la edificabilidad no estará agotada. Para determinar la altura máxima que se permite y poder conocer la edificabilidad máxima, se tendrá que tener en cuenta el artículo 21 del Texto Refundido de la Ordenanza de Rehabilitación y mejora de la Eixample.

2.7. Impuestos

2.7.1. IVA

Se nos informa de que el propietario no ha ejercido su opción de gravar la propiedad a efectos del IVA. Nuestra valoración se ha realizado sin contemplar este impuesto.

2.8. Propiedad

No se nos ha facilitado la documentación relativa a la propiedad, la ficha del Registro de la Propiedad o Informe sobre el título de Propiedad.

Entendemos que la propiedad del inmueble es en pleno dominio. A los efectos de nuestra valoración hemos supuesto que la tenencia del inmueble es en régimen libre y sin cargas, pasivos o servidumbres; y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable.

Les recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que efectivamente esto es así. Las posibles discrepancias, de surgir, deberán ser transmitidas a Savills para que ésta pueda revisar su opinión sobre el valor.

2.9. Arrendamientos

2.9.1. Resumen de los Contratos

A continuación, se detalla la relación de contratos de arrendamiento analizados:

Ubicación	Uso	SBA (m²)	Renta Contratada (€/año)	Comienzo Contrato	Fin de Contrato
Bajos	Comercial	301	14.581,08	14/06/1997	13/07/2022
1º 1ª	Residencial	84	3.321,72	01/08/1958	01/01/2045
1º 2ª	Residencial	84	5.195,16	09/06/1987	01/01/2045
2º 1ª	Residencial	84	5.543,28	29/12/1981	01/01/2045
2º 2ª	Residencial	84	11.160,00	25/02/2019	25/02/2022
3º 1ª	Residencial	84	1.542,96	01/08/1958	01/01/2045
3º 2ª	Residencial	84	3.901,44	01/08/1958	01/01/2045
4º 1ª	Residencial	84	11.400,00	09/01/2019	08/01/2026
4º 2ª	Residencial	84	3.371,04	01/08/1958	01/01/2045
5º 1ª	Residencial	84	3.290,04	31/03/1960	01/01/2045
5º 2ª	Residencial	84	10.457,28	02/06/2017	01/06/2020
6º 1ª	Residencial	84	12.600,00	19/09/2019	18/09/2026
6º 2ª	Residencial	84			
7º 1ª	Residencial	84	11.118,00	26/06/2018	25/06/2021
7º 2ª	Residencial	84	10.800,72	31/10/2018	31/10/2021
Pl. Octava	Residencial	58	11.640,00	16/10/2019	15/10/2026

2.9.2. Situación Arrendaticia

Para llevar a cabo la valoración hemos recibido copia de los contratos de arrendamiento y la información actualizada en un Rent Roll.

El activo objeto de valoración es un edificio mixto de uso residencial y comercial alquilado parcialmente, con una tasa de ocupación de un 93,75%.

El último inquilino en firmar contrado ha sido el del Ático, en octubre de 2019 con una renta mensual de 970 €. El contrato firmado tiene una duración de 7 años.

2.10. Gastos recuperables y no recuperables

Los gastos no recuperables corresponden a 1.470,75 € anuales del seguro, 11.316,60 €/ año correspondientes a gastos comunes e IBI y un 3,00% de la renta anual de gastos de gestión.

2.11. Ingresos Netos

De acuerdo a la información que se nos ha proporcionado, entendemos que el total de ingresos brutos a fecha de valoración asciende a 119.922,72 €/ año.

Se ha asumido un periodo de comercialización, tanto para la comercialización de las unidades vacías como para la recomercialización a la finalización de los contratos actuales que no se renueven de 2 meses. Se ha adoptado el supuesto general de duración de nuevos contratos de 5 años.

Además, se ha asumido un importe del 2,50% de la renta bruta en concepto de CapEx de mantenimiento durante el resto de los diez años de nuestro Descuento de Flujo de Caja.

COMENTARIO DE MERCADO

01. Comentario de Mercado

1.1. Coyuntura Económica

La desaceleración de la economía global afecta ya al crecimiento de España. El último dato publicado por el INE (2S 19) situó el crecimiento de la economía española en un 2% interanual y un 0,4% respecto al trimestre anterior. Se trata del sexto registro consecutivo que refleja la ralentización del sistema.

En cualquier caso, las previsiones para finales de año (según datos de octubre de Focus Economics) sitúan el crecimiento en 2,2%, dos décimas por debajo del nivel de 2018 y todavía superior a la media de la Zona Euro, con previsión de cierre en 1,1% en 2019.

El mercado laboral continúa creciendo, si bien a un ritmo más lento. En septiembre el número de afiliados a la seguridad social se situó en 19,22 millones que, si bien refleja un incremento interanual del 1,4%, la comparativa intermensual de los últimos meses deja ya niveles ligeramente por debajo de cero. El número de desempleados de septiembre, igualmente, se redujo respecto al mismo mes del año 2018, pero la evolución de los últimos meses registra pequeños incrementos.

A pesar de esto, la creación de empleo en términos de contabilidad nacional se situó en 2,5% en 2T 19 y la tasa de desempleo según la EPA (encuesta de población activa), en 14%, con previsiones de continuar la tendencia de ajuste durante los próximos años. Madrid, con una tasa de paro del 10,5% se sitúa 3,5 puntos por debajo de la media nacional.

En cuanto al índice de confianza empresarial, el 4T registró una contracción del 2% interanual. Madrid registró igualmente un ajuste a la baja, pero tan solo un -0,6%.

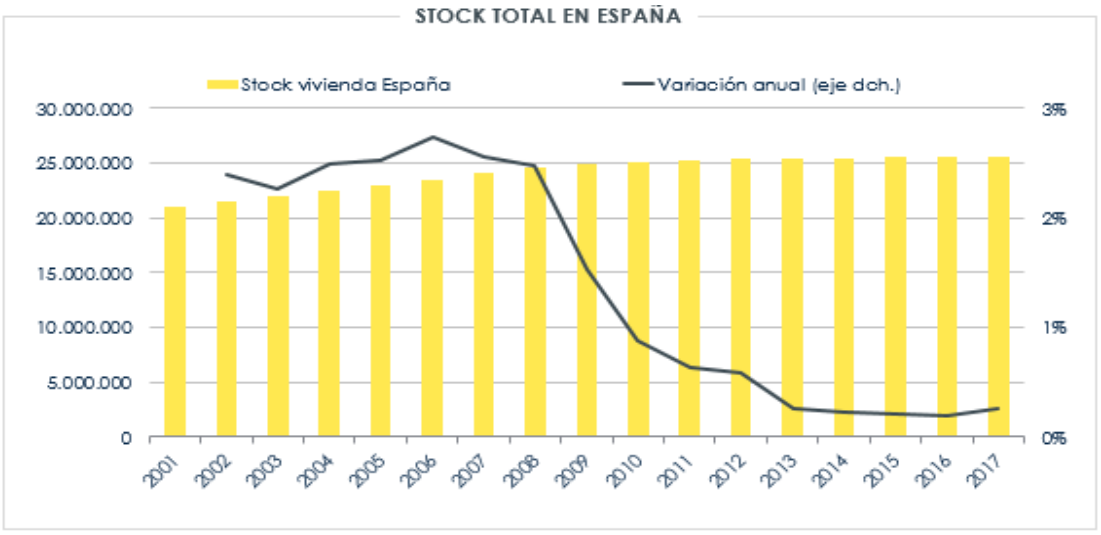
1.2. Mercado Residencial España

1.2.1. Sector residencial español

El mercado residencial español ha sufrido varias transformaciones, a principios de siglo inició un fuerte ciclo de expansión del parque inmobiliario, esta expansión quedo truncada por la crisis económica global dejando mucho stock de obra nueva en manos de bancos sin posibilidad de ser vendida.

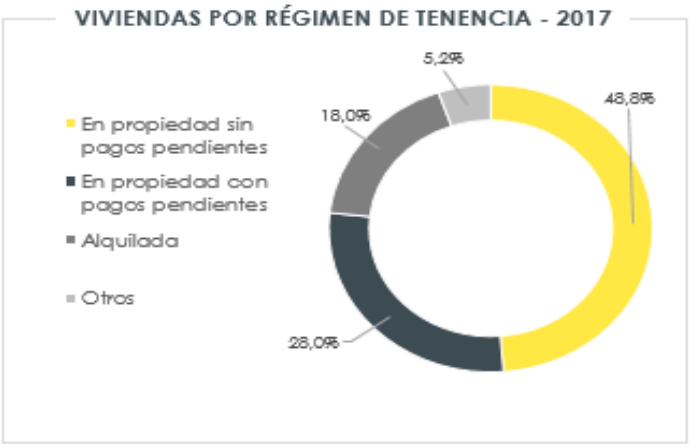
A partir del año 2013 esta tendencia se invierte. El stock de vivienda sin propietario empieza a reducirse y en las zonas más atractivas, como los núcleos urbanos, empiezan a reactivar la producción de viviendas de Obra Nueva. Todas aquellas viviendas de antes de la crisis que todavía a día de hoy no se hayan vendido tienen muy pocas posibilidades de encontrar dueño.

El precio medio de la vivienda de obra nueva en España vivió su mejor año en 2007 con una media de 2.905 €/ m², en 2014 tocó suelo con 1.994 €/ m² y ha ido paulatinamente recuperándose hasta 2018 con 2.348 €/ m². Actualmente el stock de viviendas de obra nueva ha descendido hasta un 27% desde 2013.



Fuente: Ministerio de Fomento / * Estimación del parque residencial que incluye tanto vivienda vacía como ocupada, así como primeras y segundas residencias.

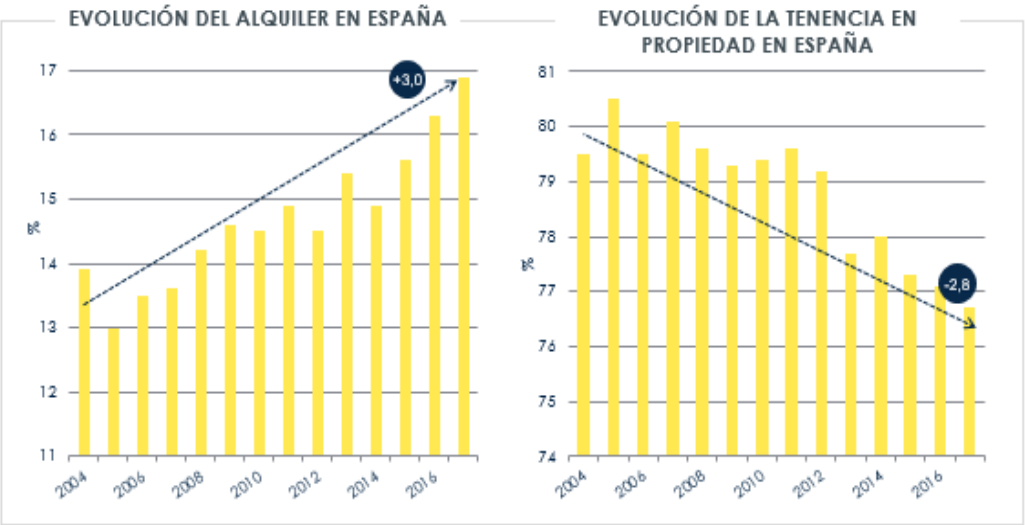
Frente a la tendencia europea al alquiler, España sigue siendo un país de compra en lo que se refiere a la vivienda. El 77% de las residencias estaban en régimen de propiedad en el año 2017, más de 14 millones de viviendas. La mayoría de ellas sin pagos pendientes (el 64%). El aumento del alquiler fue una de las principales consecuencias de la crisis. De 2016 a 2017 el crecimiento fue del 4,5%.



El Alquiler en España

España ha sido tradicionalmente un país de propietarios, las políticas de vivienda de los años 50 a 70 motivaron la compra de propiedades en España, esta tendencia ha seguido una línea ascendiente hasta la crisis económica del 2007, este punto de inflexión marco una tendencia de propietario a arrendatario. El alquiler empezó a coger importancia.

Este fenómeno está encontrando su techo en ciudades como Madrid y Barcelona donde los alquileres, debido a la alta demanda y la baja oferta, ha crecido a ritmo vertiginosos dejando a muchas personas sin la posibilidad de alquilar un piso en zonas céntricas, el precio del alquiler a reducido su crecimiento, pero sigue creciendo.



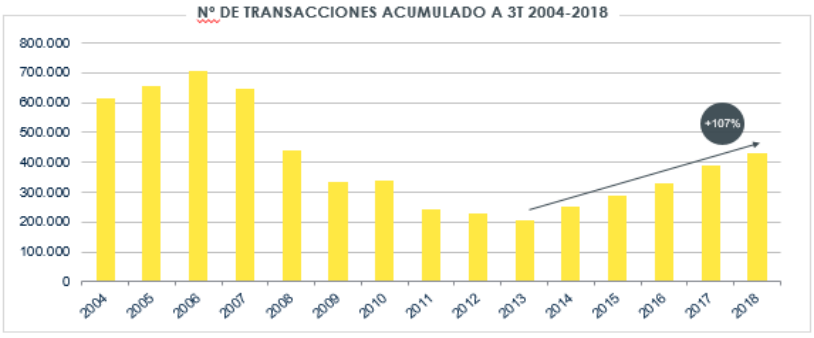
Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida.

La tendencia de los hogares españoles ve como pierden miembros, la tendencia es que los hogares estén compuestos por dos personas, seguido de los hogares con una sola persona viviendo. La tendencia va a seguir creciendo para este último hasta alcanzar los casi 6.000.000 de hogares en 2033, las viviendas con dos personas crecerán hasta superar esta cifra.

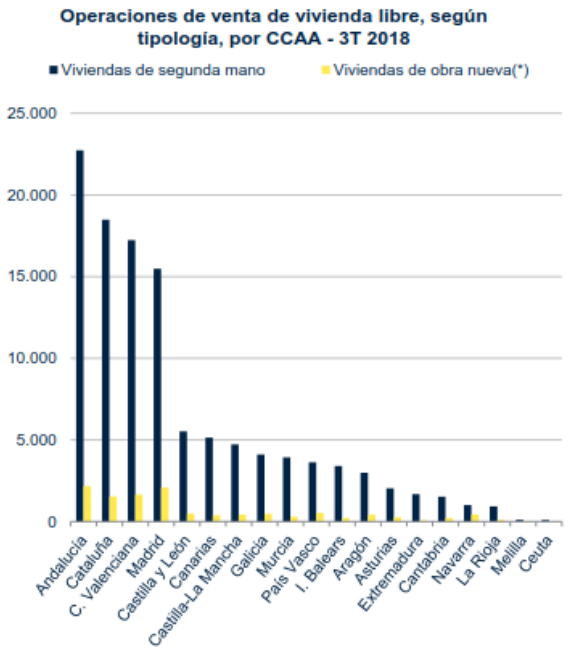
Transacciones Inmobiliarias

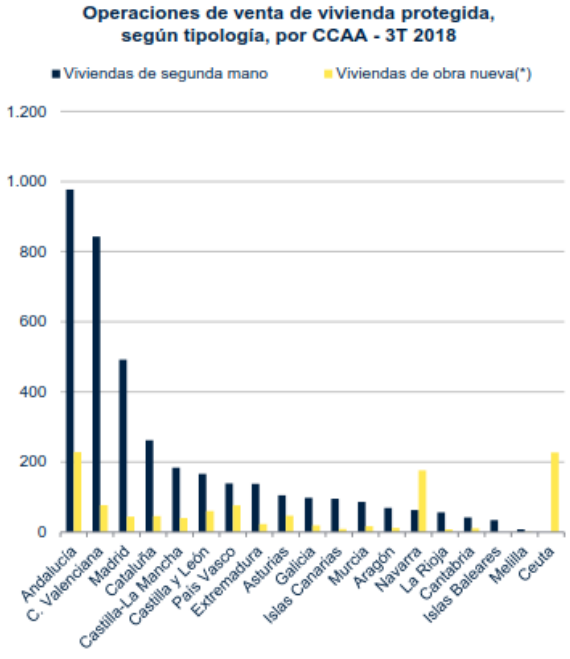
Como comentábamos anteriormente, los visados de obra nueva tuvieron una trayectoria ascendente hasta 2006, un año antes de la crisis, a partir de este año fueron desplomándose paulatinamente hasta 2103, cuando apenas se alcanzaban las 50.000 viviendas nuevas al año, esta tendencia se ha recuperado tímidamente, a día de hoy se han alcanzado más de 110.000 unidades, pero esta cifra no es suficiente para satisfacer el hambre de Obra Nueva de los compradores españoles y es la segunda mano la que debe suplir esta demanda.

Las transacciones también tocaron fondo en 2013 pero han ido recuperando terreno hasta superar las 400.000 el año 2018. La compraventa de viviendas tanto nuevas como de segunda mano ha visto un crecimiento de hasta el 107%.



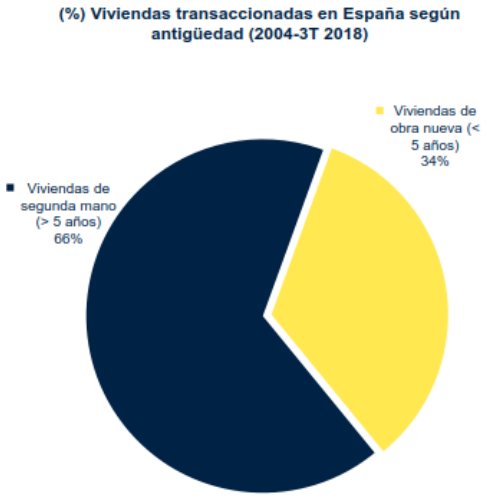
A continuación, se muestran las operaciones de venta de vivienda libre y vivienda protegida hasta el tercer trimestre de 2018, distribuidas por comunidades autónomas:

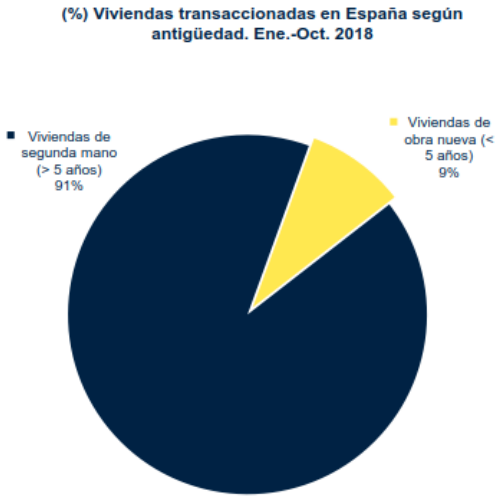




Fuente: Ministerio de Fomento / * Viviendas con menos de 5 años de antigüedad /** Datos provisionales

A continuación, se muestran las operaciones de venta de vivienda de segunda mano y de obra nueva hasta el tercer trimestre de 2018, según antigüedad:

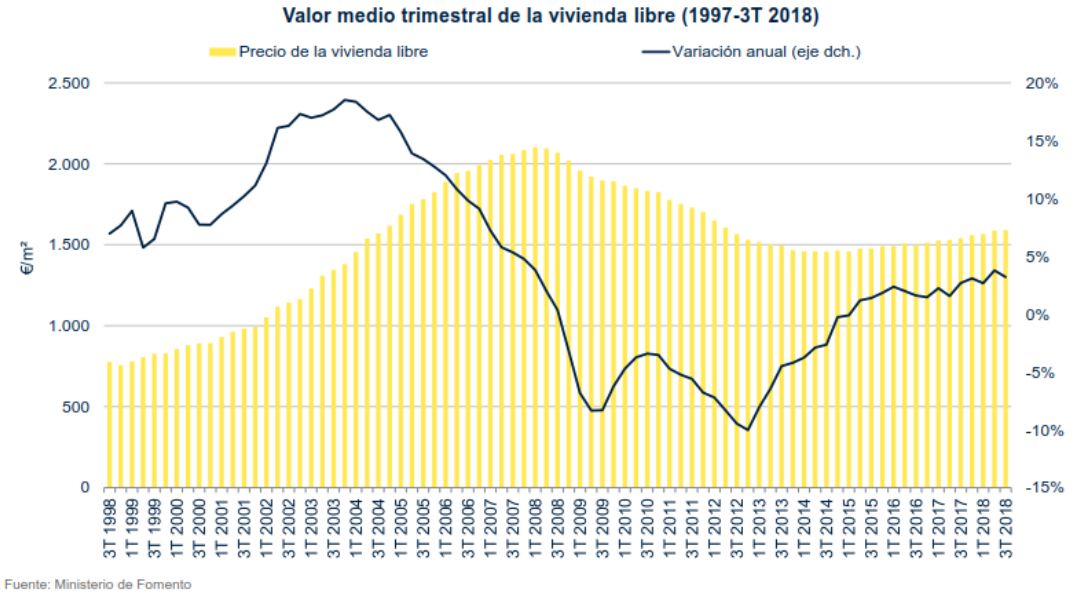




Fuente: Ministerio de Fomento

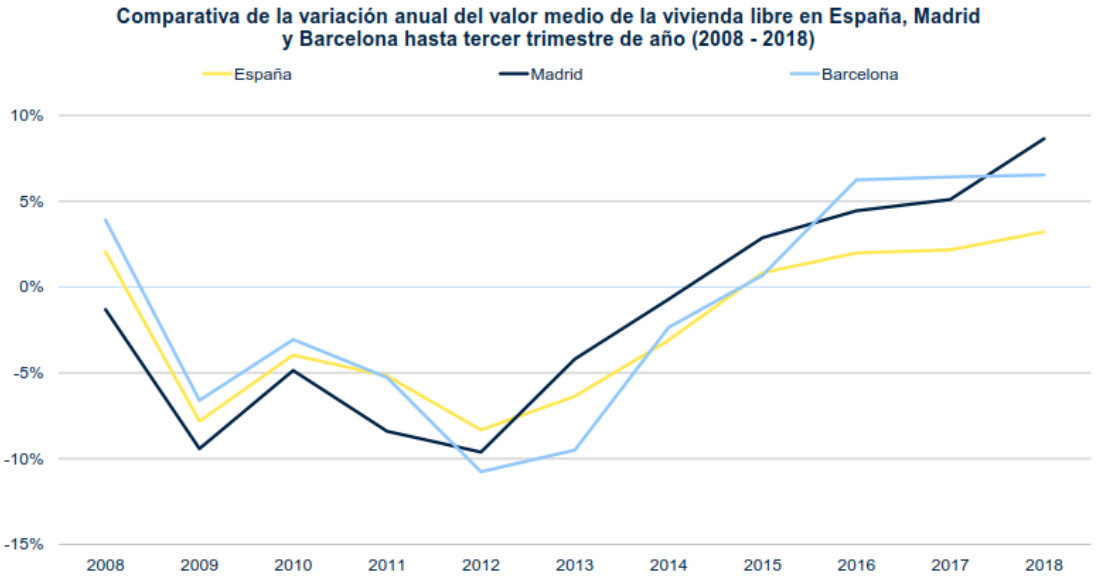
1.2.2. Precios Residenciales

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre desde 1997 hasta el tercer trimestre de 2018, distribuidas por trimestres:



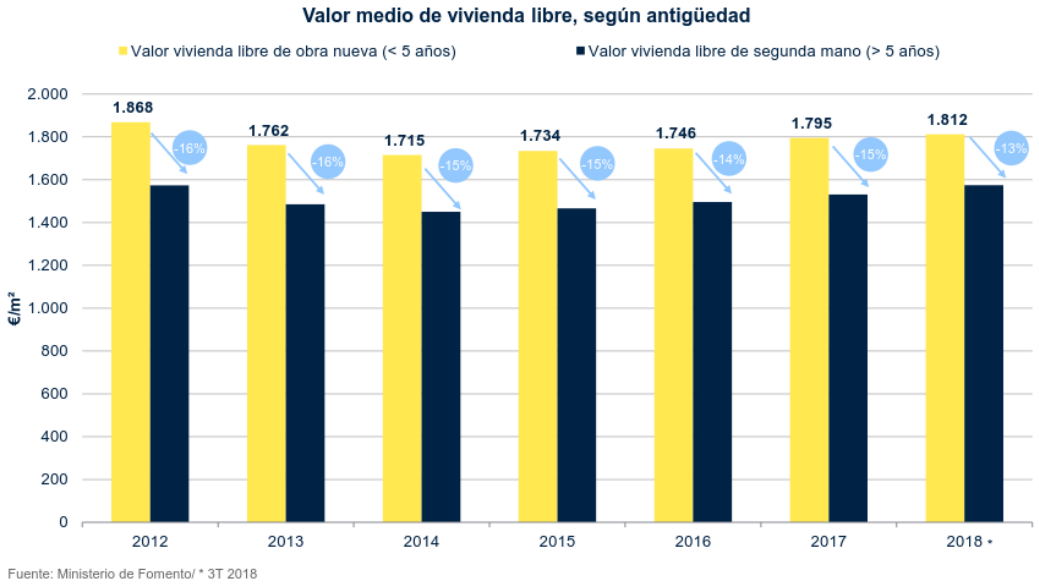
Fuente: Ministerio de Fomento

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre desde 2008 hasta 2018 en España, Madrid y Barcelona:



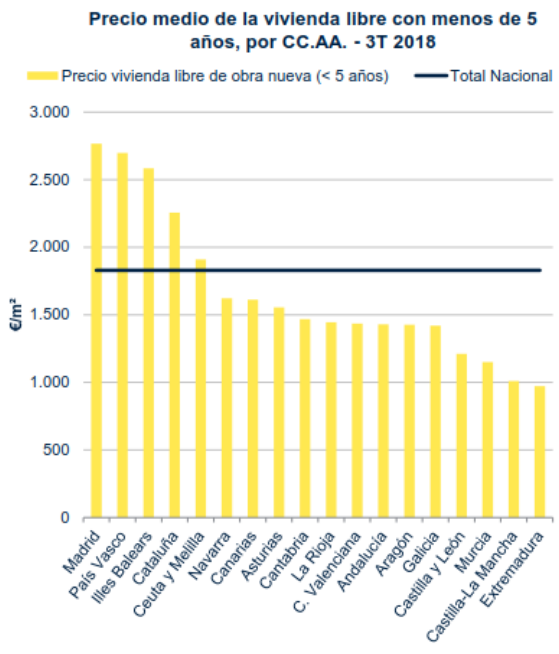
Fuente: Ministerio de Fomento

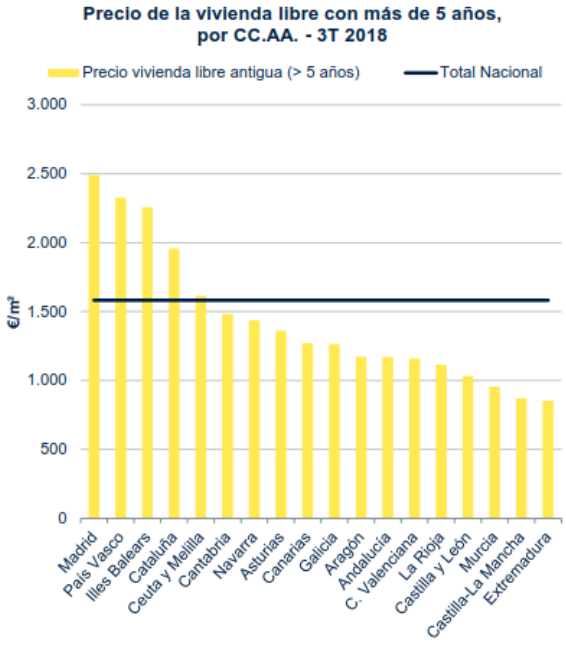
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad:



Fuente: Ministerio de Fomento/ * 3T 2018

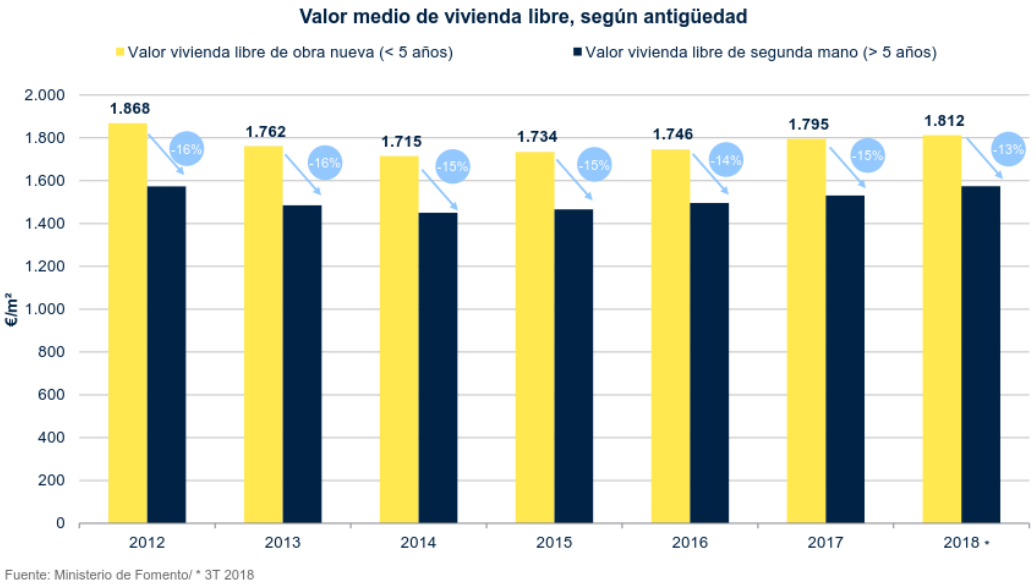
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad por comunidades autónomas:





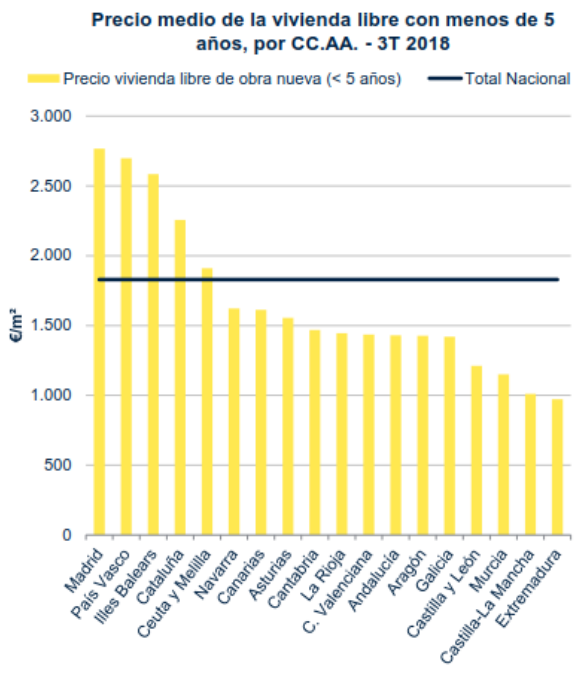
Fuente: Ministerio de Fomento

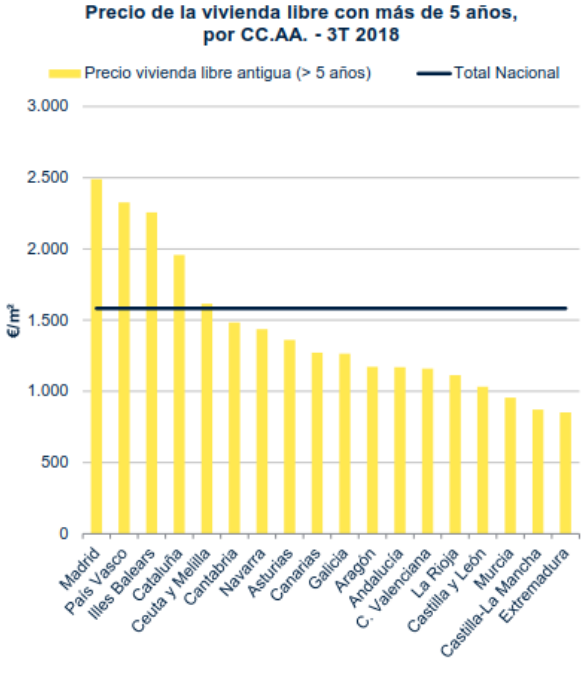
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad:



Fuente: Ministerio de Fomento/ * 3T 2018

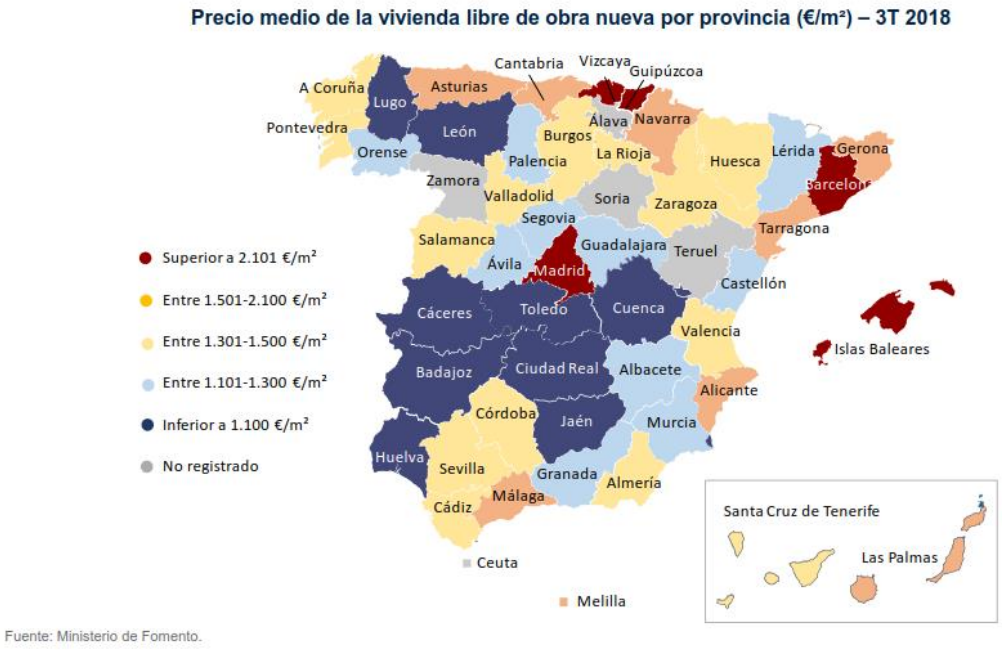
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad por comunidades autónomas:





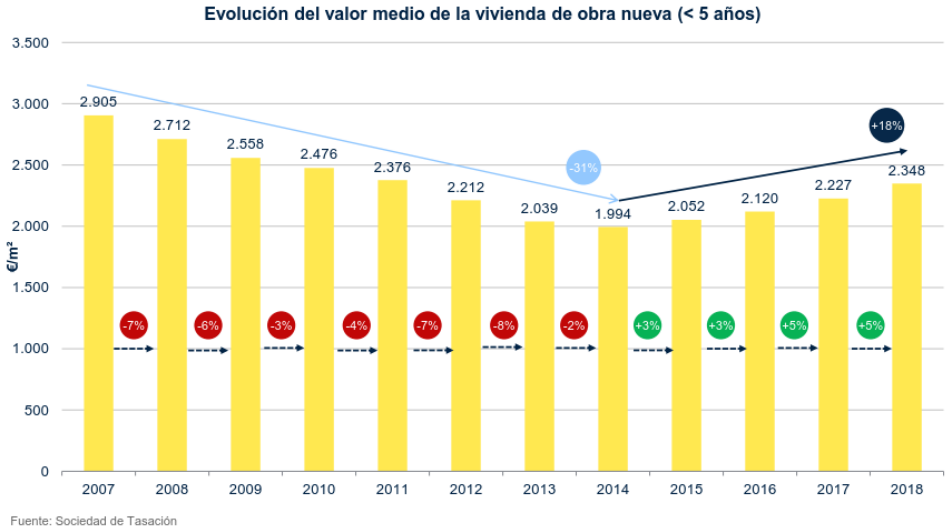
Fuente: Ministerio de Fomento

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre de obra nueva por provincia:



Fuente: Ministerio de Fomento.

A continuación, se muestran la evolución del valor medio de la vivienda de obra nueva:



Fuente: Sociedad de Tasación

1.3. Mercado Residencial Área Barcelona Ciudad

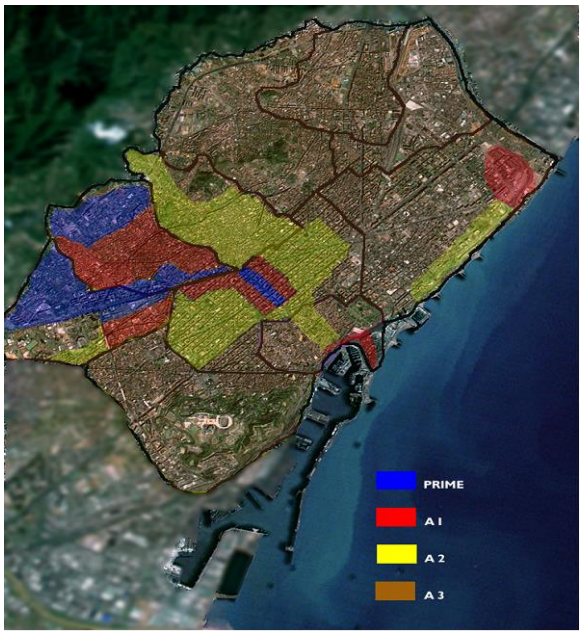
1.3.1. General

Barcelona es el destino turístico por excelencia, siendo la segunda ciudad española en número de turistas (más de 19.000.000 de turistas) y la ciudad más grande de Cataluña. Aunque Barcelona es una ciudad con un gran número de turistas y una importante población extranjera, esta es una ciudad constante, no gana ni pierde población según las estaciones. Respecto a la pirámide poblacional en Barcelona, la mayor parte se concentra entre los 35 y los 55 años de edad.

En el análisis de Barcelona capital, los distintos distritos que componen el municipio no se encuentran, por regla general, enteramente adscritos a una zona determinada del análisis, sino que pueden formar parte de zonas diferentes. Las diferentes zonas hacen referencia al mayor o menor grado de exclusividad. De manera que aquellas áreas de la ciudad de Barcelona incorporadas en la zona "prime" son las más exclusivas, mientras que las que aparecen incorporadas en la zona A3 son las menos exclusivas.

La denominación de las zonas y la adscripción de las promociones a las mismas, se basan en el conocimiento de Savills Aguirre Newman del mercado residencial de Barcelona; se tiene a su vez en cuenta la ubicación concreta, las calidades y el entorno en el que se encuentran. Se ha realizado una zonificación del mercado de Barcelona ciudad, tal y como se observa en la siguiente tabla y posterior mapa:

ZONA	DISTRITO	PERÍMETRO
PRIME	Sarriá - Sant Gervasi	Pza. Francesc Macia – Av. Diagonal – Av. De Sarriá – Pº Manuel Girona – Bosch I Gimpera – Cardenal Vives i Tutó – Fontcoberta – Carrer dels Vergós – Pza. de Oriente – Vía Augusta – Calvet – Travessera de Gracia – Vía Augusta – Av. Diagonal – Pza. Francesc Macia. Ronda del General Mitre – Vía Augusta – Ronda de Dalt (Ambos lados)– Av. República Argentina – Ronda del General Mitre.
	Les Corts	Les Corts Av. Diagonal – Av. De Sarriá – Travessera de Les Corts – Gran Vía de Carles III – Av. Diagonal – D' esplugues – Eduardo Toldrá – Ardemans – Cº de Finistrelles – Nogueres – Avellaners – Ametllers – Font del Lloc – Mare de Deu de Lordá – Montevideo – Av. España – Bosch i Gimpera – Mulhacén – Pº de Manuel Girona – Av. Sarriá.
	L´Eixample	Pº de Gracia entre Gran Vía de Les Corts Catalanes y Av. Diagonal
A - 1	Sarriá - Sant Gervasi	Travessera de Gracia – Vía Augusta – Av. Del Príncipe de Asturias – Ronda del General Mitre – Vía Augusta – Clavet – Travessera de Gracia.
	Les Corts	Travessera de Les Corts – Gran Vía de Carles III – Av. Madrid – Av. Joseph Tarradellas – Travessera de Les Corts.
	L´Eixample	Pza. Francesc Macia – C/ Comte d´Urgell – C/ Córcega – C/ Muntaner – C/ Valencia – C/ Balmes – Gran Vía de Les Corts Catalanes – C/ Girona – C/ Córcega – Av. Diagonal – Pza. Francesc Macia.
	Ciutat Vella	Frente Marítimo del Pº de Colom y del Pº de Joan de Borbo Comte de Barcelona
A - 2	Ciutat Vella	Barrio Gótico
	Les Corts	Gran Vía de Carles III – Av. Madrid – Ctra. Collblau – Travessera de Les Corts – Gran Vía de Les Corts.
	L´Eixample	Pza. Francesc Macia – Av. Joseph Tarradellas - Pza. Paisos Catalans – C/ Tarragona – Pza. España – Gran Vía de Les Corts Catalanes – Pza. Universitat – C/ Pelai – C/ Fontanella – Ronda Sant Pere – C/ Ribes – C/ Marina – Av. Diagonal – C/ Girona – Gran Vía de Les Corts Catalanes – C/ Balmes – C/ Valencia – C/ Muntaner – C/ Córcega – C/ Comte d´Urgell – Pza. Francesc Macia
	Gracia	Distrito Entero
	Sant Martí	Pza. dels Voluntaris – C/ La Marina – Av. D´Icaria – C/ Taulat – Diagonal Mar – Ronda Litoral – Pza. dels Voluntaris
A - 3	Les Corts	Resto del Distrito
	Sants Montjuic	Distrito Entero
	Ciutat Vella	El Raval, Ribera y La Barceloneta
	Sant Martí	Distrito Entero salvo Frente Marítimo definido en A2
	Sant Andreu	Distrito Entero
	Nou Barris	Distrito Entero
	Horta Guinardó	Distrito Entero



La renta per cápita de Barcelona muestra un panorama muy variado, tradicionalmente el barrio de Sarrià-Sant Gervasi concentra una de las rentas per cápita más alta de la ciudad, pero el Eixample se presenta como un barrio de diversidad de rentas siendo Passeig de Gracia la calle más cara de Barcelona por excelencia. Uno de los barrios más caros y con mayor renta per cápita de Barcelona es Diagonal Mar, un barrio relativamente moderno. El poder adquisitivo de las familias Barceloneses es uno de los más altos de España con una renta disponible por hogar de 35.850 €. Barcelona está compuesta por una superficie de 102,4 km², en ella encontramos 684.085 hogares con una densidad de 16.000 hab/ km².

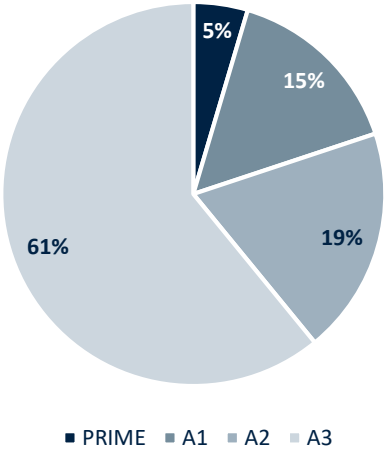
Se observa un crecimiento constante del número de unidades en oferta inicial desde 2017, alcanzándose en el periodo estudiado (2019) las 1.658 unidades en el conjunto de promociones en comercialización.

La zona que más oferta inicial concentra es la A3 (la de menor nivel de exclusividad, según la clasificación establecida en la metodología), como consecuencia de la creciente actividad promotora en zonas como Sant Martí, Horta-Guinardó y Sant Andreu.

Evolución de la Oferta Inicial. Áreas de Exclusividad

ZONA	2015	2016	2017	2018	2019
PRIME	97	141	77	50	76
A1	255	233	99	62	254
A2	905	641	603	915	318
A3	494	489	506	462	1.010
TOTAL	1.751	1.504	1.285	1.489	1.658

Distribución de la Oferta Inicial por Zonas (%)



En los últimos 12 meses se ha mantenido la tendencia alcista en el mercado, registrándose un incremento medio del 8%, en el precio por m² respecto al periodo anterior.

Cabe destacar el ajuste observado en la zona A1. La venta completa de determinadas promociones dentro del rango más elevado de precios ha generado este ajuste. No obstante, la caída en esta zona se produce respecto a los niveles de 2018, manteniéndose muy por encima de los precios registrados en 2016 o 2017.

ZONA	Sup y Precios	2016	2017	2018	2019	Var 2018-2019
PRIME	Sup media (m²)	164	163	123	122	-1,2%
	Precio medio (euro/m²)	7.946	6.827	8.257	8.954	8,4%
	Precio medio vivienda	1.303.085	1.115.000	1.016.774	1.088.250	7,0%
A1	Sup media (m²)	103	108	125	92	-26,2%
	Precio medio (euro/m²)	5.327	5.740	7.202	6.411	-11,0%
	Precio medio vivienda	549.367	621.675	900.474	591.478	-34,3%
A2	Sup media (m²)	103	108	117	97	-17,5%
	Precio medio (euro/m²)	4.136	4.852	4.649	5.570	19,8%
	Precio medio vivienda	427.196	522.325	545.807	537.710	-1,5%
A3	Sup media (m²)	93	89	92	100	8,8%
	Precio medio (euro/m²)	3.455	3.750	4.292	4.188	-2,4%
	Precio medio vivienda	321.523	334.771	396.355	419.167	5,8%
MEDIA	Sup media (m²)	101	104	110	100	-9,4%
	Precio medio (euro/m²)	4.280	4.725	4.870	5.258	8,0%
	Precio medio vivienda	432.972	490.374	537.461	524.019	-2,5%

Un piso medio en Barcelona capital tiene una superficie de 100 m²c, un precio por m² de 5.258 € y un precio final de 524.019 €.

Los precios medios por m² más altos de la ciudad se observan en los distritos de L'Eixample, Sarria-Sant Gervasi y Ciutat Vella, por encima de los 6.300 €/ m². En el otro extremo del mercado se sitúan los distritos de Nou Barris y Horta-Guinardó.

La variación anual más destacable se ha producido en Nou Barris, el distrito más barato, con una subida del 43,7% del valor total de la vivienda respecto al periodo anterior.

La falta de suelo finalista hace casi imposible que ciudades como Barcelona puedan modernizar su parque inmobiliario, eso provoca que muchas de las zonas comunitarias de las viviendas barcelonesas se encuentren desfasadas a las exigencias actuales. La mayoría de nuevos desarrollos que encontramos en la ciudad de Barcelona son promociones pequeñas y rehabilitaciones integrales de vivienda.

Incremento notable de los precios por metro cuadrado en el mercado más exclusivo de la ciudad (Prime) y en el mercado A2, en este último caso consecuencia de la mejora de los nuevos proyectos y la creciente trasformación de los barrios que lo conforman.

En el resto de los segmentos de los mercados A1 y A3, se produce el mismo fenómeno: ligera caída de los precios respecto al periodo anterior, pero manteniéndose por encima de los niveles de 2018.

1.3.2. Alquiler en la ciudad de Barcelona

El precio del alquiler de Barcelona ha sido el motor de crecimiento del precio del alquiler a nivel nacional. Actualmente el mercado residencial de alquiler en Barcelona experimenta una consolidación y estabilización en cuanto al precio del alquiler.

El número de contratos firmados ha aumentado año tras año, marcando como récord el cuarto trimestre de 2017, con los últimos datos aportados 2018 ha sido el mejor año en cuanto a contratos de alquiler se refiere, pasando de 49.953 en 2017 hasta los 53.524. La situación, al igual que el precio, parece estar estabilizando año tras año.

De las más de 800.000 viviendas que forman el parque inmobiliario de Barcelona, el 84,33% de ellas se usan como primera vivienda, siendo la vivienda secundaria inferior al 5%. El monto restante inferior al 11% son viviendas vacías.

1.4. Comparables

Se ha llevado a cabo un estudio de mercado de comparables residenciales en alquiler en la zona del activo objeto de valoración:

Ubicación	Superfice (m^2)	Renta (€/ mes)	Renta Unitaria (€/ m^2/ mes)
C/ Rogent	80,00	975,00	12,19
C/ Còrsega, 644	75,00	1.250,00	16,67
Camp de l'Arpa del Clot	83,00	1.300,00	15,66
Hospital Sant Pau	85,00	1.100,00	12,94
C/ Dos de Maig	90,00	1.300,00	14,44
Av. Gaudí	84,00	1.300,00	15,48
Promedio	82,83	1.204,17	14,56

Tal como se puede apreciar, las rentas de salida en la zona se mueven entre los **12,00** y **16,00 €/ m²/ mes**. Cabe destacar que en todos los casos se trata de precios de "asking", a los cuales habría que descontar un margen en concepto de negociación. Sobre cada testigo hemos aplicado un porcentaje de ponderación para asemejarlo al activo objeto de valoración. Este porcentaje varía dependiendo del estado de conservación, la calidad, la superficie ofertada y la situación exacta del activo.

De cara a llevar a cabo la valoración, se ha considerado una renta de mercado para las unidades residenciales entre **13,50** y **15,00 €/ m²/ mes** dependiendo de la superficie, la altura y las características de cada piso. Cabe destacar que a la renta de la unidad del ático se le ha sumado un extra de **3,00 €/ m²/ mes** por contar con una terraza reformada.

Se ha llevado a cabo un estudio de mercado de comparables de locales comerciales en alquiler en la zona del activo objeto de valoración:

Ubicación	Superfice (m^2)	Renta (€/mes)	Renta Unitaria (€/m^2/mes)
C/ Rogent, 14	300,00	2.950,00	9,83
El Camp de l'Arpa del Clot	204,00	1.900,00	9,31
C/ Cartagena	220,00	2.500,00	11,36
C/ Cartagena	251,00	2.650,00	10,56
Promedio	243,75	2.500,00	10,27

De cara a llevar a cabo la valoración, se ha considerado una renta de mercado para el local comercial de **10,00 €/ m²/ mes**.

VALORACIÓN

savills

AGUIRRE NEWMAN

02. Valoración

2.1. Método de Valoración

Conforme al alcance y la metodología descrita en nuestra oferta, el trabajo de Savills Aguirre Newman ha consistido en determinar el valor de mercado del activo, basado en el valor de mercado según las normas publicadas en la **8ª edición del Libro Rojo del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**. Con el fin de proporcionar nuestra opinión de valor se han utilizado las siguientes metodologías de valoración:

A. Método de Descuento de Flujos de Caja.

La metodología de cálculo utilizada está basada en el principio de anticipación. El valor vendrá determinado por el valor presente de todos los ingresos y gastos futuros (flujo de caja) imputables al inmueble.

En el descuento de flujo de caja determinamos:

- Los ingresos que razonablemente podemos esperar que genere el inmueble a partir de las rentas contractuales durante la duración del contrato. Estos ingresos se actualizarán conforme al IPC, crecimientos de mercado y la duración de los contratos de arrendamiento.
- Hemos empleado un cash-flow de 10 años para la valoración del activo.
- Calendario de desarrollo, periodos de obra, carencias y bonificaciones.
- Valor de venta. Calculado en función de la renta esperada en el año de desinversión y la rentabilidad de salida esperada en dicho periodo (e*xit yield*).
- Se determina el valor actual a partir de la determinación de una tasa de descuento, que vendrá determinada por diversos factores, tales como diferencia entre rentas del inmueble y rentas de mercado, tipología, situación del mercado y, en general, potencial de riesgo que puede albergar el inmueble. Se ha considerado esta como la tasa de descuento que exigiría un inversor medio atendiendo al nivel de riesgo de la inversión, a la tipología y ubicación del inmueble y a la coyuntura actual de mercado.
    - La desinversión del activo viene precedida por el descuento de los flujos de caja, aplicándole la tasa de descuento equivalente al promedio de retorno obtenido por una propiedad de dichas características, bajo las condiciones que marca el mercado y los inversores.

Para respaldar el método anteriormente comentado, se ha utilizado el **Método de Comparación (Valor de Mercado).**

B. Método de Comparación.

El *Método de Comparación* consiste en el estudio de operaciones comparables actuales en la zona, así como la de los últimos meses y en base a nuestro conocimiento del mercado.

Las operaciones comparables serán operaciones de compraventa, ofertas de suelos e inmuebles / superficies comparables y las opiniones de otros agentes / expertos. Por tanto, se determina el valor mediante la localización de comparables en mercado y operaciones recientes de viviendas o parcelas comparables, tanto por ubicación como por estado y funcionalidad.

2.2. Valoración

Basado en la información del solicitante, las regulaciones aplicables y la metodología de valoración descrita en el apartado 4.1 de este informe, el inmueble se ha valorado según se detalla a continuación. La finca en cuestión se ha valorado a través del Método de Descuento de Flujos de Caja para reflejar los ingresos futuros que se van a generar con los contratos existentes.

Para el cálculo del valor de la finca se han asumido los siguientes datos:

Superficie

Tal y como se ha mencionado en el apartado 2.3, la superficie total construida del edificio es de 1.535 m², distribuidos en 1.234 m² de superficie destinada a uso residencial y 301 m² destinados a uso comercial. Hay un total de 15 viviendas y un local comercial.

Periodo de inversión

Se ha considerado un cash-flow de diez años con el fin de reflejar los plazos de vencimiento de los contratos de los locales y de las viviendas. Finalizados los contratos, se hace una estimación por el periodo de comercialización de la superficie vacante, teniendo en cuenta los honorarios de intermediación cuando sea el caso. De cara a la valoración, se hace una estimación de los ingresos que obtendría el edificio con los contratos de arrendamiento vigentes de los locales y las viviendas, hasta la finalización de los mismos teniendo en cuenta una tasa de desocupación en el transcurso de los años en los que se ha realizado el cálculo.

Ingresos

La renta anual estimada para el año 2019, con el IPC correspondiente, es de **119.922,72 €**. En cuanto a la superficie alquilada actualmente, tanto las viviendas como los locales están totalmente alquilados.

En cuanto a las viviendas, la mayoría de los contratos se han firmado en los últimos 2-3 años.

Renta de mercado

La renta de mercado prevista para la vivienda plurifamiliar, considerando el estudio de mercado de la zona, esta entre **13,50** y **15,00 €/ m²/ mes** en función de la superficie y el estado del piso. Cabe destacar que al ático se le ha añadido un extra de **3 €/ m²/ mes** en concepto de terraza. La renta de mercado prevista para los locales comerciales es de **10,00 €/ m²/ mes**.

Incrementos de renta e IPC

Se ha considerado un IPC del 0,90% para 2020 un 1,30% para 2021, 1,50% para 2022, 1,70% para 2023, 1,90% para 2024 y un 2,00% constante hasta el final del periodo del cashflow (2030). En términos de crecimiento de mercado, considerando la situación actual del mercado español, se ha considerado un crecimiento del 2,00% para 2020, un 1,50% para 2021, un 1,00% para 2022, 2023 y 2024; y un 0% de 2025 hasta 2028.

Exit Yield

Se ha aplicado una exit yield del 4,00%, acorde con el mercado actual y la tipología del activo.

Costes de adquisición

Se han asumido unos costes de adquisición del 3,85%.

Tasa de descuento

Se ha aplicado una tasa de descuento del 5,50%, se considera apropiada en base a la evolución del mercado, al riesgo, la tipología de activo, y las exigencias de los inversores.

2.3. Valoración

2.3.1.1. Valor de Mercado

Nuestra opinión de Valor de Mercado Bruto a fecha de valoración es de:

3.817.000,00 €
(Tres Millones Ochocientos Diecisiete Mil Euros)

SUPUESTOS GENERALES, CONDICIONES GENERALES Y SUPUESTOS ESPECIALES

savills

AGUIRRE NEWMAN

03. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

3.1. Supuestos Generales

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración: Si algunos no resultan válidos, nos reservamos el derecho a revisar nuestro juicio de valor:

1. Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas. No disponemos ni se nos ha proporcionado Notas Simples o Planos del Catastro de los activos objetos de esta valoración.

2. Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, enumerada en el presente informe, es veraz, completa y correcta. No aceptaremos ninguna responsabilidad en caso de errores u omisiones de la información y documentos que se nos ha proporcionado.

3. Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.

4. Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades. Además, que toda futura construcción o uso será legal (aparte de estos puntos arriba mencionados).

5. Que el activo se encuentra en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.

6. Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.

7. Que los edificios no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

8. Que la propiedad y posible explotación de sustancias minerales y / o gases presentes en el subsuelo no se han considerado.

9. Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber

realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.

10. Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.

11. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.

12. Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.

13. Que los contratos de arrendamiento se redactan en términos aceptables a sus abogados incluyendo provisiones por reparaciones e indexación.

3.2. Condiciones Generales

Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

1. Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).

2. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.

3. No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.

4. Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.

5. En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.

6. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.

7. Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración. Nuestra valoración se basa en datos de mercado que han llegado a nuestro poder desde numerosas fuentes. La valoración que hagan otros agentes y valoradores se ofrece de buena fe pero sin responsabilidad. A menudo se facilita de forma verbal. A veces el origen son bases de datos como el Registro de la Propiedad o bases de datos informáticas a las que Savills está suscrita. En todos los casos, salvo cuando hayamos tenido una implicación directa en las transacciones, no podemos garantizar que la información en la que nos hayamos basado sea correcta, aunque así lo creamos.

3.3. Supuestos Especiales

De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. Un supuesto especial es algo que actualmente no está aconteciendo, pero que podría darse la situación razonable que ocurriera y a efectos de valoración adoptamos la hipótesis de que está ocurriendo. El apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de supuestos especiales.

No se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

Apéndice 1
Fotografías

Apéndice 5
Valoración

Annual C-F

C-F Year	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Average Rent (€/sq m/month)	**7,32**	**7,62**	**8,79**	**9,74**	**9,92**	**10,19**	**10,53**	**10,90**	**11,22**	**11,45**
Rental Growth (%)		**4,12%**	**15,39%**	**10,83%**	**1,81%**	**2,73%**	**3,38%**	**3,49%**	**2,99%**	**2,00%**
Occupancy (%)	**98,18%**	**98,18%**	**95,82%**	**100,00%**	**100,00%**	**99,09%**	**98,18%**	**98,18%**	**100,00%**	**100,00%**
Total Income (€)	**110.691**	**115.918**	**133.005**	**156.952**	**164.653**	**185.932**	**190.441**	**197.094**	**206.751**	**210.886**
MRG (€)	132.288	137.734	155.118	179.409	182.652	185.932	190.441	197.094	206.751	210.886
Discounts (€)	-21.597	-21.817	-22.113	-22.458	-17.999					
Others 1										
Others 2										
Others 3										
Total Costs (%)	**16,73%**	**15,21%**	**17,05%**	**11,45%**	**11,19%**	**11,12%**	**11,82%**	**11,67%**	**10,06%**	**10,06%**
Total Costs (€)	**-18.515**	**-17.636**	**-22.676**	**-17.975**	**-18.431**	**-20.685**	**-22.508**	**-23.009**	**-20.792**	**-21.208**
Insurance (€)	-1.471	-1.484	-1.503	-1.526	-1.552	-1.581	-1.613	-1.645	-1.678	-1.712
Property Tax (€)	-7.498	-7.566	-7.664	-7.779	-7.911	-8.062	-8.223	-8.387	-8.555	-8.726
Waste Tax (€)										
PT + WT on Vacant (€)										
Service Charge (€)	-3.818	-3.853	-3.903	-3.961	-4.029	-4.105	-4.187	-4.271	-4.356	-4.444
S CH on Vacant (€)										
Other (€)										
Management (€)	-3.321	-3.478	-3.990	-4.709	-4.940	-5.578	-5.713	-5.913	-6.203	-6.327
Renewal and Reletting (€)	-2.406	-1.256	-5.616			-1.359	-2.772	-2.793		
NOI (€)	**92.177**	**98.282**	**110.329**	**138.977**	**146.222**	**165.247**	**167.933**	**174.085**	**185.959**	**189.678**
Running Yield (%)	**2,41%**	**2,57%**	**2,89%**	**3,64%**	**3,83%**	**4,33%**	**4,40%**	**4,56%**	**4,87%**	**4,97%**
CapEx (€)	**-3.307**	**-3.443**	**-3.878**	**-4.485**	**-4.566**	**-4.648**	**-4.761**	**-4.927**	**-5.169**	**-5.272**
Investment (€)										
Maintenance (€)	-3.307	-3.443	-3.878	-4.485	-4.566	-4.648	-4.761	-4.927	-5.169	-5.272
Tenant Incentives (€)										
C-F (€)	**88.870**	**94.838**	**106.451**	**134.492**	**141.655**	**160.599**	**163.172**	**169.158**	**180.790**	**184.406**
Gross Exit Value (€)										4.741.958
Sales Costs (€)										-35.565
Net Exit Value (€)										**4.706.393**
Unleveraged C-F (€)	**88.870**	**94.838**	**106.451**	**134.492**	**141.655**	**160.599**	**163.172**	**169.158**	**180.790**	**4.890.799**

Macarena Bustamante Zorrilla MRICS

Directora Valoraciones y Tasaciones

Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Mònica Brotons Llacer

Director Valoraciones

Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Eduardo Martins Pimenta MRICS

Director Valoraciones y Tasaciones

Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Oficinas y asociados en America, Europa, Asia, Africa y Oriente Medio.
Savills plc. Registrada en Inglaterra Nº 2122174. Oficina registrada: 33 Margaret St, London W1G 0JD.

SAVILLS AGUIRRE NEWMAN

Informe de Valoración

EDIFICIO RESIDENCIAL

GRANADA, 12 MADRID

31 DICIEMBRE 2019

13 Enero de 2020

Savills Aguirre Newman S.A.U.
Pº de la Castellana 81 - 2ª Planta
28046 Madrid

Tel: + 34 (91) 319.13.14
www.savills-aguirrenewman.es

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.
C/ Provença, 231 “Casa Puig i Cadafalch” 1r pis
08008 Barcelona

A la atención de D. Jerry Mandel

CLIENTE: GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.
PROPIEDAD: EDIFICIO RESIDENCIAL LOCALIZADO EN CALLE GRANADA, 12 MADRID

Estimado Sr. Mandel,

De conformidad con las condiciones señaladas en la carta de propuesta fechada y remitida por nosotros en octubre de 2019, nos complace ofrecerles una valoración de mercado en relación con el inmueble citado anteriormente. La valoración se destinará a efectos de la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB). La fecha de valoración es **31 de diciembre de 2019.**

Quisiéramos asimismo señalarles la importancia del Informe que acompaña la presente, así como los Supuestos generales y las Condiciones en base a las cuales nuestra valoración ha sido elaborada (información que figura en la parte final del informe).

Confiamos en que nuestro informe satisfaga sus necesidades y requisitos; no obstante, si tuvieran alguna consulta al respecto no duden en ponerse en contacto con nosotros.

Atentamente,

Por y en nombre de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Macarena Bustamante Zorrilla MRICS	**Mònica Brotons Llacer**	**Eduardo Martins Pimenta MRICS**
Directora Valoraciones y Tasaciones	Director Valoraciones	Director Valoraciones y Tasaciones
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.	Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.	Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Índice

Resumen Ejecutivo 1
01. Instrucciones y Términos de Referencia 4
1.1. Instrucciones 4
02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales 9
2.1. Localización 9
2.2. Comunicación 10
2.3. Descripción 10
2.4. Superficies 11
2.5. Estado del inmueble 12
2.6. Consideraciones Medioambientales 12
2.7. Situación Urbanistica 13
2.8. Impuestos 24
2.9. Propiedad 24
2.10. Arrendamientos 25
03. Comentario de Mercado 27
3.1. Coyuntura Económica 27
3.2. Mercado Residencial España 28
3.3. Comparables 35
04. Valoración 38
4.1. Método de Valoración 38
4.2. Valoración del edificio existente 39
4.3. Valoración 41
05. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales 43
5.1. Supuestos Generales 43
5.2. Condiciones Generales 44
5.3. Supuestos Especiales 45

RESUMEN EJECUTIVO

Dirección	**Calle Granada, 12 Madrid**	
Uso	Residencial	
Localización	Calle de Granada, 12 28007 Madrid	
Descripción	Edificio residencial con 44 pisos y 2 locales comerciales	
Breve Resumen	Edificio residencial localizado en Calle Granada, 12 en la ciudad de Madrid con 44 pisos y 2 locales comerciales distribuidos en 7 plantas (planta baja más 6 plantas arriba). Todas las unidades están ocupadas. 6 de los 44 pisos son de renta antigua.	
Superficie Construida	2.293,06 m²	
Urbanismo	Viviendas plurifamiliares	
Propiedad	Galil Capital RE Spain Socimi S.A.	
Valor de Mercado Bruto (€)	**9.475.000,00 €** **(Nueve millones Cuatrocientos Setenta y Cinco mil Euros)**	
Fortalezas / Oportunidades	▪ Ubicación (Cerca de la estación de Atocha y Parque Retiro, etc.) ▪ Proximidad a las estaciones de metro de Menéndez Pelayo y Pacífico	▪ Alta Demanda en el barrio de Pacífico ▪ Subida de precio en el mercado del distrito de Retiro ▪
Debilidades / Amenazas	▪ Existen todavía varias rentas antiguas en el edificio ▪ El edificio no dispone de aparcamientos y por la zona falta aparacamiento	▪ El barrio se está masificando ▪

INSTRUCCIONES Y TÉRMINOS DE REFERENCIA

01. Instrucciones y Términos de Referencia

1.1. Instrucciones

1.1.1. Instrucciones

Hemos recibido el mandato de proporcionar nuestra opinión de valor sobre las bases siguientes:

- No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al Inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo (**Red Book**) de RICS.
- Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.
- Por la presente dejamos constancia de que Savills no obtiene beneficio alguno (salvo el de percibir sus honorarios por la realización de la valoración) de esta instrucción de realizar la valoración.
- Aseveramos asimismo disponer de un Seguro de responsabilidad civil profesional cuya cobertura es suficientemente amplia a los efectos de la presente valoración; con sujeción, no obstante, a la limitación de responsabilidad acordada y ratificada en las Condiciones comerciales adjuntas al presente Informe.
- De igual manera aseguramos poseer los conocimientos, las habilidades y la capacidad de actuar en su nombre en relación con esta instrucción.
- Y, que la naturaleza de toda la información facilitada en relación con esta instrucción será confidencial y no será revelada a ningún tercero que no esté autorizado a recibirla.
- Se nos ha igualmente encomendado que hagamos puntualizaciones sobre cuestiones específicas relativas al inmueble, las cuales figuran en el Informe de evaluación técnica del inmueble.

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de 31 de diciembre de 2019.

Confirmamos que nuestra estimación de Valor será proporcionada en Euros.

1.1.2. Base de Valoración

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014 (en lo sucesivo, el «Libro Rojo de RICS») de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014; y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de valoración y la VPGA 2 Valoraciones para préstamos garantizados, en su caso.

La Norma de valoración NPV 4 1.2 del Libro Rojo define Valor de mercado (VM) como:

"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

La Norma de valoración NPV 4 1.3 del Libro Rojo define Renta de mercado (RM) como:

"La cuantía estimada por la que el interés inherente a un bien inmueble se arrendaría en la fecha de la valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos a arrendar, en una transacción libre realizada en base a unas condiciones de arrendamiento adecuadas, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

A continuación, se exponen el informe y las valoraciones realizadas de conformidad con estos requisitos.

1.1.3. Supuestos Generales y Condiciones Generales

Todas nuestras valoraciones se han llevado a cabo en base a los Supuestos generales y las Condiciones que se exponen en el apartado correspondiente del presente informe.

1.1.4. Fecha de Valoración

Nuestras opiniones acerca del valor son a fecha de 31 de diciembre de 2019. Debe subrayarse la importancia de la fecha de la valoración, pues los valores del inmueble pueden cambiar en un período relativamente breve.

1.1.5. Objeto de la Valoración

La valoración ha sido solicitada para la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de una SOCIMI y la publicación en la página web del cliente. Dichos servicios se establecen de acuerdo con los requisitos marcados por el propio MAB en su circular 2/2013, 5/2010 y 6/2016. Es importante que el Informe no se utilice fuera de contexto o para fines distintos de los acordados. De utilizarse el Informe para fines distintos de los acordados o al margen de las restricciones de uso establecidas declinaremos toda responsabilidad u obligación frente a las partes.

1.1.6. Conflictos de Interés

No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo de RICS. Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.

1.1.7. Información sobre los valoradores e inspección

Las investigaciones realizadas se enumeran a continuación y se llevaron a cabo por el personal del departamento de Valoraciones de Savills Aguirre Newman. Las valoraciones también han sido revisadas por Macarena Bustamante Zorrilla MRICS.

Las propiedades fueron inspeccionadas por el personal de departamento de Valoraciones de Savills Aguirre Newman. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles. El alcance de nuestra inspección fue apropiado para el propósito de esta valoración.

Las personas citadas anteriormente que poseen la cualificación MRICS o FRICS son asimismo Registered Valuers de RICS. De igual manera confirmamos que, de conformidad con la NV 6.1(r), las personas citadas anteriormente cuentan con los conocimientos, las habilidades y el entendimiento necesarios para realizar una valoración de forma competente.

1.1.8. Alcance de las Consultas en Materia de Due Dilligence y Fuentes de Información

Para llevar a cabo la valoración se ha revisado la siguiente información:

- Planos del inmueble.
- Presupuesto de gastos para el año 2020, incluyendo consumos, conservación y mantenimiento, seguros e IBI.
- Rent Roll actualizado.

En términos generales, la información facilitada es suficiente a los efectos de la valoración, en base a las condiciones de referencia acordadas.

El alcance de las consultas realizadas en materia de due dilligence y las fuentes de información empleadas a los fines de la realización de la valoración se detallan en los apartados correspondientes del informe.

1.1.9. Límite de Responsabilidad

La carta que hemos emitido ratificando la instrucción, incluye información pormenorizada sobre el límite de responsabilidad.

1.1.10. Cumplimiento Normativa RICS

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014, Libro Rojo de RICS, de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014, y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de Valoración y la VPGA 2 titulada Valoraciones para Préstamos Garantizados, en su caso.

A continuación, se expone nuestro informe, el cual ha sido realizado de conformidad con estos requisitos.

1.1.11. Verificación

El presente informe contiene un buen número de supuestos, algunos de carácter general y otros de índole más específica. Nuestra valoración se basa en la información que nos facilitan terceros. Es posible que determinada información que nosotros consideremos esencial no nos haya sido proporcionada. Todos estos asuntos se abordan en los apartados correspondientes del presente informe.

Recomendamos que se encarguen directamente de informarse en relación a estas cuestiones, ya sea mediante la verificación de cuestiones concretas o mediante la evaluación de la relevancia de cada cuestión en el contexto del objetivo de nuestras valoraciones. No se debería confiar en nuestra valoración mientras no se haya completado el proceso de verificación.

1.1.12. Confidencialidad y Responsabilidad

De conformidad con las recomendaciones de RICS, declaramos que expedimos el presente informe únicamente para la finalidad anteriormente especificada. Asimismo, comunicamos que el informe es confidencial para la parte a la que está dirigida, y que no se asume responsabilidad alguna frente a terceros sobre la totalidad o parte de su contenido. Cualquier tercero que confíe en este informe lo hará por su propia cuenta y riesgo.

No podrá incluirse, publicarse, reseñarse o utilizarse de ningún modo, actualmente o en el futuro, parte o la totalidad del presente informe, en cualquier publicación, circular o declaración sin nuestro consentimiento previo y por escrito con respecto a la forma y al contexto en el que fuera a aparecer.

EL ACTIVO, ANÁLISIS Y ASPECTOS LEGALES

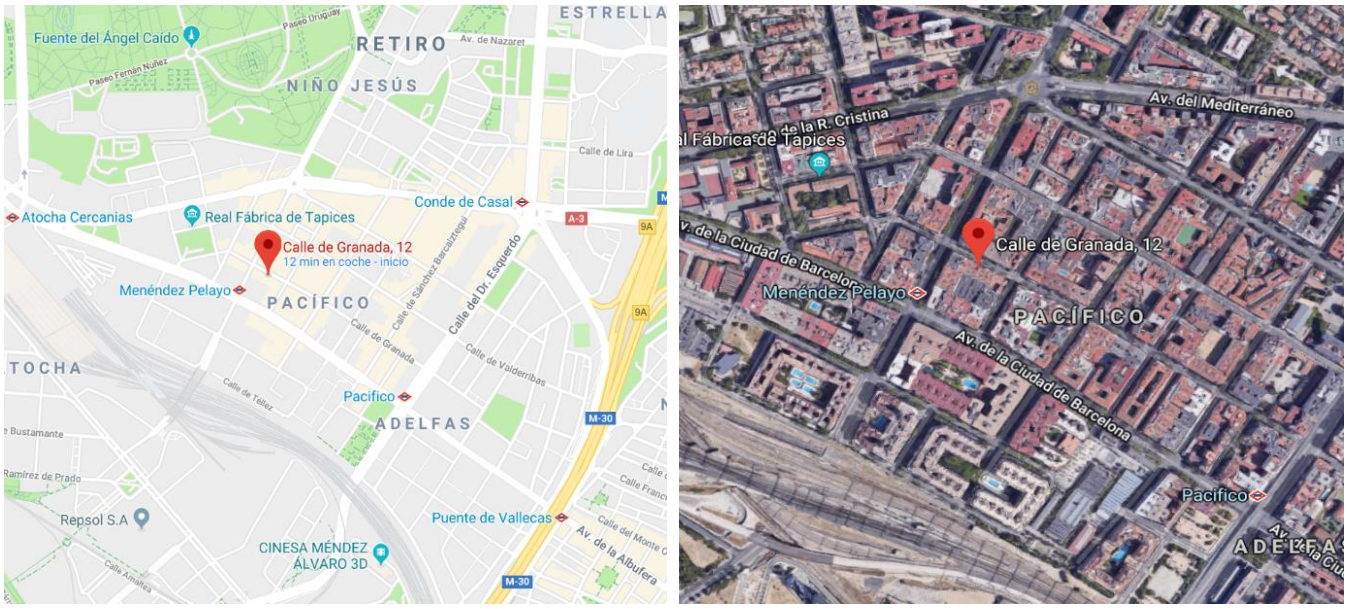
02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales

2.1. Localización

El inmueble objeto de valoración se encuentra situado en la calle de Granada, 12, en Madrid, capital económico-financiera y administrativa de la Comunidad Autónoma de Madrid y de España.

Madrid cuenta con una población, según el padrón municipal de 2019 recogido por el Instituto Nacional de Estadística, de 3.266.126 habitantes registrados, siendo la mayor ciudad de España y la tercera área urbana de la Unión Europea. Con la inclusión del resto de la población de la Comunidad de Madrid, la población asciende hasta los 6.661.949 habitantes registrados. La tendencia de población, respecto al año anterior, es creciente.

Mapa Localización



Fuente: Google Maps

La calle de Granada está situada en el barrio de Pacífico, perteneciente al distrito Retiro. El barrio de Retiro se encuentra delimitado por la Alcalá-O´Donnell al norte, por Paseo del Prado al oeste, por la Estación de Atocha al sur y por la M-30 al este.

El activo objeto de valoración está delimitado por calle Granada, Avenida Menéndez Pelayo, Avenida de la Ciudad de Barcelona y calle Narciso Serra.

2.2. Comunicación

Carretera

El edificio residencial está perfectamente comunicado con importantes autovías de Madrid: a tan solo 1,3 km de la M-30.

Renfe

Se encuentra situada a 1 km de la estación de tren de Madrid Atocha (5 minutos en transporte privado y 5 minutos en transporte público).

Metro

Se encuentra situada a tan solo 150 metros de la estación de metro de Menéndez Pelayo (2 minutos andando).

Autobuses

A escasos metros del activo, en la Av. de Menéndez Pelayo efectúa parada el autobús de la línea 152, y a escasos 200 metros en la Av. de la Ciudad de Barcelona efectúa parada los autobuses de las líneas 24, 37, 54, 57, 141, N10 y N25.

Transporte aéreo

El Aeropuerto Adolfo Suárez se encuentra a 20 km del activo objeto de valoración (25 minutos en transporte privado y 40 minutos en transporte público).

2.3. Descripción

2.3.1. General

El activo tiene el portal de entrada al interior del edificio situado en calle Granada, 12. El inmueble consiste en un edificio residencial con locales en planta baja. Está constituido por seis plantas, con una totalidad de 44 viviendas y 2 locales.

La planta baja está compuesta por 2 locales, ambos en la calle Granada a cada lado del portal, y 6 viviendas.

La planta primera, segunda planta y tercera planta constan de 7 viviendas cada una, la cuarta planta de 5 viviendas, la quinta planta y la sexta planta de 6 viviendas cada una.

No dispone de superficie bajo rasante.

Exterior

Interior

2.4. Superficies

2.4.1. Distribución

A efectos de valoración, el edificio comprende una superficie total de 2.293,06 m², cuya totalidad corresponde a superficie sobre rasante. A continuación, un cuadro de la distribución de superficies desglosada por unidades, tipo de uso y plantas.

Cuadro de Superficies

Planta	Superficie (m²)	Retail (m²)	Retail (m²)	Residencial (m²)	Residencial (m²)	Residencial (m²)	Residencial (m²)	Residencial (m²)	Residencial (m²)	Residencial (m²)
Planta 0	**371,59**	73,52	65,78	40,82	34,45	36,34	36,75	47,21	36,72	
Planta 1	**360,86**			75,21	77,11	38,46	45,21	37,84	48,51	38,52
Planta 2	**360,21**			77,11	75,21	38,46	45,21	37,19	48,51	38,52
Planta 3	**360,21**			77,11	75,21	38,46	45,21	37,19	48,51	38,52
Planta 4	**247,81**			77,11	38,46	45,21	48,51	38,52		
Planta 5	**312,35**			77,11	75,21	38,46	45,21	37,84	38,52	
Planta 6	**280,03**			55,33	54,00	38,46	45,21	48,51	38,52	
Total	**2.293,06**									

Como es práctica habitual en este tipo de instrucciones de valoración, no hemos llevado a cabo mediciones del activo y se ha valorado el mismo sobre la base de las anteriores superficies proporcionadas por nuestro cliente, quien entendemos que ha medido la propiedad en relación con el propósito de valoración y que asumimos son completas y correctas, y corresponden a las superficies brutas alquilables medidas de acuerdo con el Code of Measuring Practice de RICS, publicado en Agosto de 2007 6th Edition.

2.5. Estado del inmueble

2.5.1. Informe de Estado del Edificio

No se nos ha proporcionado ningún informe de estado del edificio. Teniendo en cuenta la vista realizada al inmueble, meramente ocular, se ha considerado un buen estado de conservación del mismo.

2.5.2. Estado General

Tal y como se indica en el apartado de Supuestos generales no hemos realizado ningún estudio estructural, ni hemos comprobado ninguno de los servicios. Quisiéramos sin embargo hacer una puntualización, sin que la misma lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros: durante el transcurso de la inspección realizada a los efectos de la valoración se pudo observar que el inmueble no está siendo reformado y parece estar en buen estado.

A los efectos de la valoración hemos asumido que el edificio cumple con todas las normativas necesarias y que las obras de construcción se han finalizado satisfactoriamente. Nos reservamos el derecho a revisar nuestra opinión sobre el valor en caso de que en un futuro se estableciera que el inmueble tiene defectos inherentes u otros problemas estructurales.

2.6. Consideraciones Medioambientales

No se nos ha facilitado ningún informe medioambiental relativo al suelo en el que se desarrolla el inmueble. Nos complacerá no obstante hacer las observaciones pertinentes al respecto en caso de que se nos facilite una copia de dicho informe.

En consecuencia, hemos valorado el inmueble en el bien entendido que el suelo afecto al inmueble objeto de valoración no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestras valoraciones.

2.6.1. Consultas Informales

Como suele ser habitual en estos casos, no hemos realizado ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble; como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental del inmueble.

Puntualizamos, no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

2.6.2. Supuesto

Dado que no se nos ha facilitado ningún informe medioambiental no podemos afirmar con absoluta certeza que el suelo afecto al inmueble no esté contaminado.

Dado que las consultas realizadas de manera informal han sugerido que es poco probable que exista contaminación en el suelo afecto al inmueble objeto de valoración hemos valorado el mismo en el bien entendido que el suelo no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestro asesoramiento en materia de valoración.

2.7. Situación Urbanistica

2.7.1. Marco Normativo

El marco normativo, desde un punto de vista urbanístico, en el que se ha movido o moverá cualquier actuación que se pretenda en el inmueble, vendrá determinado básicamente por los siguientes documentos:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en vigor desde su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, el 19 de abril de 1997 y modificaciones. Se iniciaron los trabajos de revisión, pero estos trabajos se encuentran suspendidos.
- Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas, en vigor desde su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 7 de enero de 2005 y modificación, en vigor desde su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 17 de mayo de 2014. El Ayuntamiento está trabajando en una Ordenanza nueva.
- Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas en la ciudad de Madrid, en vigor desde su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 20 de marzo de 2014. El Ayuntamiento está trabajando en una Ordenanza nueva.
- Ordenanza reguladora de la Publicidad Exterior, publicada en el B.O.A.M, Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid, el 10 de febrero de 2009 y en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 17 de febrero de 2009. En vigor desde el 18 de febrero de 2009.
- Ordenanza de conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones, aprobada por acuerdo plenario de 30 de noviembre de 2011 y en vigor desde su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 26 de diciembre de 2011.

2.7.2. Condiciones Urbanísticas:

El suelo objeto de estudio está clasificado como SUELO URBANO CONSOLIDADO por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en vigor, e incluido en la ZONA 1 PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, GRADO 3, NIVEL A.

La Norma Zonal 1, Grado 3, se ha asignado a las manzanas típicas de los ensanches, es decir aquellas en que mediante el trazado de una alineación interior máxima se obtiene un patio de manzana de dimensiones correctas.

El principal condicionante urbanístico será la inclusión del inmueble en el Catálogo de edificios protegidos con PROTECCIÓN PARCIAL (NIVEL 3).

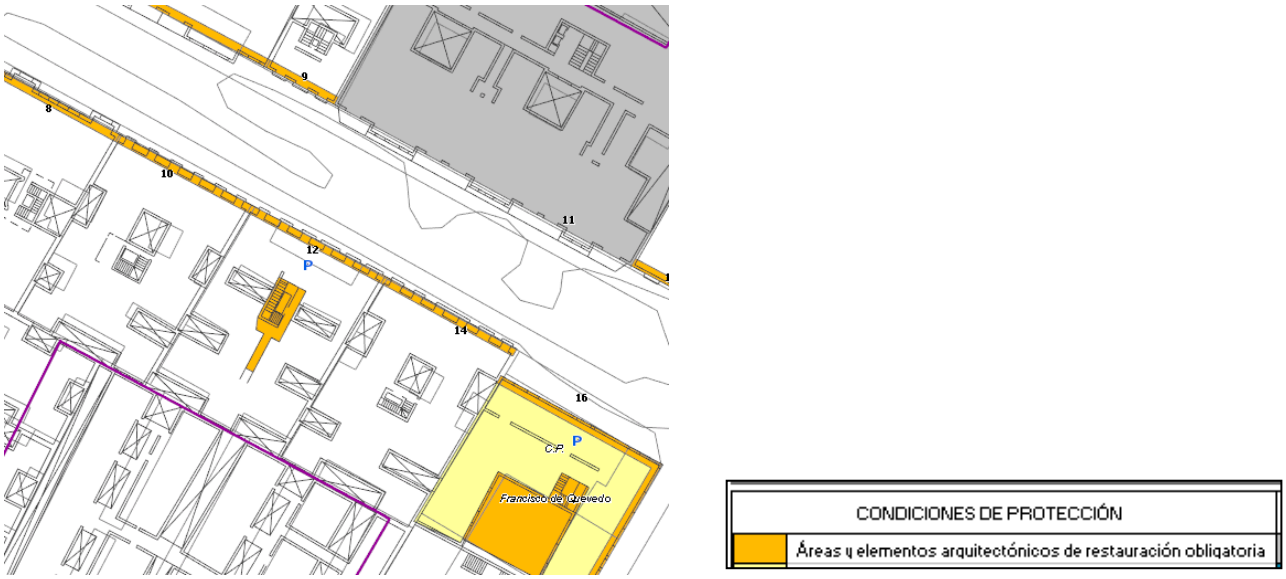
Se adjunta la ficha de Condiciones Urbanísticas como Anexo I.

Condiciones relativas a la protección del edificio

El edificio está catalogado con Nivel 3 de Protección, “Protección Parcial”, que protege aquellos elementos del edificio que lo caracterizan y sirven de referencia para comprender su época, estilo y función.

Será siempre preceptivo el dictamen de la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CIPHAN) para cualquier autorización o aprobación; salvo las intervenciones que cumplan con los criterios generales establecidos por el Anexo I de la Instrucción 4/2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Viviendas y Obras relativa a los criterios generales de la Comisión para la protección del Patrimonio Histórico Artístico y Natural a aplicar en las solicitudes de licencias urbanísticas en edificios catalogados.

El siguiente plano hace referencia a los elementos protegidos en el inmueble:



Extracto del Plano de Análisis de la edificación.

2.7.2.1. Condiciones de obra:

En las fachadas, patios, núcleos de comunicación, portales o zaguanes y, en general, elementos comunes de restauración obligatoria (elementos serigrafiados en naranja en el extracto del plano de análisis de la edificación), sólo se admiten obras de conservación y restauración. De forma genérica, y motivado por la protección del inmueble, la materialización de este tipo de obras deberá cumplir con las siguientes condiciones:

Obras de Restauración:
Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios.
Los materiales a emplear se ajustarán a los que presenta el edificio o que presentaba antes de las intervenciones que los alterasen.

La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.

Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales, o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas similares en cuanto a su función a los originales.
Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales del edificio.
Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.

Obras de conservación:
No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y los particularizan.
Deberán utilizarse los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

En las restantes áreas (elementos serigrafiados en blanco en el extracto del plano de análisis de la edificación), también se admiten:

Obras de Consolidación.
Obras de Acondicionamiento.
Obras de Reconfiguración, cuando tengan como fin eliminar impactos negativos.
Reestructuración Puntual.
Reestructuración Parcial, siempre que no afecten ni desvirtúen los elementos de restauración obligatorios.
Obras de Reestructuración General, pudiendo llegar incluso al vaciado interior, siempre que no se alteren aquellos elementos que deben ser mantenidos.
Obras de Ampliación: Son autorizables con carácter general siempre que la edificabilidad no esté agotada. Quedan condicionadas a la adecuación de la propuesta a los valores intrínsecos y ambientales del elemento catalogado, no siendo autorizable las soluciones inarmónicas que supongan un impacto negativo para el edificio o el paisaje urbano.

De forma genérica, y motivado por la protección del inmueble, la materialización de este tipo de obras deberá cumplir con las siguientes condiciones:

Obras de Consolidación:
Se utilizarán materiales cuya función estructural sea igual a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.
La introducción de diferentes materiales, cuando sea imposible la utilización de los originales, deberá tener en cuenta el anterior párrafo.

Obras de Acondicionamiento:
Deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio, con calas, ensayos, pruebas de carga, etc., que justifiquen plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas así como las técnicas a emplear. La realización de estas obras obliga a respetar las condiciones que la normativa fije para la nueva edificación en las zonas sobre las que se actúe.
Se deberán conservar todos los elementos interiores de importancia, quedando condicionada la nueva compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, molduraje, solados, etc).
Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y no podrá altearse su aspecto exterior.

Obras de Reconfiguración

Los materiales a utilizar serán los mismos que los originales.
No se utilizarán soluciones contractivas diferentes a las que presenten los edificios del entorno.

Obras de Reestructuración Puntual, Parcial y General

Deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio, con calas, ensayos, pruebas de carga, etc., que justifiquen plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas así como las técnicas a emplear. La realización de estas obras obliga a respetar las condiciones que la normativa fije para la nueva edificación en las zonas sobre las que se actúe.
Quedarán limitadas a las zonas permitidas, tratándose con el máximo respeto el edificio y alterando en la menor medida posible sus características morfológicas, así como los elementos interiores de importancia, según lo señalado para las obras de acondicionamiento.
Se utilizarán materiales adecuados a los originales.
No podrán modificar las fachadas ni las soluciones de cubierta, ni los materiales de ambas.
La apertura de nuevos patios se realizará preferentemente en las zonas señaladas para espacio libre interior de la manzana.
Deberá respetarse el fondo máximo que el planeamiento determine en cada caso.

Las obras de acondicionamiento, reestructuración y reconfiguración estarán condicionadas a realizar las obras de restauración que el edificio precise en la zona sobre la que se actúe.

La normativa no condiciona la construcción de garaje – aparcamiento bajo rasante en este nivel de protección.

Cumpliendo con las condiciones expuestas, las distintas definiciones que la normativa hace de las obras enunciadas es la siguiente (insistimos, la definición de la obra no implica que se pueda hacer todo lo que se enuncia en la propia definición sino que será admisible en todo lo que no contradiga las condiciones que se especifican para cada tipo de obra en función de la protección del edificio y que se han descrito en los párrafos anteriores):

Obras de restauración: Tienen por objeto la restitución de un edificio, o de parte del mismo, a sus condiciones o estado original. Dicha situación o estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.
La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio, podrán incluir, si procede, la reparación o sustitución puntual de elementos estructurales e instalaciones, a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original.
Se incluyen dentro de este tipo de obras, entre otras análogas, las de eliminación de elementos extraños añadidos a las fachadas y cubiertas de los edificios; la recuperación de cornisas y aleros suprimidos en intervenciones anteriores; la reposición de molduras y ornamentos eliminados en fachadas; así como la recuperación de las disposiciones y ritmos originales de los huecos de éstas y de los revocos de las fachadas y la eliminación de falsos techos y otros añadidos.
Obras de conservación: Son aquéllas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución. Se incluirán en este tipo, entre otras, las de reposición de instalaciones, el cuidado de cornisas, salientes y vuelos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, la reparación de cubiertas, y la sustitución de solados, yesos y pinturas interiores.

Obras de consolidación: Son aquéllas que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados para asegurar la estabilidad del edificio, con posibles alteraciones menores de su estructura y distribución.

Obras de acondicionamiento: Son aquéllas que mejoran las condiciones de habitabilidad de un edificio o de parte del mismo mediante la introducción de nuevas instalaciones, la modernización de las existentes o la redistribución de su espacio interior, pudiendo variar el número de viviendas o locales existentes sin intervenir sobre las características morfológicas o estructura portante, ni alterar la envolvente del edificio.
Podrá autorizarse la apertura de nuevos huecos y la modificación de los existentes, siempre que así lo contemple la normativa específica de aplicación (en el caso del edificio objeto de estudio la protección de la fachada podría hacer inviable esta situación).
Cuando las obras afectan a un local, locales o viviendas del edificio, que individualmente o en su conjunto no superen el veinticinco por ciento (25%) de la superficie del edificio, la intervención tendrá el carácter de puntual.
Reestructuración Puntual: Aquellas obras en las que se realicen pequeñas modificaciones estructurales para posibilitar:
Cambios en la distribución mediante la apertura puntual de huecos de paso en muros.
La adecuación a la normativa contra incendios o a la de accesibilidad y supresión de barreras mediante la construcción de pasos, rampas, escaleras y vías de evacuación.
El cumplimiento de la Normativa contra incendios mediante la construcción de pasos y vías de evacuación.
La instalación de ascensores y construcción de escaleras privadas de comunicación entre pisos.
Sustitución parcial de forjados, pudiendo introducirse modificaciones de nivel en zonas localizadas.

Reestructuración Parcial: Aquellas obras que incluyen alguno de los siguientes tipos:
Construcción de entreplantas.
Cubrición y forjado de patios cerrados de dimensiones inferiores al cincuenta por ciento (50%) de las establecidas en la norma de aplicación.
Demolición y nueva construcción de núcleos de comunicación vertical.
Apertura de los patios mínimos, recogidos en los Planos de Análisis de la Edificación en los edificios, incluidos dentro del APE 00.01.

Reestructuración General: Tendrán este carácter todas aquellas obras en los edificios en los edificios que excedan de lo anteriormente expuesto, siendo consideradas de reestructuración total en el caso de vaciado del edificio con mantenimiento de la fachada recayente a vía o espacio libre de uso público. Este tipo de obra se someterá a las condiciones de obra de nueva edificación.
La ejecución de estas obras queda siempre condicionada al cumplimiento de las condiciones específicas de catalogación, no pudiendo sobrepasarse la edificabilidad máxima permitida cuando se ejecuten obras que supongan incremento de la superficie construida.

2.7.2.2. Condiciones de uso:

Serán admisibles los contemplados en la Norma Zonal de aplicación (se analizarán con posterioridad), siempre que su implantación no suponga la alteración de las cualidades fundamentales del edificio, o signifiquen la desaparición del algún elemento protegido.

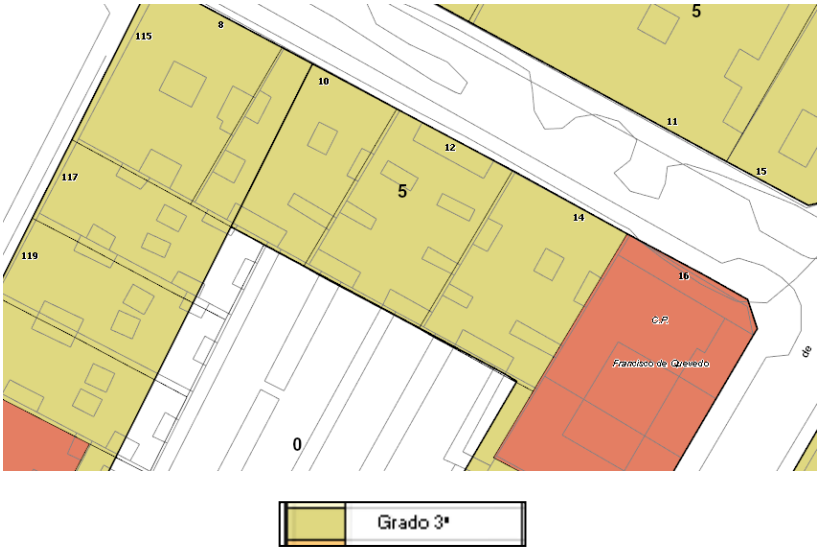
Serán admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la Norma Zonal.

No se permitirá la implantación de ningún uso que contradiga las condiciones de protección.

Condiciones relativas a la Norma Zonal de aplicación (Norma Zonal 1 Grado 3º, Nivel A)

Subsidiariamente la Norma Zonal I, Grado 3º, Nivel A establece las siguientes condiciones (deberán cumplir con las condiciones de protección).

Las condiciones expuestas a continuación son las condiciones que el planeamiento determina en el caso de obras de reestructuración general, ampliación o nueva planta.



Extracto del Plano de Condiciones de la Edificación

2.7.2.3. Condiciones de edificación:

OCUPAC.	EDIFICABILIDAD ESTIMADA MÁX USO CUALIFICADO	CONDIC. PARCELACIÓN (***)	FONDO MÁX EDIFI.	ALTURA/ Nº MAX DE PLANTAS (*)	SEPARACIÓN ALINEACIÓN OFICIAL (**)	POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN
Superficie computable de parcela	2.046,34 m2	- Parc.mínima: 375 m² - Fachada: 15 m	Establecido en Plano de Condiciones de la Edificación (25 m)	Las establecerá la CIPHAN	La línea de edificación podrá retranquearse total o parcialmente respecto a la alineación oficial.	Dentro de la superficie computable de parcela

* Sobre la altura de cornisa se admite la construcción de una planta ático en las condiciones que establece la normativa.
** La alineación deberá materializarse como mínimo en planta baja mediante cuerpos de edificación, soportales, arquerías o cualquier elemento que constituya cerramiento arquitectónico.
*** Se admite la segregación mediante la tramitación de un Plan Especial de Protección, en aquellas parcelas que se encuentren en los grados de protección volumétrica, Parcial o Ambiental.

NOTA al cuadro: Las condiciones expuestas son las condiciones que el planeamiento determina en el caso de obras de reestructuración general, ampliación o nueva planta. Para las restantes obras se podría mantener la edificación en las condiciones que legalicen las licencias concedidas.

En cuanto al tratamiento de fachadas:

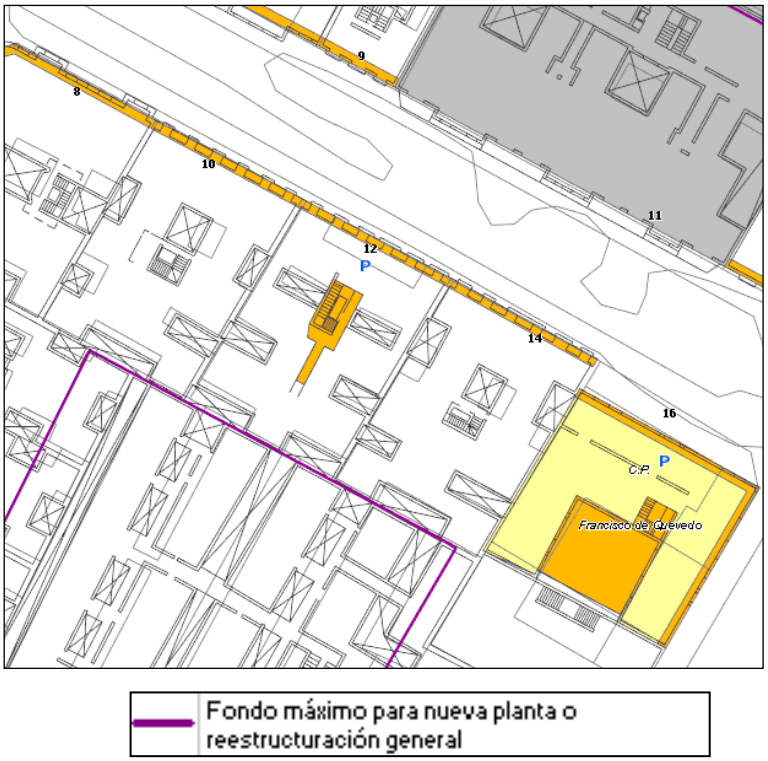
Cuando se aborden obras que afecten a fachadas en las que se hayan producido alteraciones en sus elementos característicos, se deberá restituir la parte sobre la que se actúe a su estado original.

Si las obras afectasen a locales comerciales donde la disposición de sus huecos ha sido alterada, se podrá exigir asimismo la restitución de estos a su estado original, aunque la actuación no tenga como finalidad la intervención sobre la fachada del local.

En los dos supuestos anteriores, deberán eliminarse todos aquellos elementos discordantes con el edificio como rótulos, banderines, muestras y otros análogos. Asimismo, en cualquier intervención sobre fachada que comprenda la planta baja, se deberá incorporar soluciones para la canalización, no vista, de los tendidos y cableados que la recorren pertenecientes a instalaciones de gas, alumbrado y red telefónica.

No se admitirá la instalación sobre fachadas de elementos individualizados destinados a la captación de señales de Radio o TV o de producción de frío y en general de aparatos que alteren su estética.

Fondo edificable y recuperación del patio de manzana:



Extracto del Plano de Condiciones de la edificación

La edificación objeto de estudio no ocupa el patio de manzana por lo que no rebasa el fondo máximo edificable contemplado por el planeamiento. En cualquier caso, la protección del edificio exoneraría al mismo del fuera de ordenación relativa que acarrearía esta circunstancia.

La altura mínima de pisos (se entiende por altura de piso la distancia en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas) será de 3,6 metros en planta baja y 3 metros en el resto.

La altura libre de piso (distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o de falso techo si lo hubiese):
Piezas habitables: 2,50 metros.
Piezas no habitables: 2,20 metros
Planta de Garaje:
De forma genérica, 2, 15 metros.
En zonas de circulación de vehículos: 2,05 metros como mínimo.
En algunos puntos por descuelgues, conductos, equipos de ventilación, instalaciones…): 2 metros

En cuanto a las condiciones del Uso Principal, (aquel con más de un 50% de la superficie edificada del inmueble), estará regulado por las condiciones del Nivel A de la Norma Zonal 1. Los USOS PRINCIPALES ADMITIDOS POR LA NORMATIVA, serían los siguientes:

USOS PERMITIDOS	CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN	DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTO
Residencial, como uso cualificado	En todo el edificio, con la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas. Su implantación requerirá de la tramitación de las correspondientes licencias urbanísticas	1 plaza por cada 100 m² y, en todo caso, una por cada vivienda
Dotacional, en todas sus clases, como uso alternativo	La normativa admite la implantación de este uso en situación de edificio exclusivo. * Es un uso directamente admitido por la normativa urbanística Su tramitación requerirá de la tramitación de las correspondientes licencias urbanísticas.	En función de la dotación implantada y de la concentración de personas
Industria artesanal, como uso autorizable	En edificio exclusivo con un límite de superficie de 750 m² Requiere la aprobación de un Plan Especial por parte del Ayuntamiento con carácter previo, en su caso, a la solicitud de las licencias urbanísticas.	1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada.
Recreativo, en categoría iii) espectáculos, como uso alternativo	En edificio exclusivo, es decir, no admite la coexistencia del mismo con más actividades. Es un uso directamente admitido por la normativa urbanística. Su tramitación requerirá de la tramitación de las correspondientes licencias urbanísticas. No obstante, en virtud de los aforos, podría ser necesaria la tramitación de un Plan Especial.	1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada. En función del aforo podría ser necesaria una dotación mayor
Hospedaje, como uso alternativo	En edificio exclusivo. * Es un uso directamente admitido por la normativa urbanística. Su tramitación requerirá de la tramitación de las correspondientes licencias urbanísticas.	1 plaza por cada 3 habitaciones o 100 m² de superficie edificada

Los Usos Cualificados son aquellos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de los suelos, previsto por la normativa urbanística que le es de aplicación, en este caso, el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
Los Usos Alternativos son usos directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir al Uso Cualificado
Los Usos Autorizables son aquellos que la normativa prevé a través de la tramitación y aprobación de un Plan Especial que analice la incidencia urbanística ambiental de la implantación del uso.

NOTA*: En virtud de la interpretación 14/2011 de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, dependiente de la Dirección General de Ejecución y Control de la Edificación:

Cuando en un determinado ámbito se admita la sustitución del uso cualificado por un uso alternativo en edificio exclusivo, dicho uso alternativo se entenderá directamente admitido, pasando a sustituir a todos los efectos al uso cualificado, siendo por tanto de aplicación al nuevo uso el régimen de usos asociados o complementarios admitidos por la ordenanza o normativa particular de aplicación en el ámbito considerado.

Cuando en un determinado ámbito se admita la sustitución del uso cualificado por un uso autorizable en edificio exclusivo, el Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental y de Usos, que normativamente se ha de aprobar para viabilizar dicha implantación, podrá incluir entre sus determinaciones, la pormenorización de los usos asociados o complementarios al mismo, que en ningún caso podrán superar los fijados por la ordenanza o normativa particular en el ámbito considerado para el uso cualificado.

No obstante, aunque el criterio de la Secretaría Permanente es admitir una mayor flexibilidad a la implantación de usos compatibles, tal y como se ha explicado, se debe estar a la espera del pronunciamiento de la Comisión de Seguimiento del Plan General, toda vez que cabe la posibilidad de que se le dé el carácter autorizable a la posibilidad de implantar en un edificio exclusivo los usos previstos en el régimen de usos compatibles alternativos en las distintas normas zonales o en las ordenanzas particulares de ámbito de desarrollo del Plan General, más los usos compatibles complementarios de las mismas. No nos consta tal pronunciamiento hasta la fecha, por lo que se estaría aplicando la interpretación 14/2011

La implantación de los usos terciarios recreativos podría estar condicionada, en el caso de que la Junta Municipal de Distrito incluya la en una zona ambientalmente protegida.

En todo caso, la implantación de cualquier uso deberá cumplir con las condiciones de protección.

En virtud de la Disposición Transitoria Tercera de las Normas Urbanísticas, el planeamiento permite la implantación en el edificio existente, de cualquier uso que este respaldado por licencia concedida en vigor, aunque sean licencias expedidas en el marco de un Plan General diferente y los usos no estén contemplados como admitidos por el planeamiento vigente. No obstante, si el edificio se demoliese las licencias concedidas en el inmueble perderían su eficacia jurídica.

USOS SECUNDARIOS ADMITIDOS POR LA NORMATIVA (aquellos con menos de un 50% de la superficie edificada del inmueble). Cabe destacar que este es el régimen de usos autorizado por la Norma Zonal 1, en su Nivel A, para complementar al Uso Cualificado de esta Norma Zonal que es el Uso Residencial:

USOS PERMITIDOS	CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN	DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTO
Industrial (todas las clases excepto taller de automoción), como uso complementario	En planta baja e inferior a la baja con superficie inferior a 350 m², con la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas La suma de Usos Complementarios no podrá superar el 50% de la superficie edificada del inmueble	1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada en las condiciones que establece la normativa.
Industrial, en clase de taller de automoción, como uso autorizable	En situación de planta baja e inferior a la baja. Con una superficie inferior o igual a 350 m² Requiere la aprobación de un Plan Especial por parte del Ayuntamiento con carácter previo, en su caso, a la solicitud de licencias urbanísticas	1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada en las condiciones que establece la normativa.
Terciario, Hospedaje, como uso complementario	En cualquier situación del edificio con acceso independiente, con la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas La suma de Usos Complementarios no podrá superar el 50% de la superficie edificada del inmueble	1 plaza por cada 3 habitaciones o 100 m² de superficie edificada
Terciario Comercial en categoría de pequeño comercio, como uso complementario	En situación de planta baja e inferior a la baja, con la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas. Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de locales agrupados, sea inferior o igual a 120 m² en comercio alimentario y 500 m² en comercio no alimentario La suma de Usos Complementarios no podrá superar el 50% de la superficie edificada del inmueble	Al menos 1 plaza por cada 100 m2 de superficie de venta, en las condiciones que establece la normativa.
Terciario Comercial, en categoría de mediano comercio, como uso autorizable	En situación de planta baja e inferior a la baja y planta primera. Requiere la aprobación de un Plan Especial por parte del Ayuntamiento con carácter previo, en su caso, a la solicitud de licencias urbanísticas Cuando la actividad comercial tiene lugar en locales independientes o agrupados cuya superficie de venta, individual o del conjunto de los locales agrupados, este comprendida entre valores superiores a 120 m², y los 750 m² en comercio alimentario y entre valores superiores a 500 m² y los 2.500 m² en comercio no alimentario.	Al menos 1 plaza por cada 100 m2 de superficie de venta, en las condiciones que establece la normativa.
Terciario, Recreativo, en categorías de salas de reunión (aforo inferior a 50 pax.), establecimiento para el consumo de bebidas y comidas (aforo inferior a 100 pax.) y espectáculos (aforo inferior a 300 pax.), como uso complementario	En situación de planta baja e inferior a la baja, con la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas La suma de Usos Complementarios no podrá superar el 50% de la superficie edificada del inmueble No obstante, en virtud de los aforos, podría ser necesaria la tramitación de un Plan Especial.	1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada
Terciario, Recreativo, en el uso pormenorizado de Restaurante (aforo inferior a 100 pax.), como uso autorizable	En situación de planta primera, siempre que disponga de acceso directo desde la planta baja. Requiere la aprobación de un Plan Especial por parte del Ayuntamiento con carácter previo, en su caso, a la solicitud de licencias urbanísticas	1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada

USOS PERMITIDOS	CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN	DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTO
Terciario, Oficinas, como uso complementario	En situación de planta baja e inferior a la baja, con la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas La suma de Usos Complementarios no podrá superar el 50% de la superficie edificada del inmueble	1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada
Terciario de Oficinas, como uso autorizable	En situación de planta primera. Requiere la aprobación de un Plan Especial por parte del Ayuntamiento con carácter previo, en su caso, a la solicitud de licencias urbanísticas	1 plaza por cada 100 m² de superficie edificada
Terciario, Otros servicios terciarios, como uso complementario	En situación de planta baja e inferior a la baja, con la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas En virtud del aforo previsto puede ser necesaria la aprobación de un Plan Especial por parte del Ayuntamiento con carácter previo, en su caso, a la solicitud de licencias urbanísticas La suma de Usos Complementarios no podrá superar el 50% de la superficie edificada del inmueble	
Terciario, Otros Servicios Terciarios, como uso autorizable	En situación de planta primera. Requiere la aprobación de un Plan Especial por parte del Ayuntamiento con carácter previo, en su caso, a la solicitud de licencias urbanísticas	
Dotacional, en todas sus clases, como uso complementario	En situación de planta baja e inferior a la baja, con la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas La suma de Usos Complementarios no podrá superar el 50% de la superficie edificada del inmueble	En función de la dotación implantada y de la concentración de personas que se pueda prever
Dotacional, en todas sus clases, como uso autorizable	En situación de planta primera. Requiere la aprobación de un Plan Especial por parte del Ayuntamiento con carácter previo, en su caso, a la solicitud de licencias urbanísticas	En función de la dotación implantada y de la concentración de personas que se pueda prever

Son Usos Asociados con respecto a un determinado uso, aquellos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél.
Son Usos Complementarios los que aportan diversidad funcional al ámbito de ordenación, complementando el régimen de actividades. La superficie edificada del conjunto de usos complementarios no superará el 50% de la superficie total edificada.

También son admitidos como usos secundarios los Usos Asociados (son los únicos que no desvirtúan el carácter de exclusividad de un edificio). Son Usos Asociados con respecto a un determinado uso, aquellos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél. Su superficie edificada no podrá superar el 25% de la superficie edificada del uso al que se asocia.

La suma de usos asociados y complementarios no podrá superar el 50% de la superficie edificada del inmueble.

La implantación del uso terciario recreativo se podría ver condicionada si la parcela estuviera incluida en una Zona de Protección Ambiental, determinación esta última competencia de la Junta Municipal.

Cuando por la aplicación de las condiciones impuestas resultará que los usos complementarios o autorizables lleguen a ocupar una superficie cuyo porcentaje supere el 66% del edificio, será autorizable su dedicación al referido uso.

En todo caso, la implantación de cualquier uso deberá cumplir con las condiciones de protección.

El régimen de usos secundarios contemplado en este informe es el régimen de usos que de forma genérica permite el Plan General para un edificio residencial. Las licencias otorgadas a este edificio podrían condicionar el régimen de usos secundarios permitido.

En aplicación de la Disposición Transitoria Tercera del Plan General, se admite la implantación de cualquier uso legalizado con licencia urbanística vigente, aunque no esté contemplado en los cuadros.

NOTA 1: Información obtenida de la página WEB del Ayuntamiento de Madrid, sin que se haya contrastado presencialmente con los técnicos municipales. El contenido de este informe es meramente estimatorio y en ningún caso compromete al Departamento de Urbanismo de Savills Aguirre Newman. Sería necesaria la elaboración de una Due Diligence Urbanística para conocer con exactitud la situación urbanística de la parcela analizada.

2.8. Impuestos

2.8.1. IVA

Se nos informa de que el propietario no ha ejercido su opción de gravar la propiedad a efectos del IVA. Nuestra valoración se ha realizado sin contemplar este impuesto.

2.9. Propiedad

No se nos ha facilitado la documentación relativa a la propiedad, la ficha del Registro de la Propiedad o Informe sobre el título de Propiedad.

Entendemos que la propiedad del inmueble es en pleno dominio. A los efectos de nuestra valoración hemos supuesto que la tenencia del inmueble es en régimen libre y sin cargas, pasivos o servidumbres; y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable.

A los efectos de nuestra valoración hemos supuesto que la tenencia del inmueble es en régimen libre y sin cargas, pasivos o servidumbres; y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable.

Les recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que efectivamente esto es así. Las posibles discrepancias, de surgir, deberán ser transmitidas a Savills Aguirre Newman para que ésta pueda revisar su opinión sobre el valor.

2.10. Arrendamientos

2.10.1. Resumen de los Contratos

A continuación, se detalla la relación de contratos de arrendamiento analizados:

Unidad	Estado	Uso	Superficie	Renta Contratada	Inicio de contrato	Finalización de contrato
LOCAL 1	Arrendado	Local	73,52	550,00	21/12/2017	21/12/2020
LOCAL 2	Arrendado	Local	65,78	550,00	14/08/2019	13/08/2024
BAJO A	Arrendado	Residencial	40,82	600,00	28/11/2017	28/11/2020
BAJO B	Arrendado	Residencial	34,45	550,00	27/11/2018	27/11/2021
BAJO C	Arrendado	Residencial	36,34	600,00	19/12/2017	19/12/2020
BAJO D	Arrendado	Residencial	36,75	600,00	28/11/2018	28/11/2021
BAJO E	Arrendado	Residencial	47,21	750,00	01/02/2018	01/02/2021
BAJO F	Arrendado	Residencial	36,72	550,00	01/12/2017	01/12/2020
1º EXT.DCH	Arrendado	Residencial	75,21	1.200,00	01/11/2019	31/10/2020
1º EXT.IZDA	Arrendado	Residencial	77,11	136,42	01/08/1975	Indefinido
1ºA	Arrendado	Residencial	38,46	600,00	03/08/2018	03/08/2021
1ºB	Arrendado	Residencial	45,21	750,00	25/11/2017	25/11/2020
1ºD	Arrendado	Residencial	37,84	620,00	15/02/2019	15/02/2022
1ºE	Arrendado	Residencial	48,51	770,00	01/12/2017	01/12/2020
1ºF	Arrendado	Residencial	38,52	550,00	04/11/2017	04/11/2020
2º EXT.DCH	Arrendado	Residencial	77,11	117,06	31/07/1948	Indefinido
2º EXT.IZDA	Arrendado	Residencial	75,21	123,24	01/05/1952	Indefinido
2ºA	Arrendado	Residencial	38,46	690,00	01/11/2019	31/10/2020
2ºB	Arrendado	Residencial	45,21	780,00	05/05/2018	05/05/2021
2ºC	Arrendado	Residencial	37,19	660,00	15/03/2018	15/03/2021
2ºE	Arrendado	Residencial	48,51	750,00	01/08/2018	01/08/2021
2ºF	Arrendado	Residencial	38,52	600,00	01/03/2018	01/03/2021
3º EXT.DCH	Arrendado	Residencial	77,11	995,00	01/12/2018	01/12/2023
3º EXT.IZDA	Arrendado	Residencial	75,21	995,00	01/12/2018	01/12/2023
3ºA	Arrendado	Residencial	38,46	700,00	22/04/2019	22/04/2026
3ºB	Arrendado	Residencial	45,21	780,00	03/05/2018	03/05/2021
3ºC	Arrendado	Residencial	37,19	700,00	01/06/2019	01/06/2026
3ºE	Arrendado	Residencial	48,51	840,00	01/03/2018	01/03/2021
3ºF	Arrendado	Residencial	38,52	620,00	22/03/2018	22/03/2021
4º EXT.DCH	Arrendado	Residencial	77,11	995,00	01/12/2018	01/12/2023
4ºA	Arrendado	Residencial	38,46	650,00	03/07/2018	03/07/2021
4ºB	Arrendado	Residencial	45,21	800,00	03/08/2018	03/08/2021
4ºE	Arrendado	Residencial	48,51	95,09	01/01/1973	Indefinido
4ºF	Arrendado	Residencial	38,52	79,41	08/07/1948	Indefinido
5º EXT.DCH	Arrendado	Residencial	77,11	825,00	03/09/2017	03/09/2020
5º EXT.IZDA	Arrendado	Residencial	75,21	900,00	20/02/2019	20/02/2022
5ºA	Arrendado	Residencial	38,46	670,00	01/08/2018	01/08/2021
5ºB	Arrendado	Residencial	45,21	800,00	06/04/2018	06/04/2021
5ºD	Arrendado	Residencial	37,84	680,00	03/07/2018	03/07/2021
5ºF	Arrendado	Residencial	38,52	650,00	16/07/2018	16/07/2021
6º EXT.DCH	Arrendado	Residencial	55,33	900,00	10/08/2018	10/08/2021
6º EXT.IZDA	Arrendado	Residencial	54,00	875,00	01/08/2018	01/08/2021
6ºA	Arrendado	Residencial	38,46	720,00	24/06/2019	24/06/2026
6ºB	Arrendado	Residencial	45,21	840,00	14/09/2018	14/09/2021
6ºE	Arrendado	Residencial	48,51	800,00	26/10/2018	26/10/2021
6ºF	Arrendado	Residencial	38,52	70,31	24/07/1948	Indefinido

COMENTARIO DE MERCADO

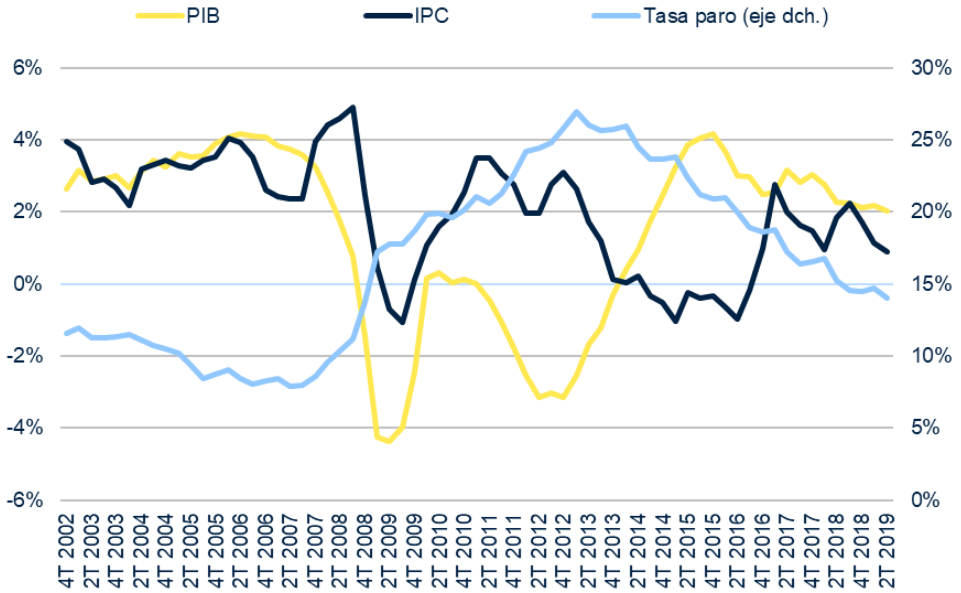
03. Comentario de Mercado

3.1. Coyuntura Económica

La desaceleración de la economía global afecta ya al crecimiento de España. El último dato publicado por el INE (2T 19) situó el crecimiento de la economía española en un 2% interanual y un 0,4% respecto al trimestre anterior. Se trata del sexto registro consecutivo que refleja la ralentización del sistema.

En cualquier caso, las previsiones para finales de año (según datos de octubre de Focus Economics) sitúan el crecimiento en 2,2%, dos décimas por debajo del nivel de 2018 y todavía superior a la media de la Zona Euro, con previsión de cierre en 1,1% en 2019.

ECONOMÍA ESPAÑOLA: IPC, PIB AND TASA DESEMPLEO



Fuente: Savills Aguirre Newman

El mercado laboral continúa creciendo, si bien a un ritmo más lento. En septiembre el número de afiliados a la seguridad social se situó en 19,22 millones que, si bien refleja un incremento interanual del 1,4%, la comparativa intermensual de los últimos meses deja ya niveles ligeramente por debajo de cero. El número de desempleados de septiembre, igualmente, se redujo respecto al mismo mes del año 2018, pero la evolución de los últimos meses registra pequeños incrementos.

A pesar de esto, la creación de empleo en términos de contabilidad nacional se situó en 2,5% en 2T 19 y la tasa de desempleo según la EPA (encuesta de población activa), en 14%, con previsiones de continuar la tendencia de ajuste durante los próximos años. Madrid, con una tasa de paro del 10,5% se sitúa 3,5 puntos por debajo de la media nacional.

En cuanto al índice de confianza empresarial, el 4T registró una contracción del 2% interanual. Madrid registró igualmente un ajuste a la baja, pero tan solo un -0,6%.

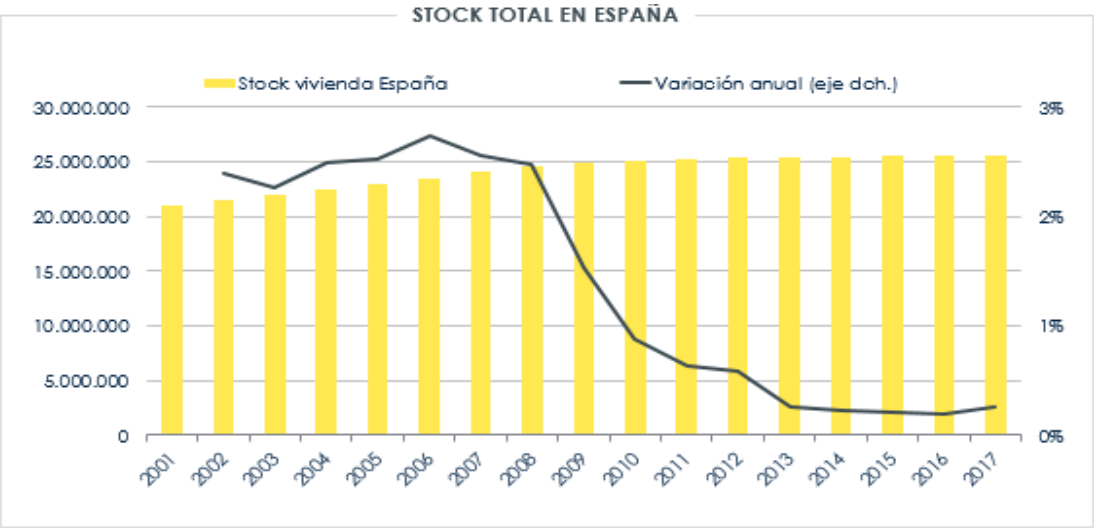
3.2. Mercado Residencial España

3.2.1. Sector residencial español

El mercado residencial español ha sufrido varias transformaciones, a principios de siglo inicio un fuerte ciclo de expansión del parque inmobiliario, esta expansión quedo truncada por la crisis económica global dejando mucho stock de obra nueva en manos de bancos sin posibilidad de ser vendida.

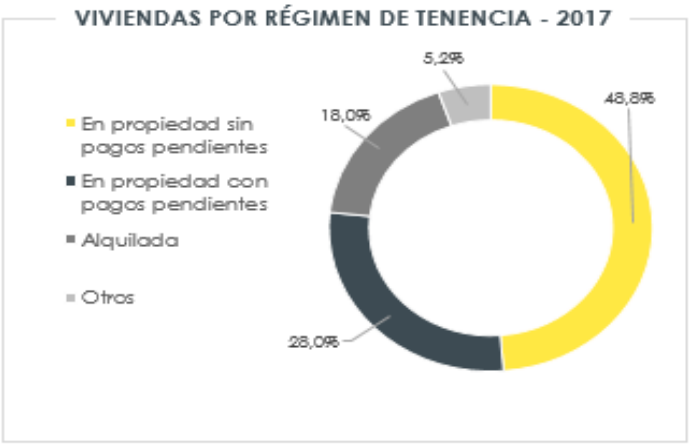
A partir del año 2013 esta tendencia se invierte. El stock de vivienda sin propietario empieza a reducirse y en las zonas más atractivas, como los núcleos urbanos, empiezan a reactivar la producción de viviendas de Obra Nueva. Todas aquellas viviendas de antes de la crisis que todavía a día de hoy no se hayan vendido tienen muy pocas posibilidades de encontrar dueño.

El precio medio de la vivienda de obra nueva en España vivió su mejor año en 2007 con una media de 2.905 €/m², en 2014 tocó suelo con 1.994 €/m² y ha ido paulatinamente recuperándose hasta 2018 con 2.348 €/m². Actualmente el stock de viviendas de obra nueva ha descendido hasta un 27% desde 2013.



Fuente: Ministerio de Fomento / * Estimación del parque residencial que incluye tanto vivienda vacía como ocupada, así como primeras y segundas residencias.

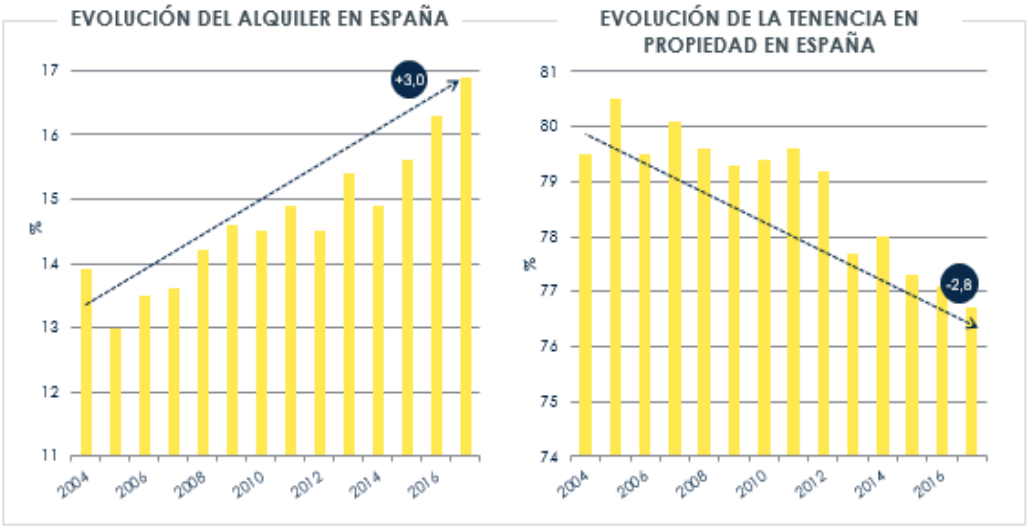
Frente a la tendencia europea al alquiler, España sigue siendo un país de compra en lo que se refiere a la vivienda. El 77% de las residencias estaban en régimen de propiedad en el año 2017, más de 14 millones de viviendas. La mayoría de ellas sin pagos pendientes (el 64%). El aumento del alquiler fue una de las principales consecuencias de la crisis. De 2016 a 2017 el crecimiento fue del 4,5%.



El Alquiler en España

España ha sido tradicionalmente un país de propietarios, las políticas de vivienda de los años 50 a 70 motivaron la compra de propiedades en España, esta tendencia ha seguido una línea ascendiente hasta la crisis económica del 2007, este punto de inflexión marco una tendencia de propietario a arrendatario. El alquiler empezó a coger importancia.

Este fenómeno está encontrando su techo en ciudades como Madrid y Barcelona donde los alquileres, debido a la alta demanda y la baja oferta, ha crecido a ritmo vertiginosos dejando a muchas personas sin la posibilidad de alquilar un piso en zonas céntricas, el precio del alquiler a reducido su crecimiento, pero sigue creciendo.



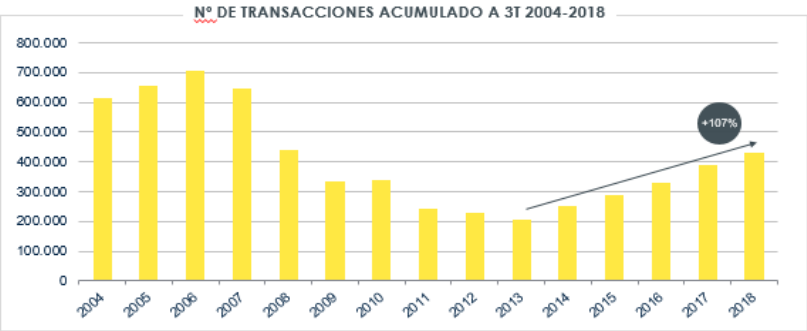
Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida.

La tendencia de los hogares españoles ve como pierden miembros, la tendencia es que los hogares estén compuestos por dos personas, seguido de los hogares con una sola persona viviendo. La tendencia va a seguir creciendo para este último hasta alcanzar los casi 6.000.000 de hogares en 2033, las viviendas con dos personas crecerán hasta superar esta cifra.

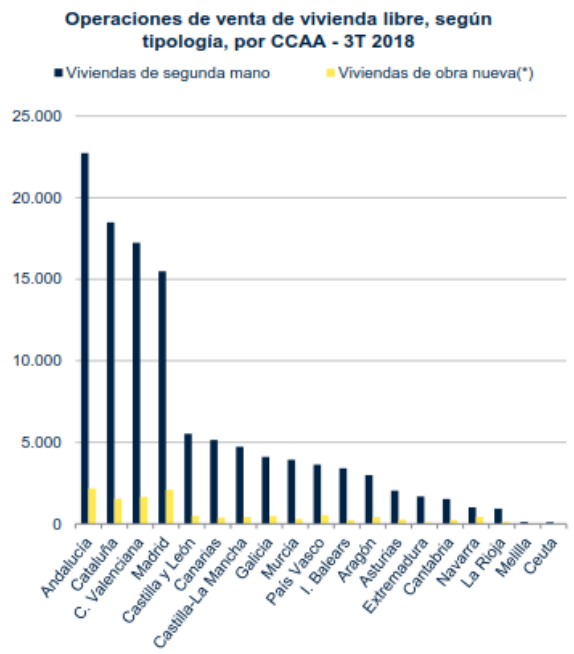
Transacciones Inmobiliarias

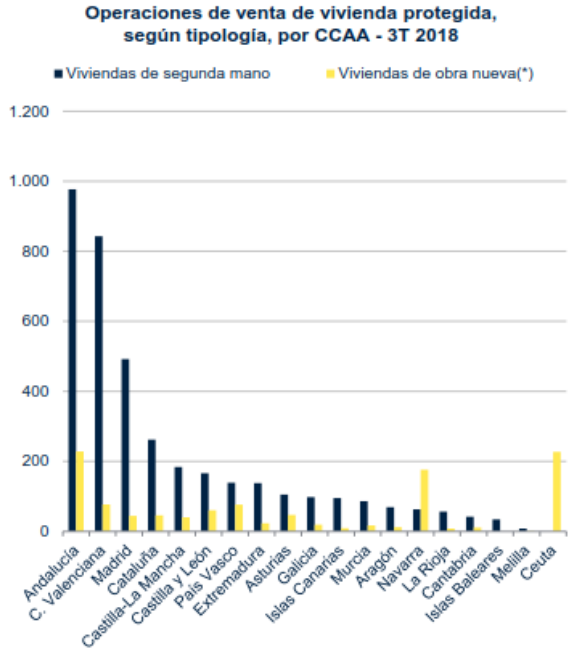
Como comentábamos anteriormente los visados de obra nueva tuvieron una trayectoria ascendente hasta 2006, un año antes de la crisis, a partir de este año fueron desplomándose paulatinamente hasta 2103, cuando apenas se alcanzaban las 50.000 viviendas nuevas al año, esta tendencia se ha recuperado tímidamente, pero a día de hoy se han alcanzado más de las 110.000 unidades, pero esta cifra no es suficiente para satisfacer el hambre de Obra Nueva de los compradores españoles y es la segunda mano la que debe suplir esta demanda.

Las transacciones también tocaron fondo en 2013 pero han ido recuperando terreno hasta superar las 400.000 el año 2018. la compra-venta de viviendas tanto nuevas como de segunda mano ha visto un crecimiento de hasta el 107%.



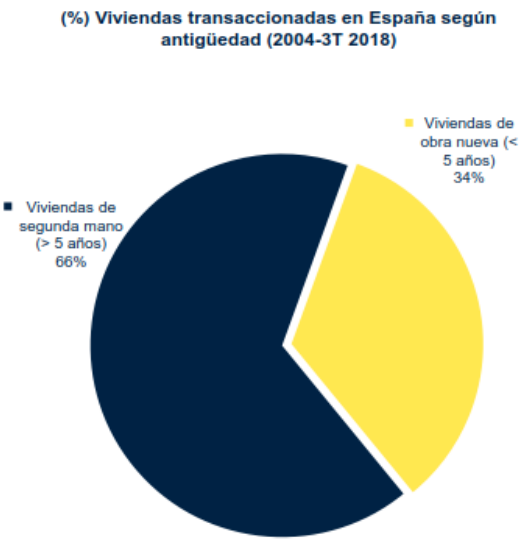
A continuación se muestran las operaciones de venta de vivienda libre y vivienda protegida hasta el tercer trimestre de 2018, distribuidas por comunidades autónomas:

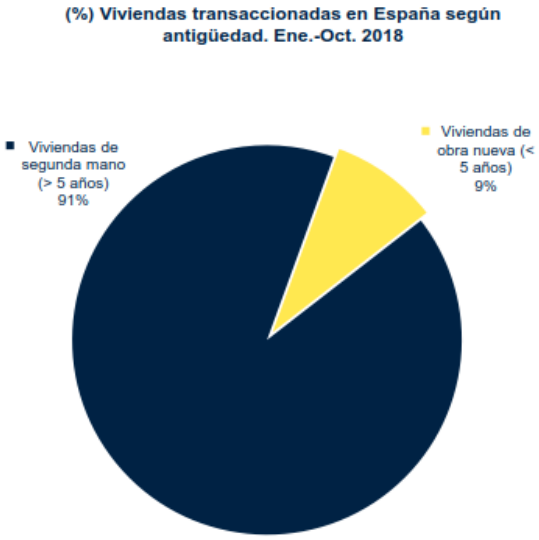




Fuente: Ministerio de Fomento / * Viviendas con menos de 5 años de antigüedad /** Datos provisionales

A continuación, se muestran las operaciones de venta de vivienda de segunda mano y de obra nueva hasta el tercer trimestre de 2018, según antigüedad:

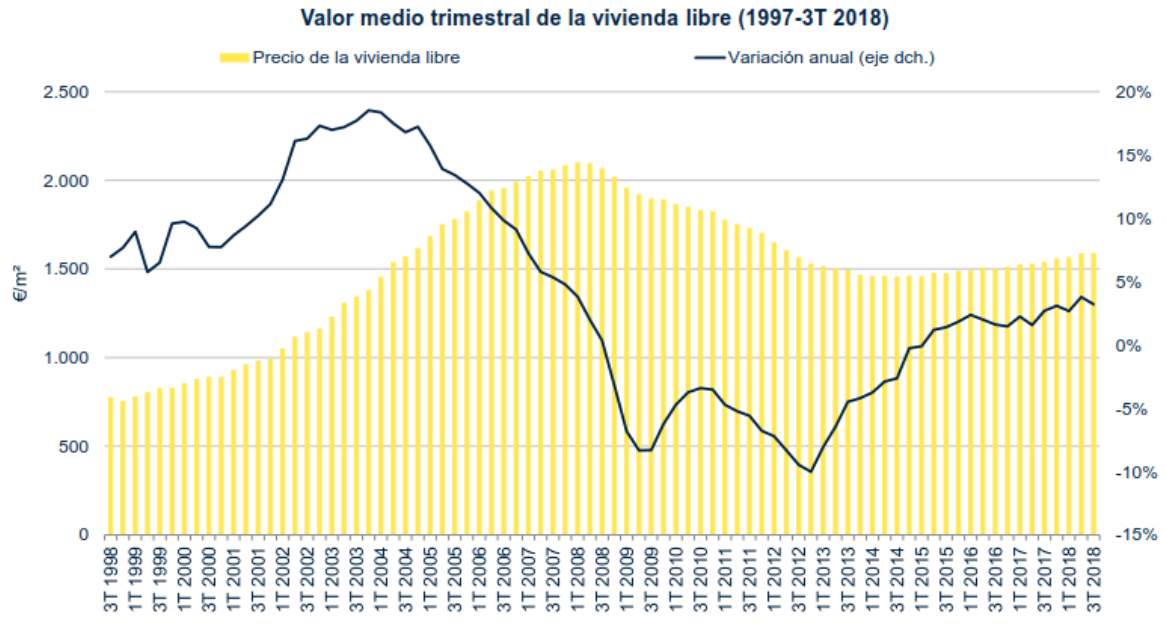




Fuente: Ministerio de Fomento

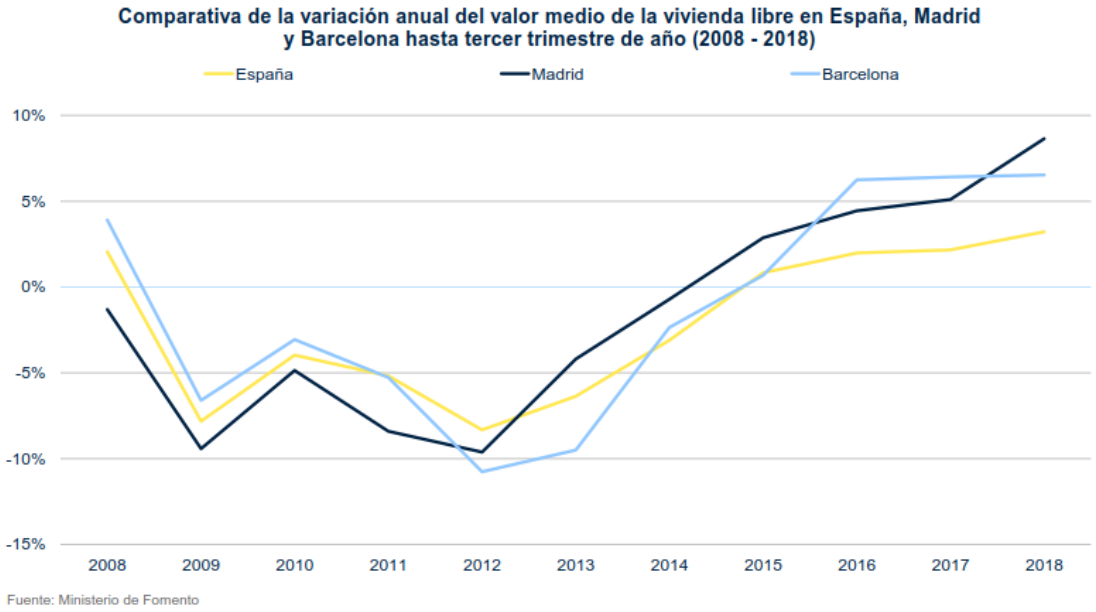
3.2.2. Precios Residenciales

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre desde 1997 hasta el tercer trimestre de 2018, distribuidas por trimestres:



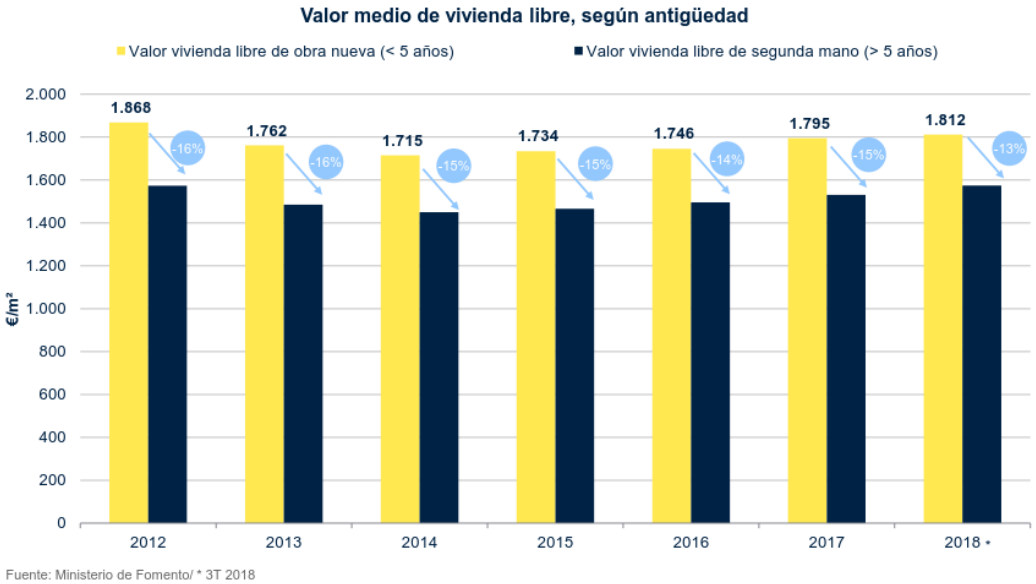
Fuente: Ministerio de Fomento

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre desde 2008 hasta 2018 en España, Madrid y Barcelona:



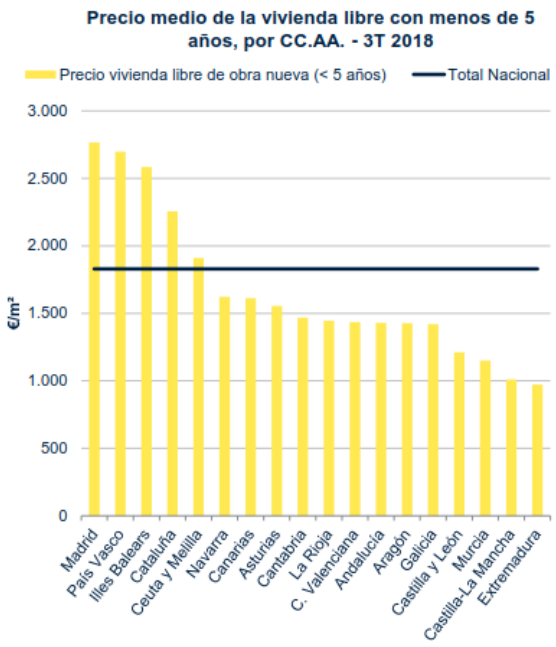
Fuente: Ministerio de Fomento

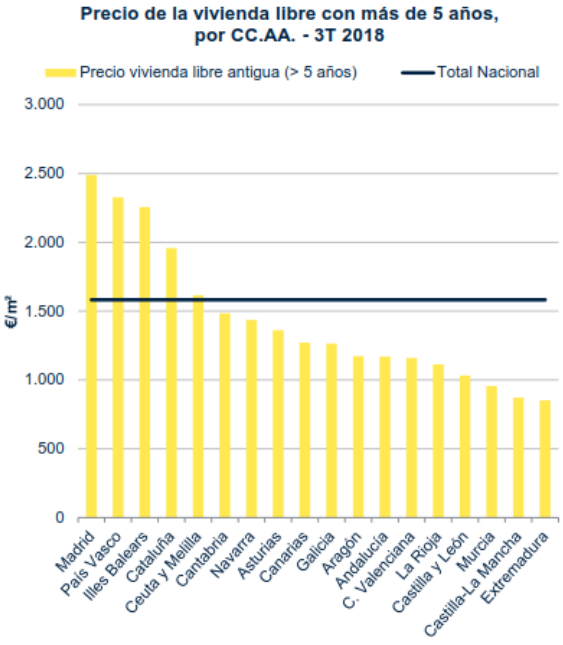
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad:



Fuente: Ministerio de Fomento/ * 3T 2018

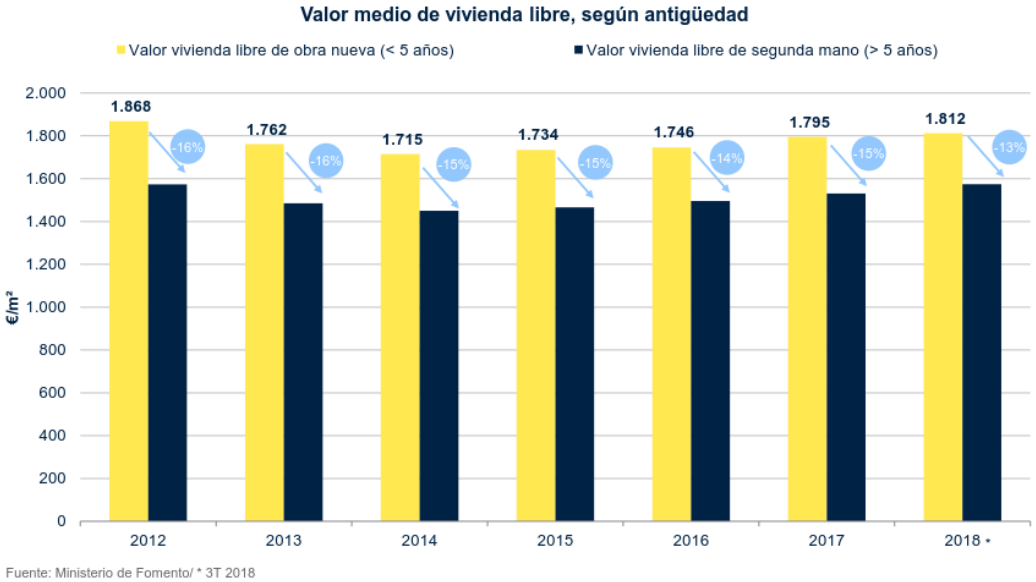
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad por comunidades autónomas:





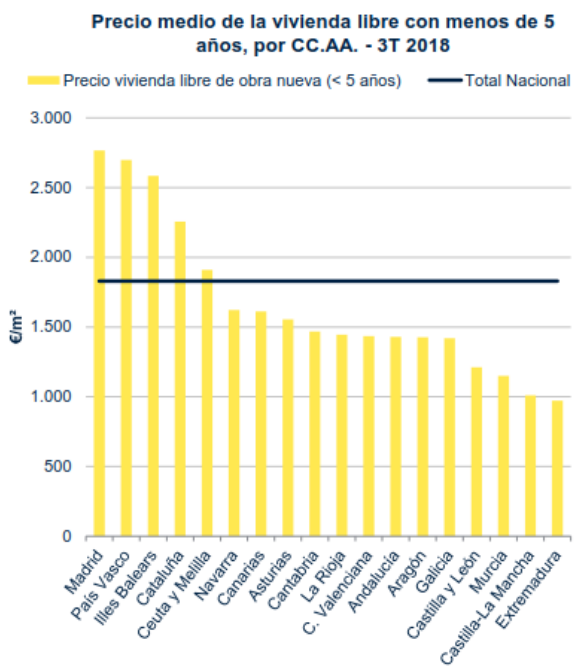
Fuente: Ministerio de Fomento

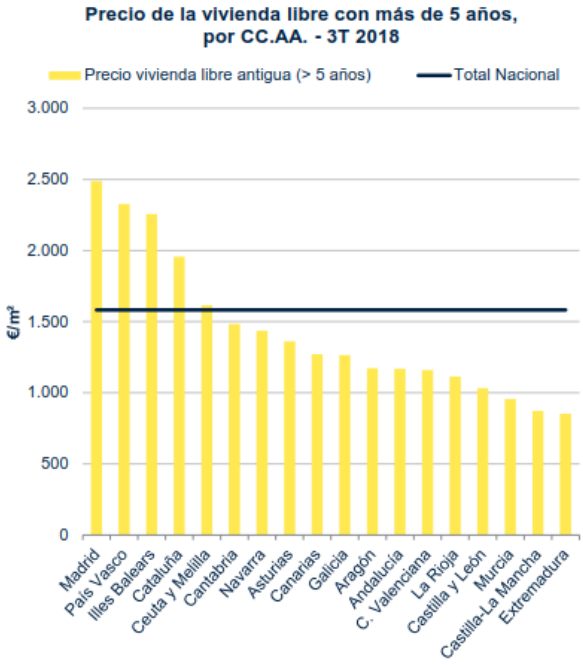
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad:



Fuente: Ministerio de Fomento/ * 3T 2018

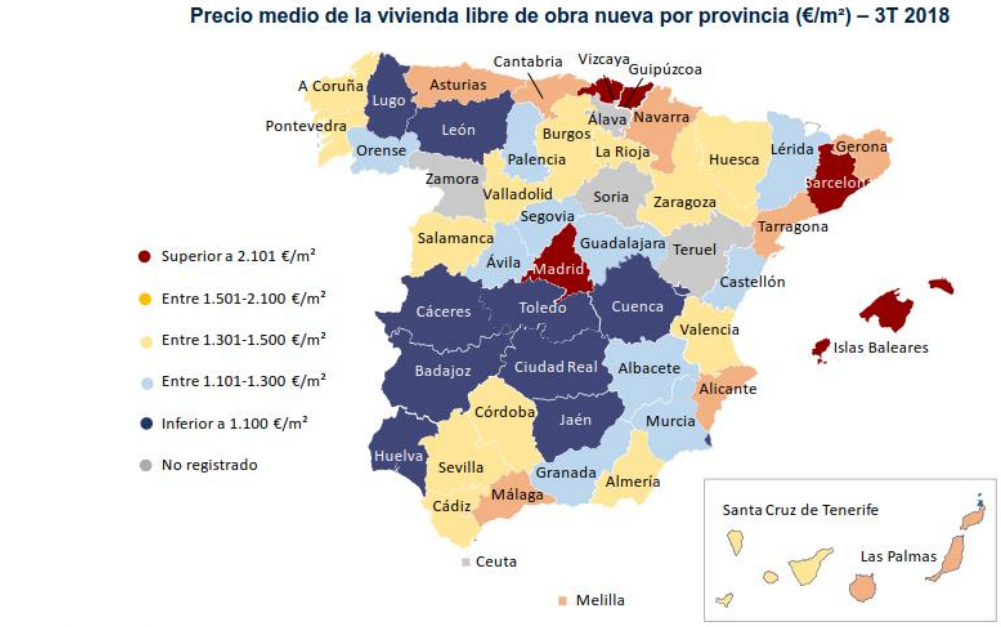
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad por comunidades autónomas:





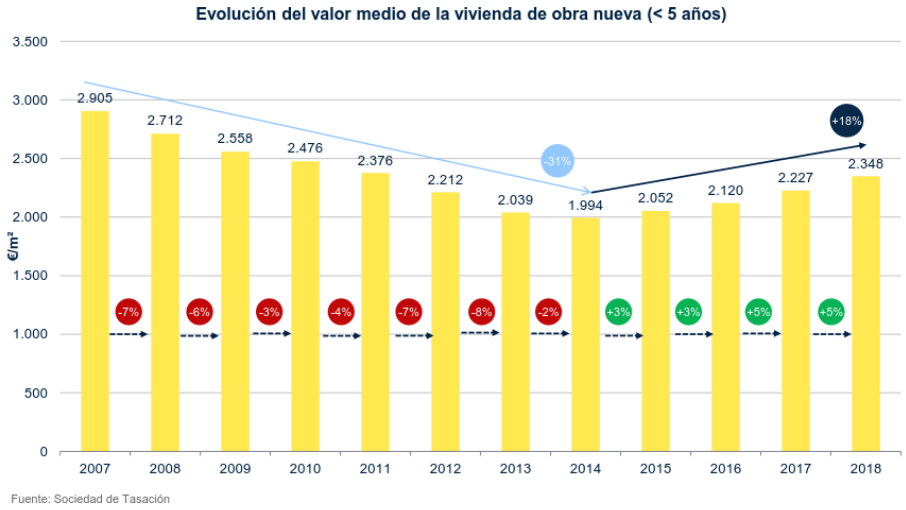
Fuente: Ministerio de Fomento

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre de obra nueva por provincia:



Fuente: Ministerio de Fomento.

A continuación, se muestran la evolución del valor medio de la vivienda de obra nueva:



3.3. Comparables

Se ha llevado a cabo un estudio de mercado de comparables de uso residencial en venta y en alquiler en el barrio de Estrella, alrededor del activo objeto de valoración. Los comprables obtenidos se han separado en dos grupos, uno entre el rango de **35 m²-60 m²** y otro entre **60 m²-90 m².**

VENTA:

35-60 m²

Ubicación	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio Unitario (€/m²)	Precio Unitario Homogeneizado (€/m²)
Avenida Ciudad De Barcelona, 57 / Pacífico, Madrid	35,00	139.000,00	3.971,43	3.574,29
Avenida Ciudad De Barcelona, 57 / Pacífico, Madrid	35,00	158.000,00	4.514,29	4.062,86
Calle Narciso Serra, Pacífico (Distrito Retiro. Madrid)	40,00	172.000,00	4.300,00	3.870,00
Calle Granada, 4-6, Casco Antigo (Águilas)	48,00	180.000,00	3.750,00	3.375,00
Casco Histórico, Hondarribia	58,00	240.000,00	4.137,93	3.724,14

En todos los casos se trata de comparables “asking” a los que hay que descontar un porcentaje en concepto de margen de negociación entre el 5 y el 10%. Todos estos son comparables se han homogeneizado teniendo en cuenta su ubicación, superficie y estado de conservación. Una vez homogeneizados los comparables, estos se mueven en un rango entre los **3.375 €/m²** y los **4.062,86 €/m².**

60-90 m²

Ubicación	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio Unitario (€/m²)	Renta Unitaria Homogeneizada (€/m²)
Juan De Urbieta / Pacífico, Madrid Capital	63,00	219.500,00	3.484,13	3.135,71
Juan De Urbieta / Pacífico, Madrid Capital	65,00	273.500,00	4.207,69	3.786,92
Avenida Menendez Pelayo, 107 / Pacífico, Madrid	72,00	280.000,00	3.888,89	3.500,00
Casco Histórico, Hondarribia	80,00	330.000,00	4.125,00	3.712,50
Retiro - Pacífico / Pacífico, Madrid Capital	82,00	356.000,00	4.341,46	3.907,32
Calle Luis Chamizo, 1A, Fuentebella (Parla)	84,00	290.000,00	3.452,38	3.107,14

En todos los casos se trata de comparables asking a los que hay que descontar un porcentaje en concepto de margen de negociación entre el 5 y el 10%. Todos estos son comparables que se han homogeneizado teniendo en cuenta su ubicación, superficie y estado de conservación. Una vez homogeneizados los comparables, estos se mueven en un rango entre los **3.107,14 €/m²** y los **3.907,32 €/m².**

RENTA:

De igual manera que en el caso de venta, para la **renta** hemos considerado dos rangos de superficies, entre **35 m²-60 m²** y entre **50 m²-90 m².**

35-60 m²

Ubicación	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio Unitario (€/m²)	Precio Unitario Homogeneizado (€/m²/mes)
Avenida Ciudad De Barcelona, 13 / Pacífico, Madrid	36,00	695	19,31	17,38
Pacífico / Pacífico, Madrid Capital	40,00	630	15,75	14,18
Retiro - Pacífico - Madrid -	40,00	795	19,88	17,89
Abtao, 22 / Pacífico, Madrid Capital	47,00	800	17,02	15,32
Fuenterabia / Pacífico, Madrid Capital	50,00	790	15,80	14,22
Betania / Pacífico, Madrid Capital	55,00	850	15,45	13,91

Tal como se puede apreciar las rentas de salida en la zona se mueven en el entre los **15,45** y los **19,31 €/m²/mes**. Cabe destacar que en todos los casos se trata de precios de "asking", a los cuales habría que descontar un margen en concepto de negociación. Sobre cada testigo hemos aplicado un porcentaje de ponderación para asemejarlo al activo objeto de valoración. Este porcentaje varía dependiendo del estado de conservación la calidad, la superficie ofertada y la situación exacta del activo.

Una vez homogeneizadas las rentas comparables, estos se mueven en un rango entre los **13,91 €/m²/mes** y los **17,38 €/m²/mes.**

60-90 m²

Ubicación	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio Unitario (€/m²)	Precio Unitario Homogeneizada (€/mes)
Cavanilles / Pacífico, Madrid Capital	62,00	1000,00	16,13	14,52
Juan De Urbieta / Pacífico, Madrid Capital	69,00	1000,00	14,49	13,04
Retiro - Pacífico - Madrid -	69,00	1150,00	16,67	15,00
Calle Regalada, nº 3, Pacífico (Distrito Retiro. Madrid	70,00	1000,00	14,29	12,86
Retiro - Pacífico - Madrid -	70,00	1200,00	17,14	15,43
Cavanilles / Pacífico, Madrid Capital	70,00	1350,00	19,29	17,36

Para este rango de unidades entre **50-90 m²**, tal como se puede apreciar, las rentas de salida en la zona se mueven entre los **14,29** y los **19,29 €/m²/mes**. Cabe destacar que en todos los casos se trata de precios de "asking", a los cuales habría que descontar un margen en concepto de negociación. Sobre cada testigo hemos aplicado un porcentaje de ponderación para asemejarlo al activo objeto de valoración. Este porcentaje varía dependiendo del estado de conservación la calidad, la superficie ofertada y la situación exacta del activo.

Una vez homogeneizadas las rentas comparables, estos se mueven en un rango entre los **12,86 €/m²/mes** y los **17,36 €/m²/mes.**

VALORACIÓN

savills

AGUIRRE NEWMAN

04. Valoración

4.1. Método de Valoración

De acuerdo con el alcance y metodología descrita en nuestra propuesta, el trabajo de Savills Aguirre Newman ha consistido en determinar el **Valor de Mercado del activo objeto de valoración bajo su uso y estado actual.**

Los trabajos de valoración de Savills Aguirre Newman se ajustan a las normas y técnicas de la **9ª edición de los Estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de Valoración**, lo que permite adecuarnos a un marco estable y ajustado al máximo a los requerimientos de los clientes y un más perfecto ajuste al valor de mercado.

Para la valoración del activo inmobiliario, se ha aplicado el **Método de Descuento de Flujos de Caja**, apoyado en el **Método de Comparación.**

Método de descuento de flujos de caja

La metodología está basada en el principio de anticipación. El valor vendrá determinado por el valor presente de todos los ingresos y gastos futuras (flujo de caja) imputables al inmueble.

En el descuento de flujo de caja determinamos:

- Los ingresos que razonablemente podemos esperar que genere el inmueble. En este cálculo se consideran las posibles revisiones de renta a IPC o mercado, así como la prevista finalización de contrato y futuras comercializaciones.
- Calendario de desarrollo, periodos de obra, carencias y bonificaciones.
- Valor de venta. Calculado en función de la renta esperada y la rentabilidad de salida (exit yield).

Se determina el valor actual a partir de la determinación de una determinada tasa de descuento, que vendrá determinada por diversos factores, tales como diferencia entre rentas del inmueble y rentas de mercado, tipología, situación del mercado y, en general, potencial de riesgo que puede albergar el inmueble. Se ha considerado ésta como la rentabilidad que exigiría un inversor medio atendiendo al nivel de riesgo de la inversión, a la tipología y ubicación del inmueble y a la coyuntura actual de mercado.

Método de Comparación

El método de valoración sobre el que se ha centrado una importante carga de trabajo es el **Método de Comparación.** El método de comparación parte del principio de sustitución, por el que se compara el inmueble a valorar por otros de los que se conoce su valor. Se deberá indicar la media y principales registros estadísticos de los testigos comparables considerados. La metodología de calcular el valor se basa en la obtención de productos comparables homogeneizados para llegar a un valor inicial que se adapta al inmueble según:

- Estado físico del inmueble
- Diseño y distribución de las superficies
- Situación arrendaticia
- Ubicación
- Otros factores (situación urbanística, entorno inmediato)

Se consideran los principales factores o variables que determinan las variaciones del mercado concreto, así como su adecuada ponderación.

Las operaciones comparables serán operaciones de compraventa en inmuebles por la zona, ofertas de inmuebles / superficies comparables y las opiniones de otros agentes / expertos. Por tanto, se determina el valor mediante la localización de comparables en mercado y operaciones recientes de suelos comparables, tanto por ubicación como por estado y funcionalidad.

4.2. Valoración del edificio existente

En el presente apartado se van a explicar las variables que determinan el Valor de Mercado del activo objeto de estudio.

Los factores clave de la valoración se resumen en los siguientes puntos:

- Se valora el activo utilizando el método de descuento de flujos de caja durante un periodo de 10 años.
- De cara a la valoración hemos adoptado la superficie contractual aportada por el cliente, resultando finalmente una superficie de **2.293,06 m²** sobre rasante destinado a uso residencial y comercial.

IPC y Crecimiento de Rentas

A continuación, se incluye un cuadro que muestra la evolución prevista:

Año	Crecimiento de Mercado	IPC
2020	1,00%	0,90%
2021	1,00%	1,30%
2022	0,50%	1,50%
2023	0,50%	1,70%
2024	0,00%	1,90%
2025	0,00%	2,00%
2026	0,00%	2,00%
2027	0,00%	2,00%
2028	0,00%	2,00%
2029	0,00%	2,00%
2030	0,00%	2,00%

ERV- Renta de Mercado

De acuerdo con lo reflejado en el estudio de mercado se han establecido unas rentas que van desde los 550 €/mes hasta los 1.300 €/ mes dependiendo de la superficie.

Ingresos

Para llevar a cabo la valoración, hemos considerado el rent-roll aportado por el cliente actualizado en diciembre de 2019. Los ingresos anuales aportados ascienden a **360.918,36 €**.

En aquellos casos en que las unidades se encuentran sobre infra-arrendadas, llegado el vencimiento de los contratos, se ha considerado un periodo desocupación para su adecuación y comercialización de uno a dos meses tras el cual se estima la entrada de un nuevo inquilino a renta de mercado. En los casos en los que las unidades se encuentran sobre-arrendadas

o a mercado se ha considerado la permanencia del inquilino en el inmueble. En los casos de renta antigua se han tomado la hipótesis de que se va a mantener constantes durante todo el ejercicio.

Gastos

En general, se ha realizado una estimación de los gastos en base a la información aportada por el cliente.

- Se han descontado unos gastos en concepto de IBI de **9.782,35 €/año.**
- Se han descontado unos gastos en concepto de Comunidad de **12.000,00 €/año.**
- De acuerdo con el estado de conservación del activo, se han descontado unos gastos medios en concepto de CAPEX del **3,25%**, que en el primer año ascienden a **11.806 €.**
- Según información aportada por el cliente los costes de comercialización de las unidades vacantes los asume únicamente el arrendatario.
- Por último, en concepto de gestión, hemos descontado unos gastos del **4%** sobre ingresos, lo que se traduce en **14.531 €** para el primer año de análisis.

Exit Yield

Hemos aplicado una E*xit Yield* del **3,75%**. Esta tasa se ha adoptado considerando las características del inmueble, su ubicación, su situación arrendaticia y el mercado en el que se encuentra inmerso. Dicha "yield" responde a las exigencias de los inversores actuales para un activo de esta tipología.

Valor de Desinversión

Aplicando esta yield a los ingresos proyectado el último año, obtenemos un valor de desinversión que asciende a **11.143.635 €** en el año 10.

Gastos de desinversión

Hemos adoptado unos costes de desinversión del **0.38%** (41.789 €) de acuerdo con el volumen de desinversión.

Tasa de descuento

Hemos adoptado una tasa de descuento del **5,25%** que refleja el riesgo del activo teniendo en cuenta su ubicación, sus características, su situación arrendaticia, así como el mercado en que se encuentra inmerso.

Gastos de Adquisición

Hemos asumido unos costes de adquisición del 2,18%. Estos costes incluyen honorarios de agencia (0,05%), Gastos de Notario y Registro (0,25%) y AJD (1,50%), Costes legales (0,13%) y Due Dilligence (0,25%)

Tabla resumen:

TABLA RESUMEN	
Superficie alquilable (m²)	2.293,06
Ingresos anuales 2020 (€)	363.274
NOI Año 1 (€)	325.243
CAPEX Año 1 (€)	11.806
Tasa Dto.	5,25%
Costes Desinversión	0,38%
Gastos Adquisición	2,18%
Valor de Mercado Bruto	9.475.392
Valor de Mercado Neto	**9.274.000**
Valor Unitario	**4.044,38**

4.3. Valoración

4.3.1.1. Valor de Mercado

Nuestra opinión de Valor de Mercado Bruto a fecha de valoración de:

9.475.000,00 €
(Nueve millones Cuatrocientos Setenta y Cinco mil Euros)

SUPUESTOS GENERALES, CONDICIONES GENERALES Y SUPUESTOS ESPECIALES

savills

AGUIRRE NEWMAN

05. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

5.1. Supuestos Generales

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración: Si algunos no resultan validos, nos reservamos el derecho a revisar nuestro juicio de valor:

1. Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas. No disponemos ni se nos ha proporcionado Notas Simples o Planos del Catastro de los activos objetos de esta valoración.

2. Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, enumerada en el presente informe, es veraz, completa y correcta. No aceptaremos ninguna responsabilidad en caso de errores u omisiones de la información y documentos que se nos ha proporcionado.

3. Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.

4. Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades. Además, que toda futura construcción o uso será legal (aparte de estos puntos arriba mencionados).

5. Que el activo se encuentra en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.

6. Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.

7. Que los edificios no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

8. Que la propiedad y posible explotación de sustancias minerales y / o gases presentes en el subsuelo no se han considerado.

9. Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber

realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.

10. Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.

11. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.

12. Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.

13. Que los contratos de arrendamiento se redactan en términos aceptables a sus abogados incluyendo provisiones por reparaciones e indexación.

5.2. Condiciones Generales

Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

1. Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).

2. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.

3. No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.

4. Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.

5. En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.

6. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.

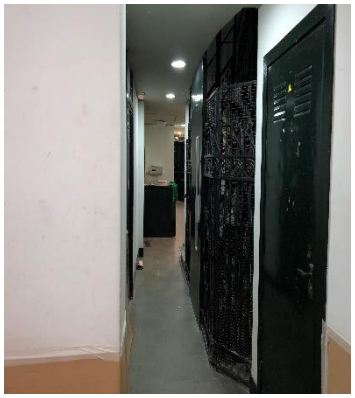
7. Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración. Nuestra valoración se basa en datos de mercado que han llegado a nuestro poder desde numerosas fuentes. La valoración que hagan otros agentes y valoradores se ofrece de buena fe pero sin responsabilidad. A menudo se facilita de forma verbal. A veces el origen son bases de datos como el Registro de la Propiedad o bases de datos informáticas a las que Savills está suscrita. En todos los casos, salvo cuando hayamos tenido una implicación directa en las transacciones, no podemos garantizar que la información en la que nos hayamos basado sea correcta, aunque así lo creamos.

5.3. Supuestos Especiales

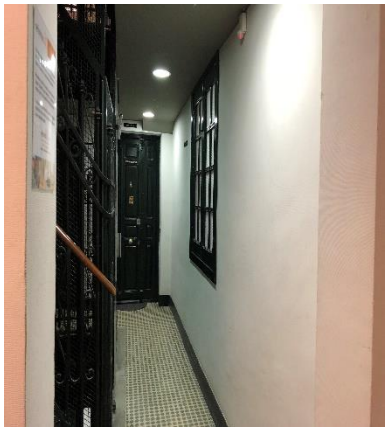
De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. Un supuesto especial es algo que actualmente no está aconteciendo, pero que podría darse la situación razonable que ocurriera y a efectos de valoración adoptamos la hipótesis de que está ocurriendo. El apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de supuestos especiales.

No se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

Apéndice 1
Fotografías



DESIGN



Apéndice 2
Valoración

Annual C-F

F-C Anual

Año F-C	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Renta Media (€/m²/mes)	**13,24**	**13,90**	**14,42**	**14,71**	**15,36**	**15,69**	**16,09**	**16,46**	**16,80**	**17,11**
Crecimiento Renta (%)		**4,99%**	**3,77%**	**1,97%**	**4,46%**	**2,14%**	**2,56%**	**2,29%**	**2,05%**	**1,87%**
Ocupación (%)	**99,72%**	**100,00%**	**99,73%**	**99,45%**	**99,72%**	**100,00%**	**99,72%**	**99,73%**	**100,00%**	**99,17%**
Ingresos Totales (€)	**363.274**	**382.456**	**395.772**	**402.432**	**421.539**	**431.762**	**441.569**	**451.690**	**462.217**	**466.922**
RMG (€)	363.274	382.456	395.772	402.432	421.539	431.762	441.569	451.690	462.217	466.922
Descuentos (€)										
Otros 1										
Otros 2										
Otros 3										
Gastos Totales (%)	**10,47%**	**10,38%**	**10,40%**	**10,06%**	**10,53%**	**9,85%**	**10,01%**	**10,14%**	**9,80%**	**10,50%**
Gastos Totales (€)	**-38.031**	**-39.698**	**-41.176**	**-40.477**	**-44.386**	**-42.536**	**-44.197**	**-45.818**	**-45.300**	**-49.036**
Seguro (€)	-1.619	-1.634	-1.655	-1.680	-1.709	-1.741	-1.776	-1.811	-1.848	-1.885
IBI (€)	-9.782	-9.870	-9.999	-10.149	-10.321	-10.517	-10.728	-10.942	-11.161	-11.384
Tasa Basura (€)	-98	-99	-100	-102	-103	-105	-107	-110	-112	-114
IBI + TB Vacíos (€)										
Comunidad (€)	-12.000	-12.108	-12.265	-12.449	-12.661	-12.902	-13.160	-13.423	-13.691	-13.965
Comunidad Vacíos (€)										
Otros (€)										
Gestión (€)	-14.531	-15.298	-15.831	-16.097	-16.862	-17.270	-17.663	-18.068	-18.489	-18.677
Comercialización (€)		-689	-1.325		-2.730		-763	-1.465		-3.011
NOI (€)	**325.243**	**342.758**	**354.596**	**361.955**	**377.153**	**389.227**	**397.373**	**405.871**	**416.917**	**417.886**
Running Yield (%)	**3,43%**	**3,62%**	**3,74%**	**3,82%**	**3,98%**	**4,11%**	**4,19%**	**4,28%**	**4,40%**	**4,41%**
CapEx (€)	**-11.806**	**-12.430**	**-12.863**	**-13.079**	**-13.700**	**-14.032**	**-14.351**	**-14.680**	**-15.022**	**-15.175**
Inversión (€)										
Mantenimiento (€)	-11.806	-12.430	-12.863	-13.079	-13.700	-14.032	-14.351	-14.680	-15.022	-15.175
Incentivos Inquilinos (€)										
F-C (€)	**313.437**	**330.328**	**341.733**	**348.876**	**363.453**	**375.194**	**383.022**	**391.192**	**401.895**	**402.711**
r Bruto Salida (€)										11.143.635
Costes Venta (€)										-41.789
Valor Neto Salida (€)										**11.101.847**
F-C Sin Apalancar (€)	**313.437**	**330.328**	**341.733**	**348.876**	**363.453**	**375.194**	**383.022**	**391.192**	**401.895**	**11.504.558**

Macarena Bustamante Zorrilla MRICS

Directora Valoraciones y Tasaciones

Savills Aguirre Newman
Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Mònica Brotons Llacer

Director Valoraciones

Savills Aguirre Newman
Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Eduardo Martins Pimenta MRICS

Director Valoraciones y Tasaciones

Savills Aguirre Newman
Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Oficinas y asociados en America, Europa, Asia, Africa y Oriente Medio.
Savills plc. Registrada en Inglaterra Nº 2122174. Oficina registrada: 33 Margaret St, London W1G 0JD.

SAVILLS AGUIRRE NEWMAN

Informe de Valoración

EDIFICIO RESIDENCIAL

C/ BÉJAR, 23 MADRID

31 DICIEMBRE 2019

13 enero de 2020

Savills Aguirre Newman S.A.U.
Pº de la Castellana 81 - 2ª Planta
28046 Madrid

Tel: + 34 (91) 319.13.14
www.savills-aguirrenewman.es

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.
C/ Provença, 231 “Casa Puig i Cadafalch” 1r pis
08008 Barcelona

A la atención de D. Jerry Mandel

CLIENTE: GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.
PROPIEDAD: EDIFICIO RESIDENCIAL LOCALIZADO EN CALLE BÉJAR, 23 MADRID

Estimado Sr. Mandel,

De conformidad con las condiciones señaladas en la carta de propuesta fechada y remitida por nosotros en octubre de 2019, nos complace ofrecerles una valoración de mercado en relación con el inmueble citado anteriormente. La valoración se destinará a efectos de la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB). La fecha de valoración es **31 de diciembre de 2019.**

Quisiéramos asimismo señalarles la importancia del Informe que acompaña la presente, así como los Supuestos generales y las Condiciones en base a las cuales nuestra valoración ha sido elaborada (información que figura en la parte final del informe).

Confiamos en que nuestro informe satisfaga sus necesidades y requisitos; no obstante, si tuvieran alguna consulta al respecto no duden en ponerse en contacto con nosotros.

Atentamente,

Por y en nombre de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Macarena Bustamante Zorrilla MRICS	**Mònica Brotons Llacer**	**Eduardo Martins Pimenta MRICS**
Directora Valoraciones y Tasaciones	Director Valoraciones	Director Valoraciones y Tasaciones
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.	Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.	Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Índice

Resumen Ejecutivo 1
01. Instrucciones y Términos de Referencia 4
1.1. Instrucciones 4
02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales 9
2.1. Localización 9
2.2. Comunicación 10
2.3. Descripción 11
2.4. Superficies 12
2.5. Estado del inmueble 13
2.6. Consideraciones Medioambientales 13
2.7. Situación Urbanistica 14
2.8. Impuestos 22
2.9. Propiedad 22
2.10. Arrendamientos 23
03. Comentario de Mercado 25
3.1. Coyuntura Económica 25
3.2. Mercado Residencial España 26
3.3. Comparables 33
04. Valoración 36
4.1. Método de Valoración 36
4.2. Valoración del edificio existente 37
4.3. Valoración 39
05. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales 41
5.1. Supuestos Generales 41
5.2. Condiciones Generales 42
5.3. Supuestos Especiales 43

RESUMEN EJECUTIVO

Dirección	**Calle Béjar, 23 Madrid**	
Uso	Residencial	
Localización	Calle de Béjar, 23 28028 Madrid	
Descripción	Edificio residencial con 22 pisos y 3 locales comerciales	
Breve Resumen	Edificio residencial localizado en Calle Béjar, 23 en la ciudad de Madrid con 22 pisos y 3 locales comerciales distribuidos en 5 plantas (planta baja más 4 plantas arriba). 8 de las 25 unidades están vacantes.	
Superficie Construida	2.041 m²	
Urbanismo	Viviendas plurifamiliares	
Propiedad	100%	
Valor de Mercado Bruto (€)	**6.586.000,00 €** **(Seis millones Quinientos Ochenta y Seis mil Euros)**	
Fortalezas / Oportunidades	▪ Ubicado en uno de los distritos con mayor precio en el mercado ▪ Proximidad a las estaciones de metro de Avenida de América, Cartagena y Diego de León	▪ El distrito de Salamanca tiene el precio promedio de viviendas más alto de la ciudad de Madrid ▪ Alta Demanda en el barrio de Guindalera ▪ Subida en el mercado de student housing
Debilidades / Amenazas	▪ Larga duración de reformas de los pisos y la instalación del ascensor ▪ El edificio no dispone de aparcamientos y por la zona falta aparacamiento	▪ El barrio se está masificando

INSTRUCCIONES Y TÉRMINOS DE REFERENCIA

01. Instrucciones y Términos de Referencia

1.1. Instrucciones

1.1.1. Instrucciones

Hemos recibido el mandato de proporcionar nuestra opinión de valor sobre las bases siguientes:

- No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al Inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo (**Red Book**) de RICS.
- Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.
- Por la presente dejamos constancia de que Savills no obtiene beneficio alguno (salvo el de percibir sus honorarios por la realización de la valoración) de esta instrucción de realizar la valoración.
- Aseveramos asimismo disponer de un Seguro de responsabilidad civil profesional cuya cobertura es suficientemente amplia a los efectos de la presente valoración; con sujeción, no obstante, a la limitación de responsabilidad acordada y ratificada en las Condiciones comerciales adjuntas al presente Informe.
- De igual manera aseguramos poseer los conocimientos, las habilidades y la capacidad de actuar en su nombre en relación con esta instrucción.
- Y, que la naturaleza de toda la información facilitada en relación con esta instrucción será confidencial y no será revelada a ningún tercero que no esté autorizado a recibirla.
- Se nos ha igualmente encomendado que hagamos puntualizaciones sobre cuestiones específicas relativas al inmueble, las cuales figuran en el Informe de evaluación técnica del inmueble.

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de 31 de diciembre de 2019.

Confirmamos que nuestra estimación de Valor será proporcionada en Euros.

1.1.2. Base de Valoración

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014 (en lo sucesivo, el «Libro Rojo de RICS») de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014; y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de valoración y la VPGA 2 Valoraciones para préstamos garantizados, en su caso.

La Norma de valoración NPV 4 1.2 del Libro Rojo define Valor de mercado (VM) como:

"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

La Norma de valoración NPV 4 1.3 del Libro Rojo define Renta de mercado (RM) como:

"La cuantía estimada por la que el interés inherente a un bien inmueble se arrendaría en la fecha de la valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos a arrendar, en una transacción libre realizada en base a unas condiciones de arrendamiento adecuadas, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

A continuación, se exponen el informe y las valoraciones realizadas de conformidad con estos requisitos.

1.1.3. Supuestos Generales y Condiciones Generales

Todas nuestras valoraciones se han llevado a cabo en base a los Supuestos generales y las Condiciones que se exponen en el apartado correspondiente del presente informe.

1.1.4. Fecha de Valoración

Nuestras opiniones acerca del valor son a fecha de 31 de diciembre de 2019. Debe subrayarse la importancia de la fecha de la valoración, pues los valores del inmueble pueden cambiar en un período relativamente breve.

1.1.5. Objeto de la Valoración

La valoración ha sido solicitada para la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de una SOCIMI y la publicación en la página web del cliente. Dichos servicios se establecen de acuerdo con los requisitos marcados por el propio MAB en su circular 2/2013, 5/2010 y 6/2016. Es importante que el Informe no se utilice fuera de contexto o para fines distintos de los acordados. De utilizarse el Informe para fines distintos de los acordados o al margen de las restricciones de uso establecidas declinaremos toda responsabilidad u obligación frente a las partes.

1.1.6. Conflictos de Interés

No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo de RICS. Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.

1.1.7. Información sobre los valoradores e inspección

Las investigaciones realizadas se enumeran a continuación y se llevaron a cabo por el personal del departamento de Valoraciones de Savills Aguirre Newman. Las valoraciones también han sido revisadas por Macarena Bustamante Zorrilla MRICS.

Las propiedades fueron inspeccionadas por el personal de departamento de Valoraciones de Savills Aguirre Newman. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles. El alcance de nuestra inspección fue apropiado para el propósito de esta valoración.

Las personas citadas anteriormente que poseen la cualificación MRICS o FRICS son asimismo Registered Valuers de RICS. De igual manera confirmamos que, de conformidad con la NV 6.1(r), las personas citadas anteriormente cuentan con los conocimientos, las habilidades y el entendimiento necesarios para realizar una valoración de forma competente.

1.1.8. Alcance de las Consultas en Materia de Due Dilligence y Fuentes de Información

Para llevar a cabo la valoración se ha revisado la siguiente información:

- Planos del inmueble.
- Presupuesto de gastos para el año 2020, incluyendo consumos, conservación y mantenimiento, seguros e IBI.
- Rent Roll actualizado.

En términos generales, la información facilitada es suficiente a los efectos de la valoración, en base a las condiciones de referencia acordadas.

El alcance de las consultas realizadas en materia de due dilligence y las fuentes de información empleadas a los fines de la realización de la valoración se detallan en los apartados correspondientes del informe.

1.1.9. Límite de Responsabilidad

La carta que hemos emitido ratificando la instrucción, incluye información pormenorizada sobre el límite de responsabilidad.

1.1.10. Cumplimiento Normativa RICS

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014, Libro Rojo de RICS, de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014, y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de Valoración y la VPGA 2 titulada Valoraciones para Préstamos Garantizados, en su caso.

A continuación, se expone nuestro informe, el cual ha sido realizado de conformidad con estos requisitos.

1.1.11. Verificación

El presente informe contiene un buen número de supuestos, algunos de carácter general y otros de índole más específica. Nuestra valoración se basa en la información que nos facilitan terceros. Es posible que determinada información que nosotros consideremos esencial no nos haya sido proporcionada. Todos estos asuntos se abordan en los apartados correspondientes del presente informe.

Recomendamos que se encarguen directamente de informarse en relación a estas cuestiones, ya sea mediante la verificación de cuestiones concretas o mediante la evaluación de la relevancia de cada cuestión en el contexto del objetivo de nuestras valoraciones. No se debería confiar en nuestra valoración mientras no se haya completado el proceso de verificación.

1.1.12. Confidencialidad y Responsabilidad

De conformidad con las recomendaciones de RICS, declaramos que expedimos el presente informe únicamente para la finalidad anteriormente especificada. Asimismo, comunicamos que el informe es confidencial para la parte a la que está dirigida, y que no se asume responsabilidad alguna frente a terceros sobre la totalidad o parte de su contenido. Cualquier tercero que confíe en este informe lo hará por su propia cuenta y riesgo.

No podrá incluirse, publicarse, reseñarse o utilizarse de ningún modo, actualmente o en el futuro, parte o la totalidad del presente informe, en cualquier publicación, circular o declaración sin nuestro consentimiento previo y por escrito con respecto a la forma y al contexto en el que fuera a aparecer.

EL ACTIVO, ANÁLISIS Y ASPECTOS LEGALES

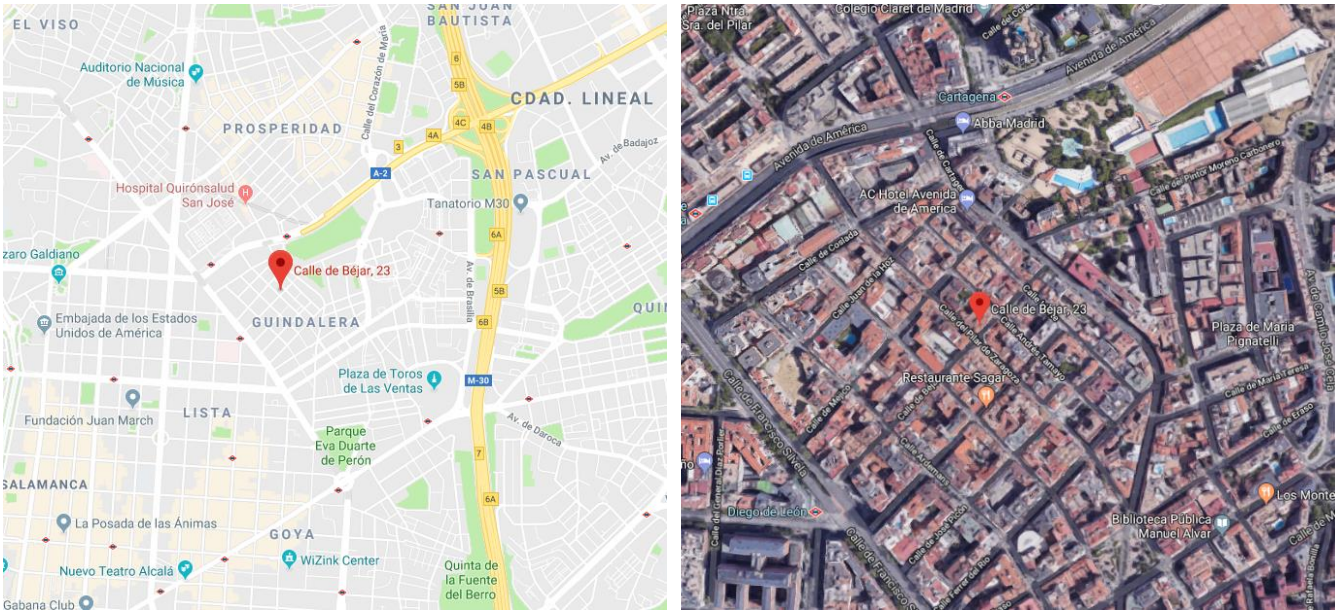
02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales

2.1. Localización

El inmueble objeto de valoración se encuentra situado en la calle de Béjar, 23, en Madrid, capital económico-financiera y administrativa de la Comunidad Autónoma de Madrid y de España.

Madrid cuenta con una población, según el padrón municipal de 2019 recogido por el Instituto Nacional de Estadística, de 3.266.126 habitantes registrados, siendo la mayor ciudad de España y la tercera área urbana de la Unión Europea. Con la inclusión del resto de la población de la Comunidad de Madrid, la población asciende hasta los 6.661.949 habitantes registrados. La tendencia de población, respecto al año anterior, es creciente.

Mapa Localización



Fuente: Google Maps

La calle de Béjar está situada en el barrio de Guindalera, perteneciente al distrito Salamanca. El barrio de Guindalera se encuentra delimitado por la Avenida de América al norte, por las calles Francisco Silvela y Alcalá al oeste y sur, y por la autovía M-30 al este.

El activo objeto de valoración está delimitado por calle Béjar, calle del Pilar de Zaragoza, calle de Méjico y calle Andrés Tamayo.

2.2. Comunicación

Carretera

El edificio residencial está perfectamente comunicado con importantes autovías de Madrid: a tan solo 550 metros de la A-2 y a 2 km de la M-30.

Renfe

Se encuentra situada a 5,6 km de la estación de tren de Madrid Atocha (16 minutos en transporte privado y 33 minutos en transporte público).

A su vez, se encuentra a 6,1 km de la estación de tren de Chamartín (16 minutos en transporte privado y 35 minutos en transporte público).

Metro

Se encuentra situada a 280 metros de la estación de metro de Diego de León, 350 metros de la estación de Cartagena y 600 metros del Intercambiador de Avenida de América.

Autobuses

A escasos metros del activo, en la calle Cartagena efectúa parada el autobús de la línea 1, y a escasos 350 metros en la Avenida de América efectúa parada el autobús de la línea 72.

Transporte aéreo

El Aeropuerto Adolfo Suárez se encuentra a 13,6 km del activo objeto de valoración (17 minutos en transporte privado y 45 minutos en transporte público).

2.3. Descripción

2.3.1. General

El activo tiene el portal de entrada al interior del edificio situado en calle Béjar, 23. El inmueble consiste en un edificio residencial con locales en planta baja. Está constituido por 4 plantas, de las cuales, la última es un ático. Actualmente se acaba de unir un local y una vivienda para hacer una vivienda más grande que se encuentran en la planta baja. En el futuro, se va a transformar una vivienda en dos viviendas en la segunda planta. De tal forma que el edificio comprende a fecha de la valoración un total de 22 viviendas y 3 locales.

Por lo tanto, la planta baja está compuesta por tres viviendas y tres locales. Dos locales se encuentran en la calle Pilar de Zaragoza y otro está en chaflán con la calle Béjar.

La planta primera consta de 6 viviendas, la segunda planta de 6 viviendas (una se va a transformar en dos viviendas en el futuro), la tercera planta de 6 viviendas y el cuarto piso se basa en una vivienda en forma de ático.

No dispone de superficie bajo rasante.

Exterior

Interior

2.4. Superficies

2.4.1. Distribución

A efectos de valoración, el edificio comprende una superficie total de 2.041 m², cuya totalidad corresponde a superficie sobre rasante. A la hora de la distribución en el cuadro de superficies hemos tenido en cuenta la vivienda en obras de la segunda planta como una única vivienda (*), ya que no sabemos cómo quedará repartida la superficie en dos viviendas.

Cuadro de Superficies

Planta	Uso	Superficie (m²)
Planta 0	Retail	123
Planta 0	Retail	27
Planta 0	Retail	66
Planta 0	Residencial	77
Planta 0	Residencial	69
Planta 0	Residencial	45
Planta 1	Residencial	125
Planta 1	Residencial	93
Planta 1	Residencial	45
Planta 1	Residencial	57
Planta 1	Residencial	60
Planta 1	Residencial	88
Planta 2	Residencial	127*
Planta 2	Residencial	93
Planta 2	Residencial	45
Planta 2	Residencial	57
Planta 2	Residencial	60
Planta 2	Residencial	88
Planta 2	Residencial	127
Planta 3	Residencial	93
Planta 3	Residencial	57
Planta 3	Residencial	45
Planta 3	Residencial	60
Planta 3	Residencial	88
Planta 4	Residencial	51
Areas comunes	-	175
Total Retail		**216**
Total Residencial		**1.650**
Total		**2.041**

Como es práctica habitual en este tipo de instrucciones de valoración, no hemos llevado a cabo mediciones del activo y se ha valorado el mismo sobre la base de las anteriores superficies proporcionadas por nuestro cliente, quien entendemos que ha medido la propiedad en relación con el propósito de valoración y que asumimos son completas y correctas, y corresponden a las superficies brutas alquilables medidas de acuerdo con el Code of Measuring Practice de RICS, publicado en Agosto de 2007 6th Edition.

2.4.2. Superficie de Parcela

El edificio se emplaza en una parcela con forma de polígono irregular de tres lados, de superficie 543 m² y topografía plana. Linda con la calle Béjar, calle Pilar de Zaragoza, calle de Méjico y calle Andrés Tamayo.

2.5. Estado del inmueble

2.5.1. Informe de Estado del Edificio

No se nos ha proporcionado ningún informe de estado del edificio. Teniendo en cuenta la vista realizada al inmueble, meramente ocular, se ha considerado un buen estado de conservación del mismo.

2.5.2. Estado General

Tal y como se indica en el apartado de Supuestos generales no hemos realizado ningún estudio estructural, ni hemos comprobado ninguno de los servicios. Quisiéramos sin embargo hacer una puntualización, sin que la misma lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros: durante el transcurso de la inspección realizada a los efectos de la valoración se pudo observar que el inmueble no está siendo reformado y parece estar en buen estado.

A los efectos de la valoración hemos asumido que el edificio cumple con todas las normativas necesarias y que las obras de construcción se han finalizado satisfactoriamente. Nos reservamos el derecho a revisar nuestra opinión sobre el valor en caso de que en un futuro se estableciera que el inmueble tiene defectos inherentes u otros problemas estructurales.

2.6. Consideraciones Medioambientales

No se nos ha facilitado ningún informe medioambiental relativo al suelo en el que se desarrolla el inmueble. Nos complacerá no obstante hacer las observaciones pertinentes al respecto en caso de que se nos facilite una copia de dicho informe.

En consecuencia, hemos valorado el inmueble en el bien entendido que el suelo afecto al inmueble objeto de valoración no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestras valoraciones.

2.6.1. Consultas Informales

Como suele ser habitual en estos casos, no hemos realizado ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble; como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental del inmueble.

Puntualizamos, no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

2.6.2. Supuesto

Dado que no se nos ha facilitado ningún informe medioambiental no podemos afirmar con absoluta certeza que el suelo afecto al inmueble no esté contaminado.

Dado que las consultas realizadas de manera informal han sugerido que es poco probable que exista contaminación en el suelo afecto al inmueble objeto de valoración hemos valorado el mismo en el bien entendido que el suelo no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestro asesoramiento en materia de valoración.

2.7. Situación Urbanistica

2.7.1. Información Urbanística

Hemos realizado la valoración adoptando el supuesto de que el inmueble, ya construido, cumple plenamente con la legislación, las normativas y las licencias o los permisos en materia de planificación urbanística. De no ser así es posible que deseemos revisar nuestra valoración.

Les recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que el inmueble dispone de todos los permisos urbanísticos pertinentes.

Dada la complejidad de la legislación actual, se recomienda que sus asesores legales confirmen que la propiedad se beneficia de todas las autorizaciones pertinentes.

Hemos valorado el inmueble adoptando el supuesto de que el mismo dispone de todas las licencias y los permisos necesarios.

2.7.2. Marco Normativo:

El marco normativo, desde un punto de vista urbanístico, en el que se ha movido o moverá cualquier actuación que se pretenda en el inmueble, vendrá determinado básicamente por los siguientes documentos:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

- Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en vigor desde su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, el 19 de abril de 1997 y modificaciones. En la actualidad se procede a su revisión, aunque su tramitación se encuentra suspendida.
  Este documento, en caso de aprobarse definitivamente, podría modificar las condiciones urbanísticas expuestas en este informe.

- Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas, en vigor desde su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 7 de enero de 2005 y modificación, en vigor desde su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 17 de mayo de 2014.

- Ordenanza para la Apertura de Actividades Económicas en la ciudad de Madrid, en vigor desde su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 20 de marzo de 2014.

- Ordenanza reguladora de la Publicidad Exterior, publicada en el B.O.A.M, Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid, el 10 de febrero de 2009 y en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 17 de febrero de 2009. En vigor desde el 18 de febrero de 2009.

- Ordenanza de conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones, aprobada por acuerdo plenario de 30 de noviembre de 2011 y en vigor desde su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 26 de diciembre de 2011.

2.7.3. Condiciones Urbanísticas:

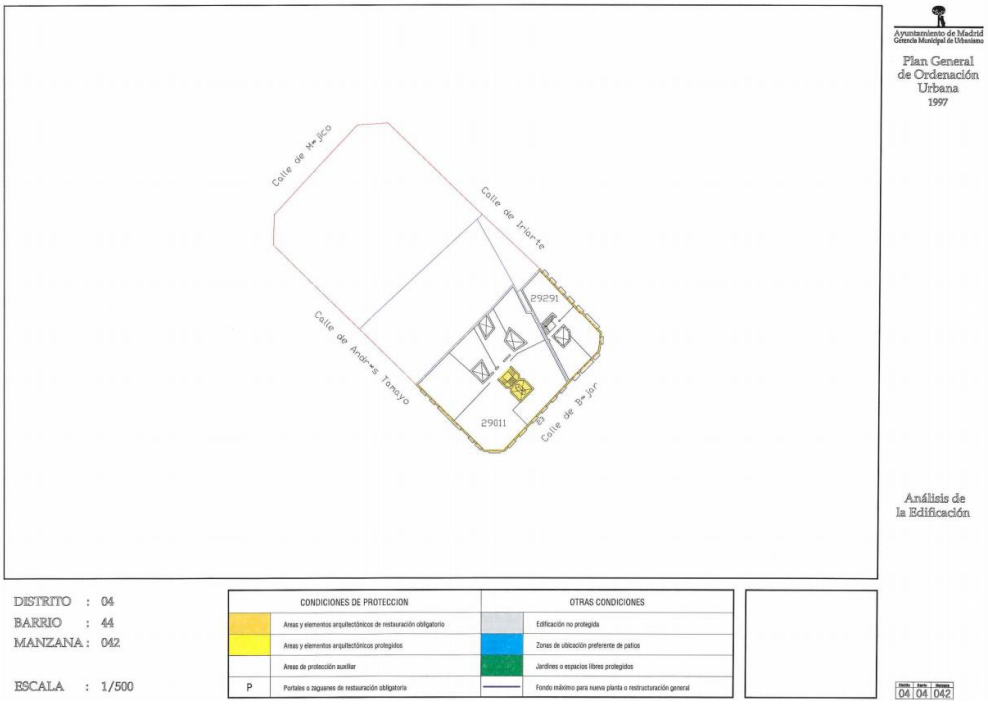
El suelo objeto de estudio está clasificado como SUELO URBANO CONSOLIDADO por la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en vigor, e incluido en la ZONA 4 EDIFICACIÓN EN MANZANA CERRADA.

La Norma Zonal 4, responde a la tipología edificatoria en manzana cerrada o entre medianeras.

El uso cualificado de esta Norma Zonal (aquel que se corresponde directamente con el destino urbanístico del suelo), es el Uso Residencial.

El principal condicionante urbanístico será la inclusión del inmueble en el Catálogo de edificios protegidos con PROTECCIÓN PARCIAL (NIVEL 3), lo que condicionará la materialización de obras y la implantación de usos, que no podrán vulnerar las condiciones de protección. Será siempre preceptivo el dictamen de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN) para cualquier autorización o aprobación, salvo que se aborden actuaciones de la recogidas en el Anexo I de la Instrucción 4/2012 del Coordinador General de Gestión Urbanística, Vivienda y Obras relativa a los Criterios Generales de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN) a aplicar en las solicitudes de licencias urbanísticas en edificios catalogados.

CONDICIONES DERIVADAS DE LA PROTECCIÓN DEL EDIFICIO



El edificio está catalogado con Protección Parcial, que protege aquellos elementos del edificio que lo caracterizan y sirven de referencia para comprender su época, estilo y función.

La protección que otorga la catalogación de un edificio lo excluye del régimen de fuera de ordenación.

2.7.3.1. Condiciones de obra:

En la fachada y núcleos de comunicación vertical sólo se admiten obras de conservación y restauración. De forma genérica, y motivado por la protección del inmueble, la materialización de este tipo de obras deberá cumplir con las siguientes condiciones:

Obras de Restauración:
Serán siempre obligatorias en las fachadas de los edificios.
Los materiales a emplear se ajustarán a los que presenta el edificio o que presentaba antes de las intervenciones que los alterasen.
La introducción de elementos originales no existentes deberá documentarse, así como la recuperación de huecos y ritmos.
Cuando sea precisa la intervención sobre elementos estructurales, o incluso sustitución de algunos, deberán utilizarse materiales y soluciones constructivas similares en cuanto a su función a los originales.
Las texturas, técnicas y colores de los acabados, especialmente de los exteriores, serán los originales del edificio.
Será objeto de especial estudio y autorización la conservación de elementos introducidos en anteriores etapas, a fin de determinar si son coherentes con la calidad y el respeto a las características originales del edificio.

Obras de conservación:
No podrán alterar los acabados del edificio, que lo caracterizan y los particularizan.
Deberán utilizarse los mismos materiales existentes en origen o en todo caso sustituirlos por otros de iguales características, cualidades, color, forma y aspecto.

En las restantes áreas (elementos serigrafiados en blanco en el extracto del plano de análisis de la edificación), también se admiten:

Obras de Consolidación.
Obras de Acondicionamiento.
Obras de Reconfiguración, cuando tengan como fin eliminar impactos negativos.
Reestructuración Puntual.
Reestructuración Parcial, siempre que no afecten ni desvirtúen los elementos de restauración obligatorios.
Obras de Reestructuración General, pudiendo llegar incluso al vaciado interior, siempre que no se alteren aquellos elementos que deben ser mantenidos.
Obras de Ampliación: Son autorizables con carácter general siempre que la edificabilidad no esté agotada. Quedan condicionadas a la adecuación de la propuesta a los valores intrínsecos y ambientales del elemento catalogado, no siendo autorizable las soluciones inarmónicas que supongan un impacto negativo para el edificio o el paisaje urbano.

De forma genérica, y motivado por la protección del inmueble, la materialización de este tipo de obras deberá cumplir con las siguientes condiciones:

Obras de Consolidación:
Se utilizarán materiales cuya función estructural sea igual a la original, de forma que su introducción no altere el funcionamiento de la estructura existente que se mantenga.

La introducción de diferentes materiales, cuando sea imposible la utilización de los originales, deberá tener en cuenta el anterior párrafo.

Obras de Acondicionamiento:
Deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio, con calas, ensayos, pruebas de carga, etc., que justifiquen plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas así como las técnicas a emplear. La realización de estas obras obliga a respetar las condiciones que la normativa fije para la nueva edificación en las zonas sobre las que se actúe.
Se deberán conservar todos los elementos interiores de importancia, quedando condicionada la nueva compartimentación del edificio a que sea respetuosa con dichos elementos (artesonados, moldurajes, solados, etc).
Se respetará el trazado, disposición y tratamiento de los elementos comunes del edificio y no podrá altearse su aspecto exterior.

Obras de Reconfiguración
Los materiales a utilizar serán los mismos que los originales.
No se utilizarán soluciones contractivas diferentes a las que presenten los edificios del entorno.

Obras de Reestructuración Puntual, Parcial y General
Deberá existir un estudio previo sobre el estado y patología del edificio, con calas, ensayos, pruebas de carga, etc., que justifiquen plenamente la posibilidad de ejecución de las obras proyectadas así como las técnicas a emplear. La realización de estas obras obliga a respetar las condiciones que la normativa fije para la nueva edificación en las zonas sobre las que se actúe.
Quedarán limitadas a las zonas permitidas, tratándose con el máximo respeto el edificio y alterando en la menor medida posible sus características morfológicas, así como los elementos interiores de importancia, según lo señalado para las obras de acondicionamiento.
Se utilizaran materiales adecuados a los originales.
No podrán modificar las fachadas ni las soluciones de cubierta, ni los materiales de ambas.
La apertura de nuevos patios se realizará preferentemente en las zonas señaladas para espacio libre interior de la manzana.
Deberá respetarse el fondo máximo que el planeamiento determine en cada caso.

La normativa no condiciona la construcción de garaje – aparcamiento bajo rasante en este nivel de protección.

En cuanto al tratamiento de las plantas bajas, se podrán presentar soluciones para la remodelación conjunta de la totalidad de la planta baja donde se contemple la alteración de huecos, respetando siempre los criterios de composición y simetría del edificio.

2.7.3.2. Condiciones de uso:

Serán admisibles en los edificios catalogados los contemplados como cualificados, compatibles o autorizables por la norma zonal de aplicación. En cualquier caso su instalación no debe suponer la alteración de sus cualidades fundamentales, que motivaron su inclusión en el nivel de catalogación correspondiente.

Serán admisibles todos aquellos usos que supongan la recuperación de los originales del edificio y para los que fue proyectado o construido, siempre que se justifique adecuadamente esta circunstancia, aunque no los contemple la Norma Zonal.

CONDICIONES RELATIVAS A LA NORMA ZONAL DE APLICACIÓN (NZ 4)

2.7.3.3. Condiciones de edificación:

Subsidiariamente, la NZ 4, establece las siguientes condiciones (no podrán contradecir las condiciones de protección):

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones de parcela, las unidades resultantes deberán cumplir las siguientes condiciones (ver nota adjunta):

La superficie de parcela será igual o superior a 90 m².
El lindero frontal de la parcela tendrá una dimensión igual o mayor a 4,5 metros.
La forma de la parcela permitirá la inscripción de un círculo de diámetro igual o superior a 4,5 metros.

NOTA: Cabe recordar que la parcela cuenta con protección parcial por lo que se admite la segregación de la parcela a través de un Plan Especial de Protección. Se admite la agrupación de parcelas en todos los niveles de protección mediante la tramitación de un Plan Especial de Protección.

Si las características de la edificación colindante lo hicieran necesario, se admite la separación a los linderos laterales con un ancho mínimo de 3 metros.

La edificación se separará del lindero testero una distancia igual o superior a un tercio (1/3) de la altura de coronación de cada uno de los cuerpos de edificación enfrentados al mismo, efectuándose dicha medición con las condiciones que establece el Plan, con un mínimo de 3 metros..

Se establece un fondo máximo edificable de 12 metros. Este valor sólo podrá superarse, respetando siempre la distancia al lindero testero, en los casos que establece planeamiento.

En las plantas bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

En virtud de las mediciones realizadas sobre el visor de planeamiento del Ayuntamiento de Madrid, el ancho de la Calle del Pilar y Bejar es inferior a 12 metros por lo que se establece un máximo de 3 plantas (11,50 metros).

La superficie edificable de la parcela viene definida por el resultado de multiplicar la altura en número de plantas que le corresponda en función del ancho de calle, por la superficie de parcela edificable comprendida dentro del polígono definido por

la alineación oficial, los linderos laterales y una línea paralela a dicha alineación trazada a doce (12) metros de distancia, medidos perpendicularmente en todos sus puntos. En virtud de lo anterior, y tomando como punto de partida la cartografía catastral, estimamos una edificabilidad máxima aproximada de 1.188 m².

En los edificios con protección parcial, son admisibles las obras de reestructuración general, pudiendo llegar incluso al vaciado interior, igualmente podrán autorizarse las obras de ampliación en altura. En relación a lo anterior, en el caso de efectuar este tipo de obras la edificabilidad máxima será la anteriormente señalada.

2.7.3.4. Condiciones de uso:

En cuanto a las condiciones del Uso Principal, (aquel con más de un 50% de la superficie edificada del inmueble), estará regulado por las condiciones de la Norma Zonal 4. Los USOS PRINCIPALES ADMITIDOS POR LA NORMATIVA, serían los siguientes:

USOS	CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN	DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTO
USO RESIDENCIAL, como uso Cualificado	- Es un uso directamente admitido por la normativa urbanística. Su implantación requerirá de la tramitación de las correspondientes licencias urbanísticas	1 plaza por cada 100 m2 construidos, y en todo caso, 1 plaza por cada vivienda.
USO TERCIARIO DE HOSPEDAJE, como uso Alternativo	- La normativa admite la implantación de este uso en situación de edificio exclusivo* - Es un uso directamente admitido por la normativa urbanística Su tramitación requerirá de la tramitación de las correspondientes licencias urbanísticas.	Se cumplirá con las condiciones establecidas en la normativa y, como mínimo, 1 plaza por cada 3 habitaciones o 100 m2 de superficie construida.
USO TERCIARIO EN LA CLASE DE OFICINAS, RECREATIVO Y OTROS SERVICIOS TERCIARIOS, como usos Autorizables	- No son usos directamente admitidos por la normativa sino que requerirán de la previa aprobación de un Plan Especial1 Con posterioridad, y siempre que el Ayuntamiento apruebe el Plan Especial, se podrían solicitar las correspondientes licencias urbanísticas. - La normativa admite la implantación de estos usos en situación de edificio exclusivo, es decir, no admiten la coexistencia con más actividades complementarias.	- El uso de oficinas 1 plaza por cada 100 m2 de superficie construida. - El uso recreativo cumplirá con las condiciones establecidas en la normativa, y como mínimo, con 1 plazas por cada 100 m2 de superficie edificada. En los casos en los que se pueda presuponer una elevada concentración de personas, esta dotación se incrementará 1 plaza por cada 25 personas de capacidad.
USO INDUSTRIAL, como uso Autorizable	- No son usos directamente admitidos por la normativa sino que requerirán de la previa aprobación de un Plan Especial - La normativa admite la implantación de estos usos en situación de edificio exclusivo* - La edificabilidad se vería modificada.	1 plaza por cada 100 m2 de superficie construida
USO DOTACIONAL, como uso Alternativo	- La normativa admite la implantación de este uso en situación de edificio exclusivo* - Es un uso directamente admitido por la normativa urbanística Su tramitación requerirá de la tramitación de las correspondientes licencias urbanísticas.	Depende de la dotación implantada

Los Usos Cualificados son aquellos que se corresponden directamente con el destino urbanístico de los suelos, previsto por la normativa urbanística que le es de aplicación, en este caso, el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.
Los Usos Alternativos son usos directamente admitidos en un determinado ámbito de ordenación y que puntualmente pueden sustituir al Uso Cualificado

Los Usos Autorizables son aquellos que la normativa prevé a través de la tramitación y aprobación de un Plan Especial que analice la incidencia urbanística ambiental de la implantación del uso.

NOTA*: En virtud de la interpretación 14/2011 de la Secretaría Permanente de la Comisión de Seguimiento e interpretación de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas, dependiente de la Dirección General de Ejecución y Control de la Edificación:

Cuando en un determinado ámbito se admita la sustitución del uso cualificado por un uso alternativo en edificio exclusivo, dicho uso alternativo se entenderá directamente admitido, pasando a sustituir a todos los efectos al uso cualificado, siendo por tanto de aplicación al nuevo uso el régimen de usos asociados o complementarios admitidos por la ordenanza o normativa particular de aplicación en el ámbito considerado.

Cuando en un determinado ámbito se admita la sustitución del uso cualificado por un uso autorizable en edificio exclusivo, el Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental y de Usos, que normativamente se ha de aprobar para viabilizar dicha implantación, podrá incluir entre sus determinaciones, la pormenorización de los usos asociados o complementarios al mismo, que en ningún caso podrán superar los fijados por la ordenanza o normativa particular en el ámbito considerado para el uso cualificado.

No obstante, aunque el criterio de la Secretaría Permanente es admitir una mayor flexibilidad a la implantación de usos compatibles, tal y como se ha explicado, se debe estar a la espera del pronunciamiento de la Comisión de Seguimiento del Plan General, toda vez que cabe la posibilidad de que se le dé el carácter autorizable a la posibilidad de implantar en un edificio exclusivo los usos previstos en el régimen de usos compatibles alternativos en las distintas normas zonales o en las ordenanzas particulares de ámbito de desarrollo del Plan General, más los usos compatibles complementarios de las mismas. No nos consta tal pronunciamiento hasta la fecha, por lo que se estaría aplicando la interpretación 14/2011

La implantación de los usos terciarios recreativos podría estar condicionada, en el caso de que la Junta Municipal de Distrito incluya la en una zona ambientalmente protegida.

En virtud de la Disposición Transitoria Tercera de las Normas Urbanísticas, el planeamiento permite la implantación en el edificio existente, de cualquier uso que este respaldado por licencia concedida en vigor, aunque sean licencias expedidas en el marco de un Plan General diferente y los usos no estén contemplados como admitidos por el planeamiento vigente.

USOS SECUNDARIOS ADMITIDOS POR LA NORMATIVA (aquellos con menos de un 50% de la superficie edificada del inmueble). Cabe destacar que este es el régimen de usos autorizado por la Norma Zonal 4, para complementar al Uso Cualificado de esta Norma Zonal que es el Uso Residencial:

USOS	CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN	DOTACIÓN MÍNIMA DE APARCAMIENTO
USO Industrial, como uso complementario	En planta inferior a la baja y baja, con la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas En planta baja se admite un cuerpo de edificación de una sola planta hasta 18 metros de fondo, dedicado a una actividad industrial, con una altura total de 4,5 metros. La superficie correspondiente al mayor fondo a partir de los 12 metros de fondo máximo edificable, no computará a efectos de edificabilidad. El cuerpo de edificación deberá estar integrado en un local con frente en contacto con la vía pública en línea igual o mayor a 3 metros, constituyendo una única unidad registral.	1 plaza por cada 100 m2 de superficie construida
USO TERCIARIO de OFICINAS, como uso complementario	En cualquier situación de planta inferior a la baja, baja y primera., con la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas	1 plaza por cada 100 m2 de superficie construida
USO TERCIARIO COMERCIAL, en categoría de Mediano Comercio, como uso complementario	En situación de planta inferior a la baja, baja y primera, con la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas	El uso comercial cumplirá con las condiciones establecidas en la normativa y, como mínimo, una plaza por cada 100 m2 de superficie de venta.
USO TERCIARIO RECREATIVO en categoría de SALAS DE REUNIÓN Y ESTABLECIMIENTOS PARA EL CONSUMO DE BEBIDAS Y COMIDAS, como uso complementario	En la categoría de salas de reunión en situación de planta inferior a la baja y baja. En la categoría de establecimientos para el consumo de bebidas y comidas, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera. Previa a la solicitud de las licencias urbanísticas correspondientes puede ser necesaria la tramitación de un Plan Especial en virtud de los aforos y la coexistencia con otros usos.	El uso recreativo cumplirá con las condiciones establecidas en la normativa, y como mínimo, con 1 plazas por cada 100 m2 de superficie edificada. En los casos en los que se pueda presuponer una elevada concentración de personas, esta dotación se incrementará 1 plaza por cada 25 personas de capacidad.
USO TERCIARIO DE OTROS SERVICIOS TERCIARIOS, como uso complementario	En situación de planta inferior a la baja, baja y primera. Previa a la solicitud de las licencias urbanísticas correspondientes puede ser necesaria la tramitación de un Plan Especial en virtud de los aforos y la coexistencia con otros usos.	
USO TERCIARIO DE HOSPEDAJE, como uso complementario	En cualquier situación, con la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas	Se cumplirá con las condiciones establecidas en la normativa y, como mínimo, 1 plaza por cada 3 habitaciones o 100 m2 de superficie construida.
USO DOTACIONAL, como uso complementario	En situación de planta inferior a la baja, baja y primera, con la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas	Depende de la dotación implantada

Son Usos Asociados con respecto a un determinado uso, aquellos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél.

Son Usos Complementarios los que aportan diversidad funcional al ámbito de ordenación, complementando el régimen de actividades. La superficie edificada del conjunto de usos complementarios no superará el 50% de la superficie total edificada.

También se permiten usos asociados. Son Usos Asociados con respecto a un determinado uso, aquellos vinculados directamente al mismo y que contribuyen a su desarrollo, por lo que quedan integrados funcional y jurídicamente con aquél. Su superficie edificada no podrá superar el 25% de la superficie edificada del uso al que se asocia.

Con carácter general, la suma de usos asociados y usos complementarios no podrá superar el 50% de la superficie edificada.

La implantación de los usos terciarios recreativos podría estar condicionada, en el caso de que la Junta Municipal de Distrito incluya la en una zona ambientalmente protegida.

Además, en virtud de la Disposición Transitoria Tercera, la normativa permitiría el mantenimiento de cualquier uso legalizado con su correspondiente licencia, aunque ésta fuese otorgada en el marco de un Plan General anterior que autorizara usos distintos a los del cuadro.

En aplicación de la Disposición Transitoria Tercera del Plan General, se admite la implantación de cualquier uso legalizado con licencia urbanística vigente, aunque no esté contemplado en los cuadros.

El régimen de usos secundarios contemplado en este informe es el régimen de usos que de forma genérica permite el Plan General para un edificio residencial. Las licencias otorgadas a este edificio podrían condicionar el régimen de usos secundarios permitido.

NOTA: Toda la información facilitada en este informe se ha obtenido de la página WEB del Ayuntamiento de Madrid y es una aproximación a la situación urbanística de la parcela, sin que se haya contrastado presencialmente con los técnicos de información urbanística y sin que comprometa al departamento de Urbanismo de Aguirre Newman. No se ha tenido acceso a las licencias existentes, lo que podría condicionar el informe elaborado. El análisis de estos documentos requeriría de la elaboración de una Due Diligence Urbanística.

2.8. Impuestos

2.8.1. IVA

Se nos informa de que el propietario no ha ejercido su opción de gravar la propiedad a efectos del IVA. Nuestra valoración se ha realizado sin contemplar este impuesto.

2.9. Propiedad

No se nos ha facilitado la documentación relativa a la propiedad, la ficha del Registro de la Propiedad o Informe sobre el título de Propiedad.

Entendemos que la propiedad del inmueble es en pleno dominio. A los efectos de nuestra valoración hemos supuesto que la tenencia del inmueble es en régimen libre y sin cargas, pasivos o servidumbres; y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable.

A los efectos de nuestra valoración hemos supuesto que la tenencia del inmueble es en régimen libre y sin cargas, pasivos o servidumbres; y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable.

Les recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que efectivamente esto es así. Las posibles discrepancias, de surgir, deberán ser transmitidas a Savills Aguirre Newman para que ésta pueda revisar su opinión sobre el valor.

2.10. Arrendamientos

2.10.1. Resumen de los Contratos

Unidad	Estado	Superficie	Superficie	Renta Contratada	Inicio de contrato	Finalización de contrato
TIENDA	Vacante	Local	27	-	-	-
TIENDA / Saneamiento	Arrendado	Local	123	1.235,31	01/02/1974	Indefinido
TIENDA / Albañilería	Arrendado	Local	66	704,38	01/06/2015	31/05/2020
Bajo Dcha A	Arrendado	Residencial	77	890,00	18/10/2018	18/10/2021
Bajo Dcha B	Vacante	Residencial	69	-	-	-
Bajo Centro Izda	Arrendado	Residencial	45	558,00	01/07/2017	01/07/2020
1º Izq A	Arrendado	Residencial	125	156,42	01/02/1965	Indefinido
1º Izq B	Arrendado	Residencial	93	821,79	01/06/2017	01/06/2020
1º Centro Izda	Arrendado	Residencial	45	525,00	01/07/2015	01/07/2020
1º Centro Dcha	Vacante	Residencial	57	-	-	-
1º Dcha A	Arrendado	Residencial	60	645,10	01/03/2015	01/03/2020
1º Dcha B	Vacante	Residencial	88	-	-	-
2º Izq A	Vacante	Residencial	127	-	-	-
2º Izq B	Arrendado	Residencial	93	558,00	01/07/2017	01/07/2020
2º Centro Izda	Arrendado	Residencial	45	494,05	01/06/2016	01/06/2020
2º Centro Dcha	Arrendado	Residencial	57	571,00	01/06/2016	01/06/2020
2º Dcha A	Arrendado	Residencial	60	1.200,00	15/10/2019	31/07/2020
2º Dcha B	Vacante	Residencial	88	-	-	-
3º Izq A	Arrendado	Residencial	127	798,64	01/10/1975	Indefinido
3º Izq B	Arrendado	Residencial	93	1.200,00	08/05/2019	01/05/2020
3º Centro Izda	Arrendado	Residencial	57	464,40	01/02/2016	01/02/2020
3º Centro Dcha	Vacante	Residencial	45	-	-	-
3º Dcha A	Arrendado	Residencial	60	1.200,00	01/10/2019	31/07/2020
3º Dcha B	Arrendado	Residencial	88	2.200,00	01/11/2019	31/08/2020
Ático	Vacante	Residencial	51	-	-	-

COMENTARIO DE MERCADO

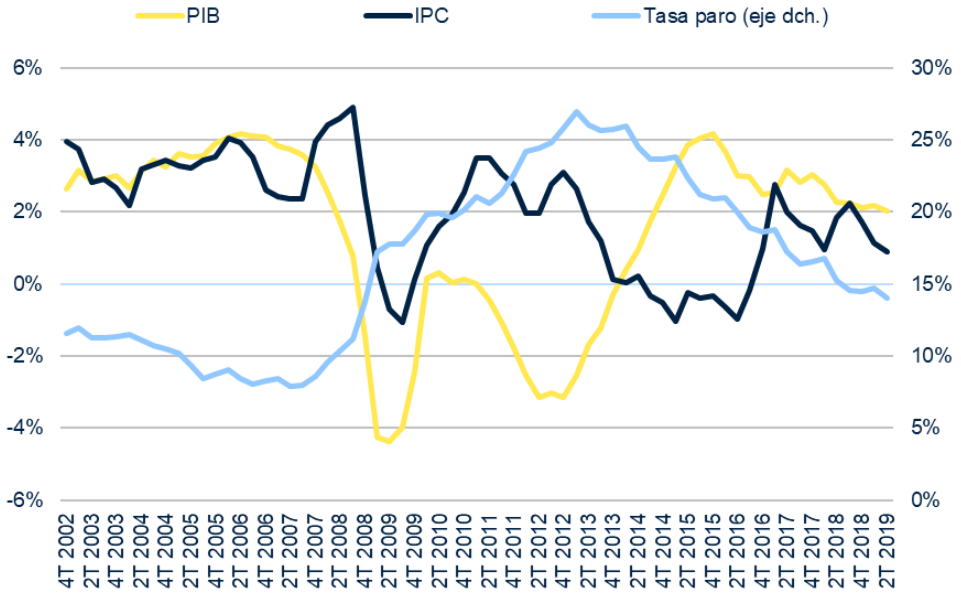
03. Comentario de Mercado

3.1. Coyuntura Económica

La desaceleración de la economía global afecta ya al crecimiento de España. El último dato publicado por el INE (2T 19) situó el crecimiento de la economía española en un 2% interanual y un 0,4% respecto al trimestre anterior. Se trata del sexto registro consecutivo que refleja la ralentización del sistema.

En cualquier caso, las previsiones para finales de año (según datos de octubre de Focus Economics) sitúan el crecimiento en 2,2%, dos décimas por debajo del nivel de 2018 y todavía superior a la media de la Zona Euro, con previsión de cierre en 1,1% en 2019.

ECONOMÍA ESPAÑOLA: IPC, PIB AND TASA DESEMPLEO



Fuente: Savills Aguirre Newman

El mercado laboral continúa creciendo, si bien a un ritmo más lento. En septiembre el número de afiliados a la seguridad social se situó en 19,22 millones que, si bien refleja un incremento interanual del 1,4%, la comparativa intermensual de los últimos meses deja ya niveles ligeramente por debajo de cero. El número de desempleados de septiembre, igualmente, se redujo respecto al mismo mes del año 2018, pero la evolución de los últimos meses registra pequeños incrementos.

A pesar de esto, la creación de empleo en términos de contabilidad nacional se situó en 2,5% en 2T 19 y la tasa de desempleo según la EPA (encuesta de población activa), en 14%, con previsiones de continuar la tendencia de ajuste durante los próximos años. Madrid, con una tasa de paro del 10,5% se sitúa 3,5 puntos por debajo de la media nacional.

En cuanto al índice de confianza empresarial, el 4T registró una contracción del 2% interanual. Madrid registró igualmente un ajuste a la baja, pero tan solo un -0,6%.

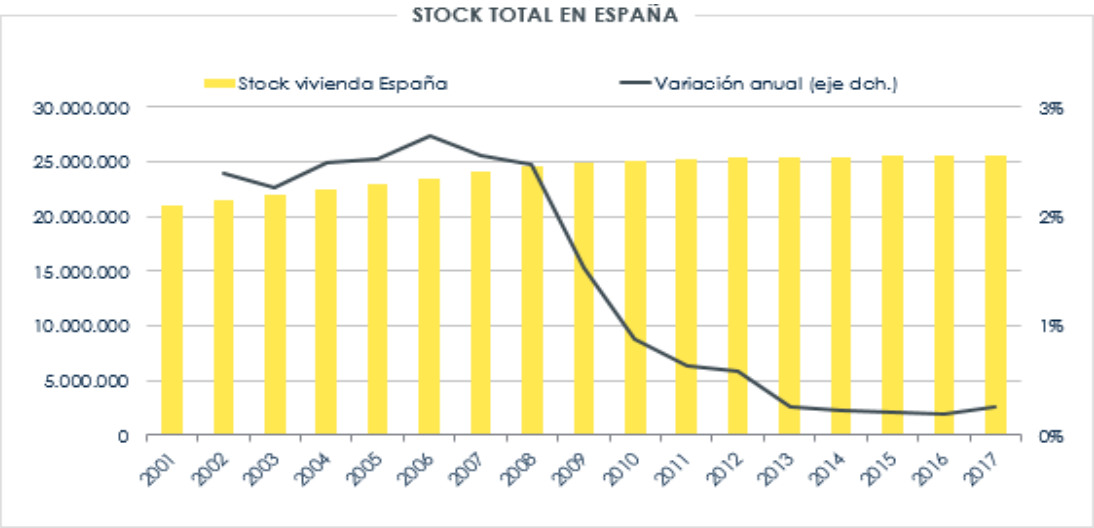
3.2. Mercado Residencial España

3.2.1. Sector residencial español

El mercado residencial español ha sufrido varias transformaciones, a principios de siglo inicio un fuerte ciclo de expansión del parque inmobiliario, esta expansión quedo truncada por la crisis económica global dejando mucho stock de obra nueva en manos de bancos sin posibilidad de ser vendida.

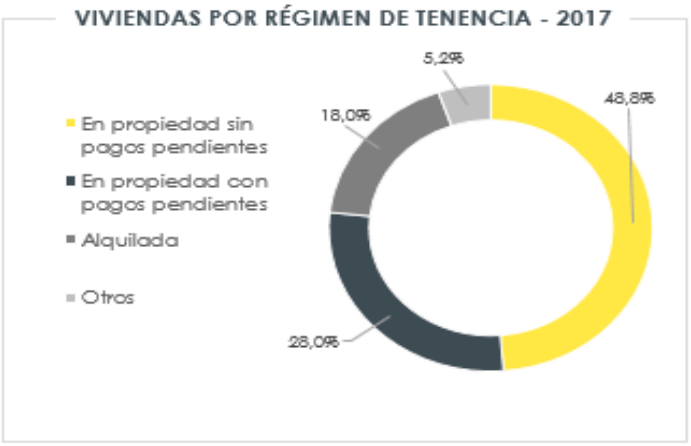
A partir del año 2013 esta tendencia se invierte. El stock de vivienda sin propietario empieza a reducirse y en las zonas más atractivas, como los núcleos urbanos, empiezan a reactivar la producción de viviendas de Obra Nueva. Todas aquellas viviendas de antes de la crisis que todavía a día de hoy no se hayan vendido tienen muy pocas posibilidades de encontrar dueño.

El precio medio de la vivienda de obra nueva en España vivió su mejor año en 2007 con una media de 2.905 €/m², en 2014 tocó suelo con 1.994 €/m² y ha ido paulatinamente recuperándose hasta 2018 con 2.348 €/m². Actualmente el stock de viviendas de obra nueva ha descendido hasta un 27% desde 2013.



Fuente: Ministerio de Fomento / * Estimación del parque residencial que incluye tanto vivienda vacía como ocupada, así como primeras y segundas residencias.

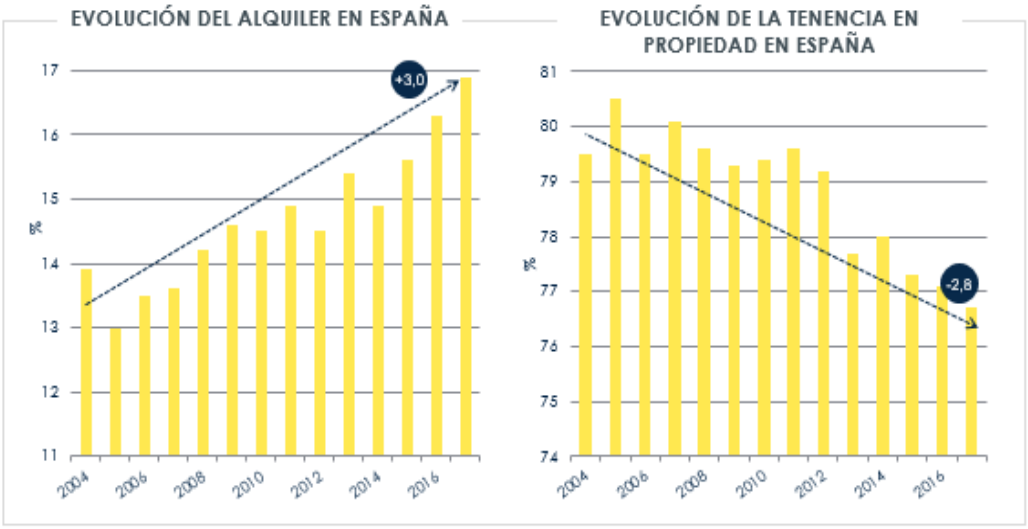
Frente a la tendencia europea al alquiler, España sigue siendo un país de compra en lo que se refiere a la vivienda. El 77% de las residencias estaban en régimen de propiedad en el año 2017, más de 14 millones de viviendas. La mayoría de ellas sin pagos pendientes (el 64%). El aumento del alquiler fue una de las principales consecuencias de la crisis. De 2016 a 2017 el crecimiento fue del 4,5%.



El Alquiler en España

España ha sido tradicionalmente un país de propietarios, las políticas de vivienda de los años 50 a 70 motivaron la compra de propiedades en España, esta tendencia ha seguido una línea ascendiente hasta la crisis económica del 2007, este punto de inflexión marco una tendencia de propietario a arrendatario. El alquiler empezó a coger importancia.

Este fenómeno está encontrando su techo en ciudades como Madrid y Barcelona donde los alquileres, debido a la alta demanda y la baja oferta, ha crecido a ritmo vertiginosos dejando a muchas personas sin la posibilidad de alquilar un piso en zonas céntricas, el precio del alquiler a reducido su crecimiento, pero sigue creciendo.



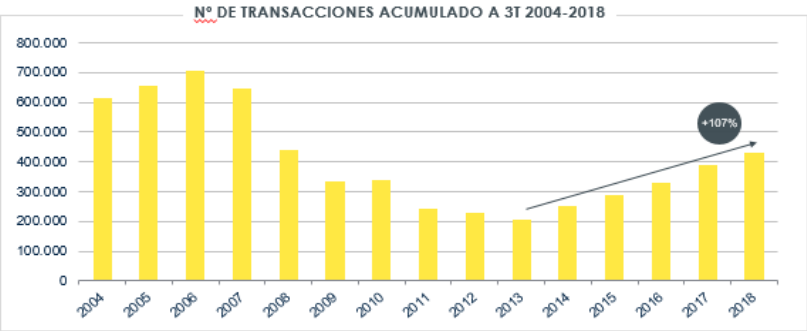
Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida.

La tendencia de los hogares españoles ve como pierden miembros, la tendencia es que los hogares estén compuestos por dos personas, seguido de los hogares con una sola persona viviendo. La tendencia va a seguir creciendo para este último hasta alcanzar los casi 6.000.000 de hogares en 2033, las viviendas con dos personas crecerán hasta superar esta cifra.

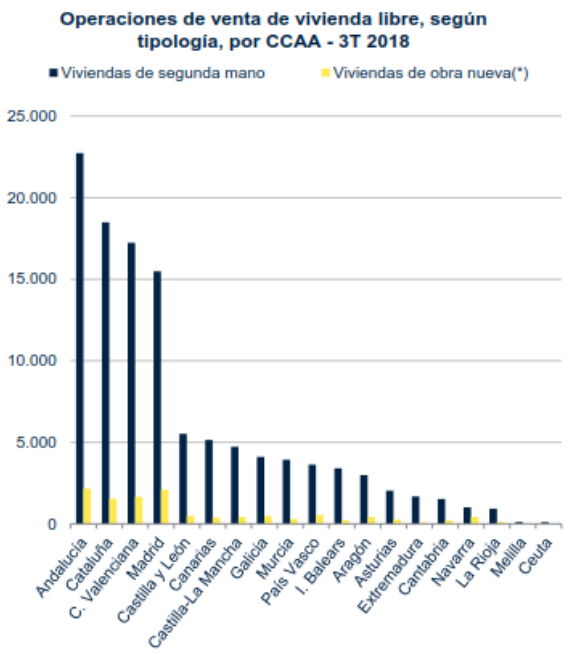
Transacciones Inmobiliarias

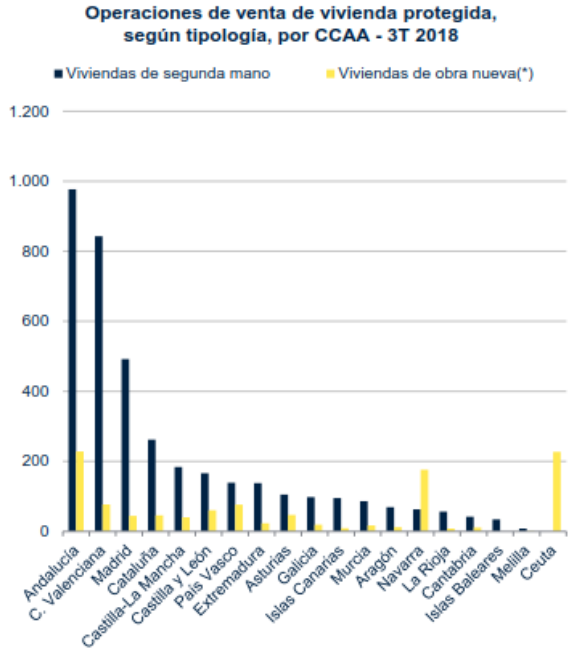
Como comentábamos anteriormente los visados de obra nueva tuvieron una trayectoria ascendente hasta 2006, un año antes de la crisis, a partir de este año fueron desplomándose paulatinamente hasta 2103, cuando apenas se alcanzaban las 50.000 viviendas nuevas al año, esta tendencia se ha recuperado tímidamente, pero a día de hoy se han alcanzado más de las 110.000 unidades, pero esta cifra no es suficiente para satisfacer el hambre de Obra Nueva de los compradores españoles y es la segunda mano la que debe suplir esta demanda.

Las transacciones también tocaron fondo en 2013 pero han ido recuperando terreno hasta superar las 400.000 el año 2018. la compra-venta de viviendas tanto nuevas como de segunda mano ha visto un crecimiento de hasta el 107%.



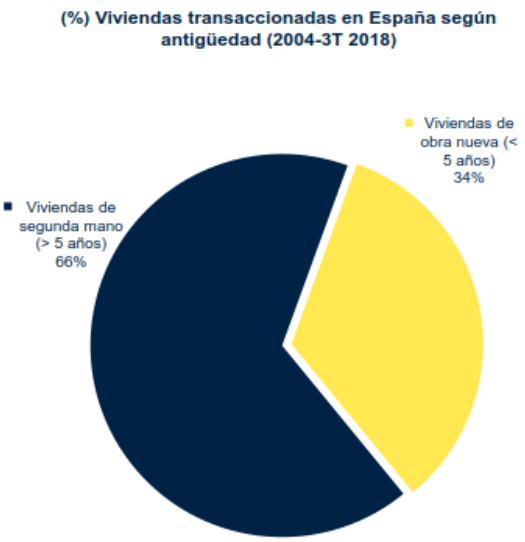
A continuación se muestran las operaciones de venta de vivienda libre y vivienda protegida hasta el tercer trimestre de 2018, distribuidas por comunidades autónomas:

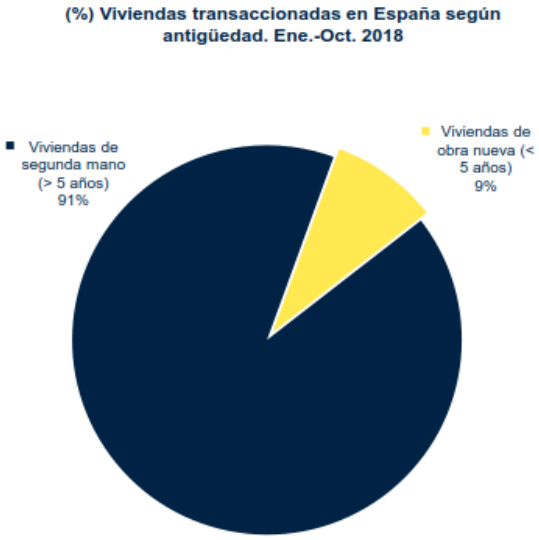




Fuente: Ministerio de Fomento / * Viviendas con menos de 5 años de antigüedad /** Datos provisionales

A continuación, se muestran las operaciones de venta de vivienda de segunda mano y de obra nueva hasta el tercer trimestre de 2018, según antigüedad:

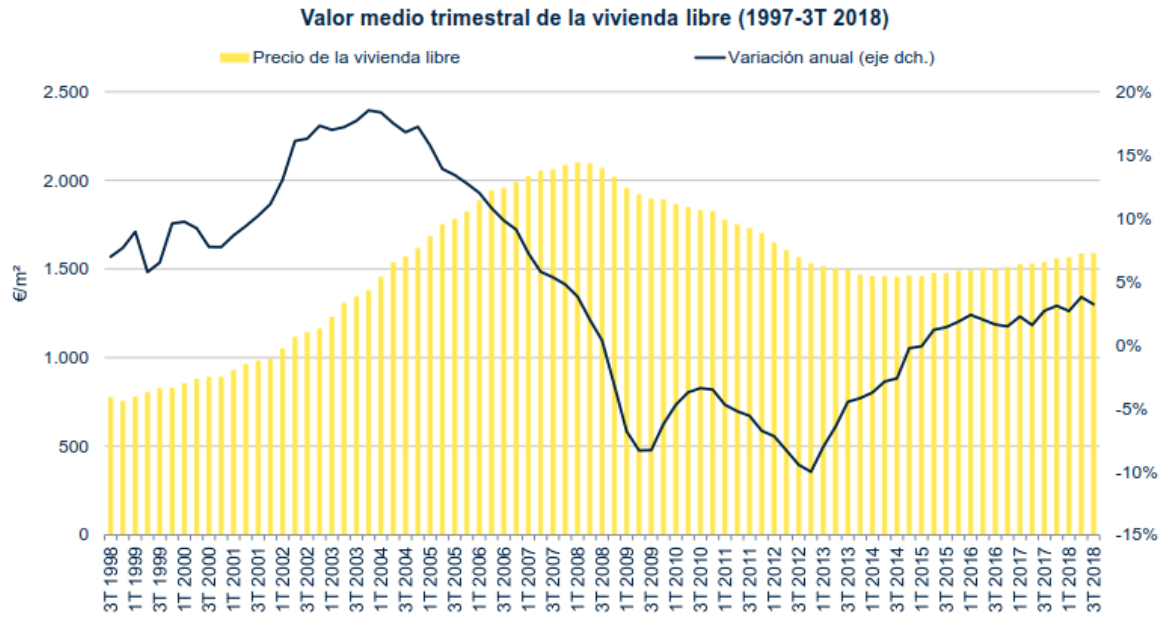




Fuente: Ministerio de Fomento

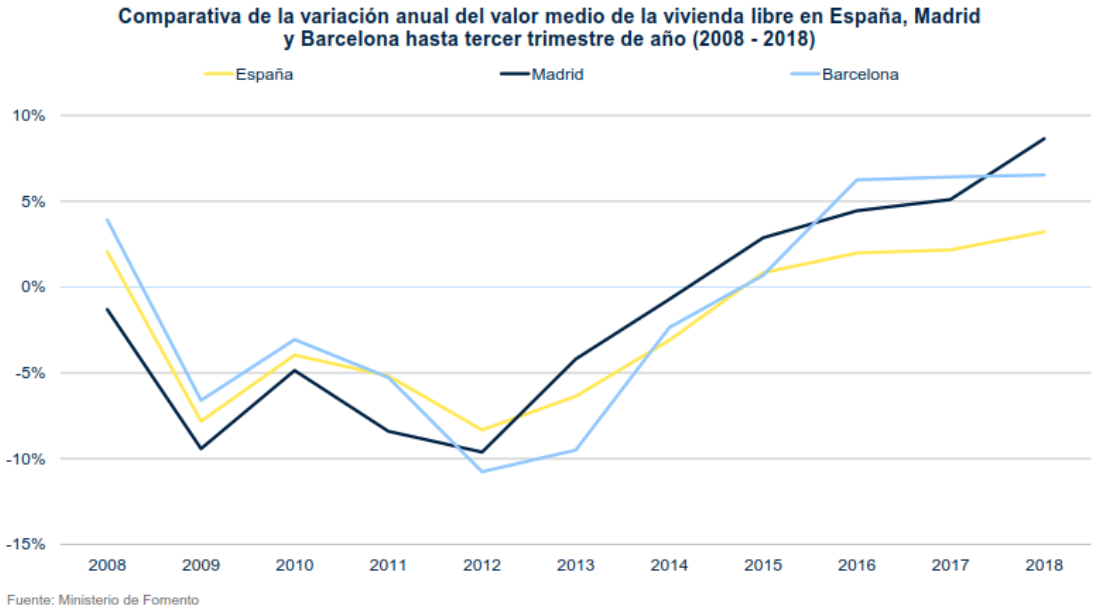
3.2.2. Precios Residenciales

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre desde 1997 hasta el tercer trimestre de 2018, distribuidas por trimestres:

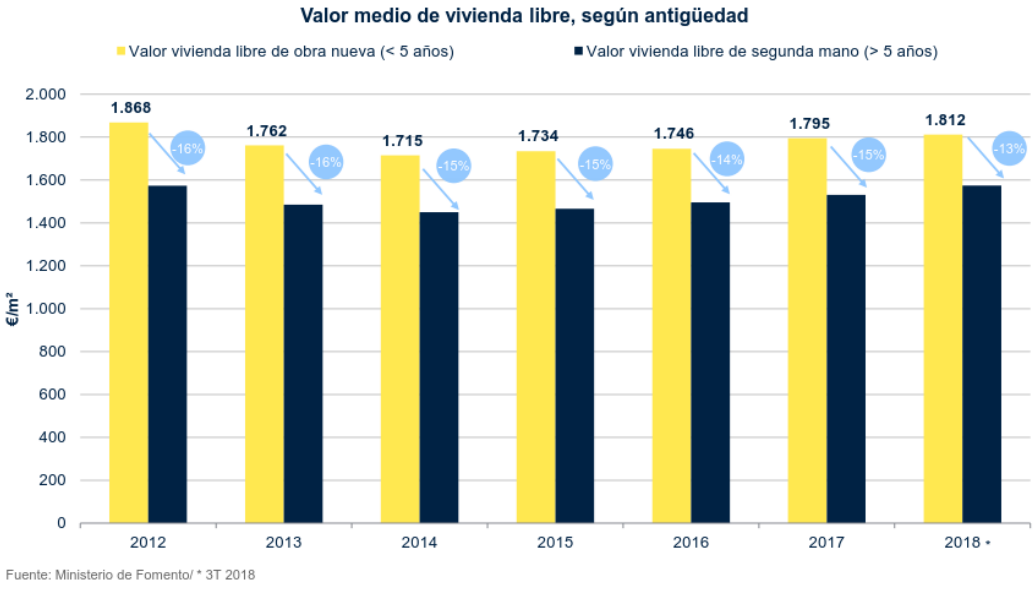


Fuente: Ministerio de Fomento

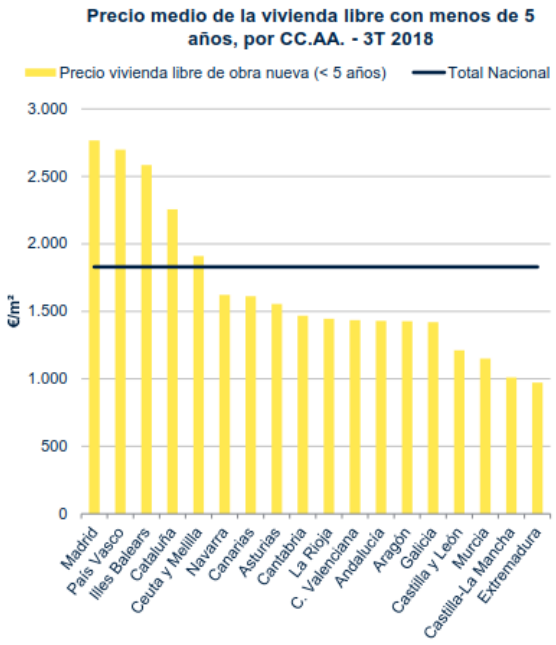
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre desde 2008 hasta 2018 en España, Madrid y Barcelona:

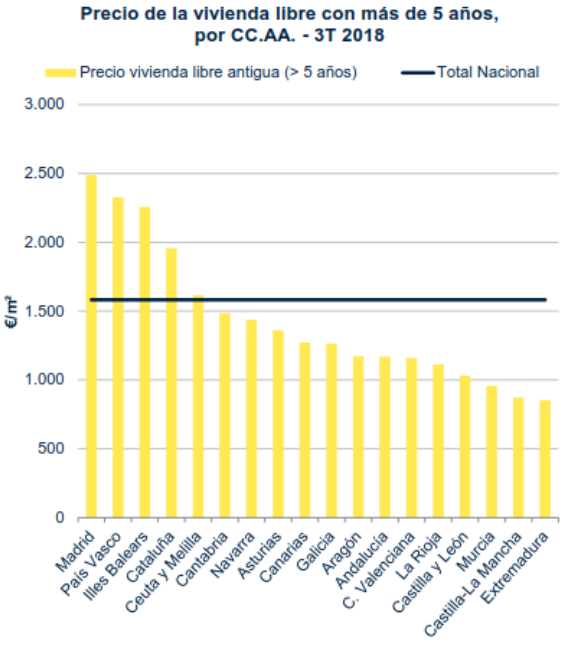


A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad:



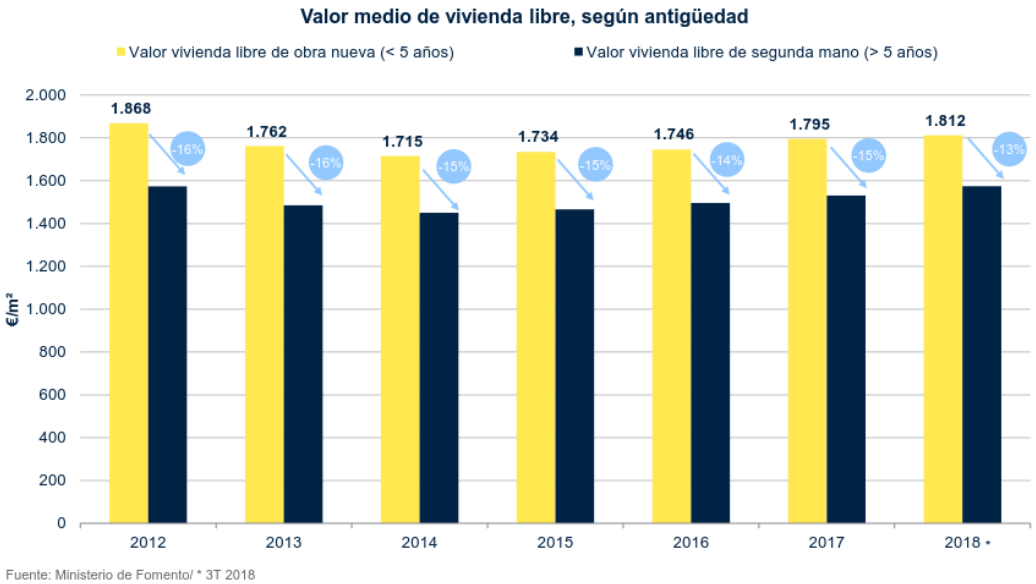
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad por comunidades autónomas:





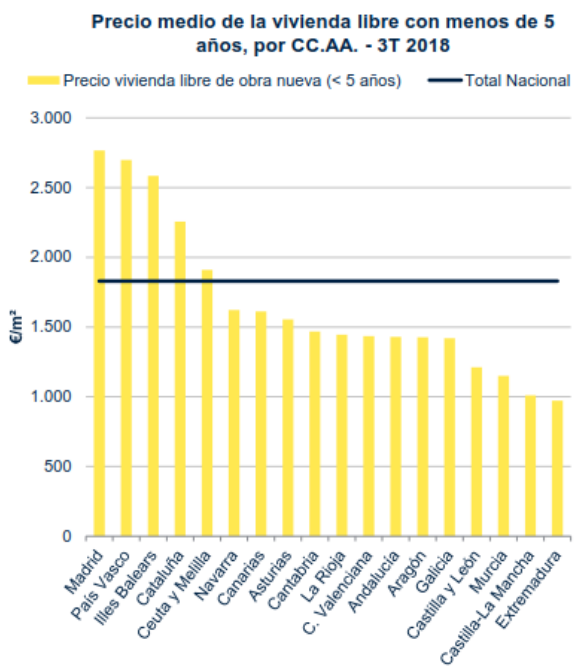
Fuente: Ministerio de Fomento

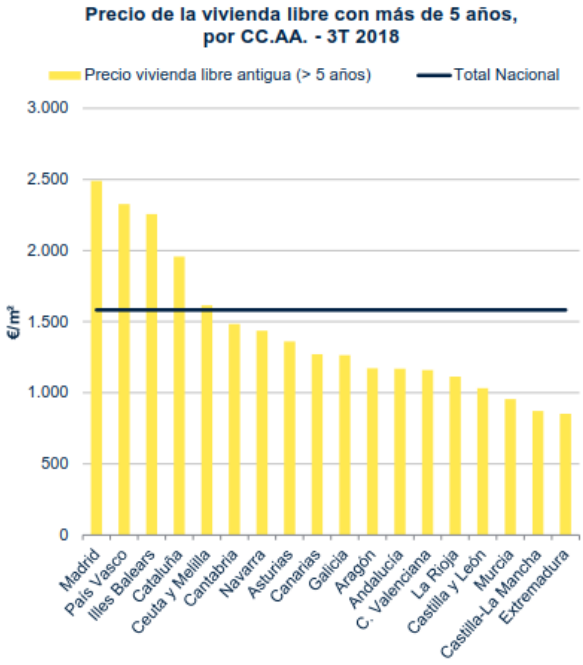
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad:



Fuente: Ministerio de Fomento/ * 3T 2018

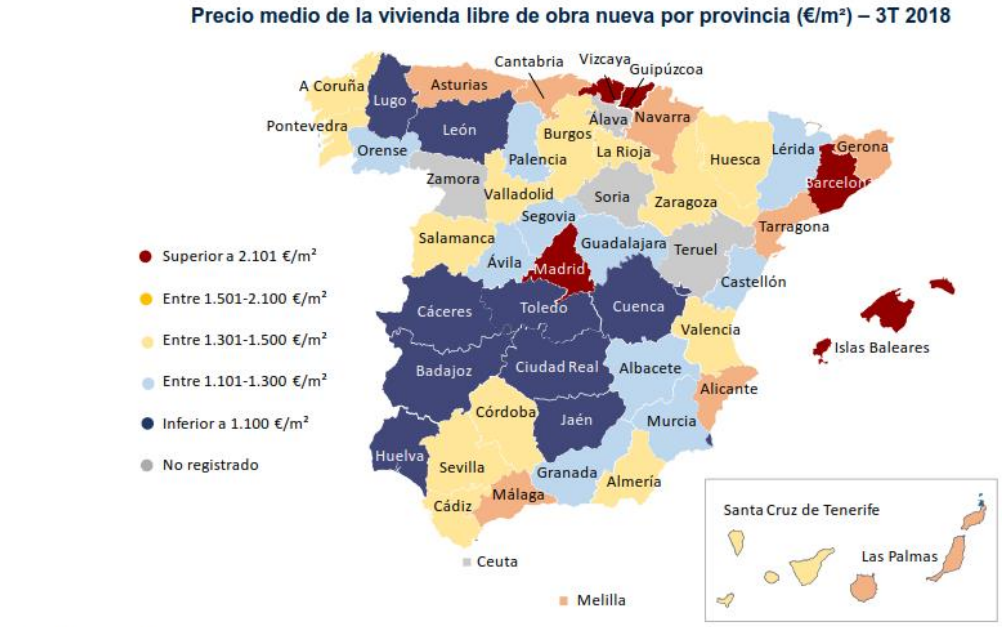
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad por comunidades autónomas:





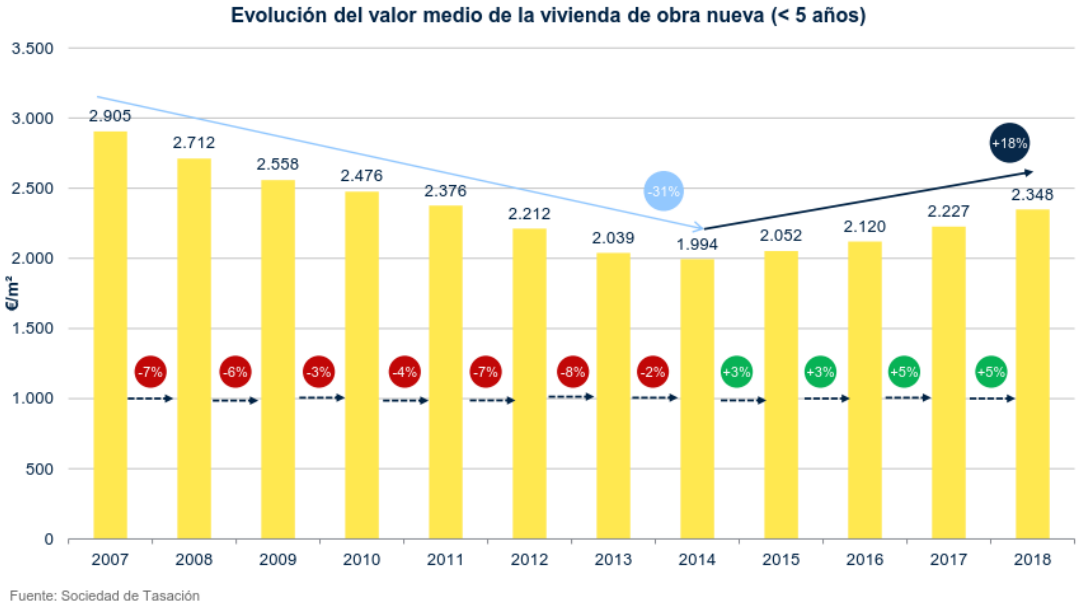
Fuente: Ministerio de Fomento

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre de obra nueva por provincia:



Fuente: Ministerio de Fomento.

A continuación, se muestran la evolución del valor medio de la vivienda de obra nueva:



Fuente: Sociedad de Tasación

3.3. Comparables

Se ha llevado a cabo un estudio de mercado de comparables de residencial en venta y en alquiler en el barrio de Guindalera, alrededor del activo objeto de valoración.

VENTA:

Ubicación	Superficie (m²)	Precio (€)	Precio Unitario (€/m²)	Renta Unitaria Estimada Cierre (€/m²/mes)
C/ Iriarte / Guindalera, Madrid Capital	89,00	329.000,00	3.696,63	3.326,97
Avenida Buena Vista, Cortes-Huertas (Distrito	65,00	252.000,00	3.876,92	3.489,23
Calle De Agustín Durán, 16 / Guindalera, Madrid	64,00	248.000,00	3.875,00	3.487,50
Guindalera, Salamanca / Guindalera, Madrid Capital	63,00	290.000,00	4.603,17	4.142,86
Salamanca - Guindalera / Guindalera, Madrid Capital	85,00	300.000,00	3.529,41	3.176,47
Agustín Durán / Guindalera, Madrid Capital	50,00	220.000,00	4.400,00	3.960,00

Cabe destacar que en todos los casos se trata de precios “asking”, a los cuales habría que descontar un margen en concepto de negociación. Todos estos son comparables que se han homogeneizado teniendo en cuenta su ubicación, superficie y estado de conservación. Una vez homogeneizados los comparables, estos se mueven en un rango entre los **3.176,47 €/m²** y los **4.142,86 €/m².**

RENTA:

De igual manera que en el caso de venta, para la **renta** hemos considerado dos rangos de superficies.

Ubicación	Superficie (m^2)	Precio (€)	Precio Unitario (€/m^2)	Renta Unitaria Estimada Cierre (€/m^2/mes)
Salamanca - Guindalera - Madrid -	59,00	800,00	13,56	12,20
Ferrer Del Río / Guindalera, Madrid Capital	95,00	1250,00	13,16	11,84
Mejico / Guindalera, Madrid Capital	65,00	850,00	13,08	11,77
Agustín Durán / Guindalera, Madrid Capital	50,00	750,00	15,00	13,50
Plaza Diego De Leon Francisco Silvela / Lista, Madrid	85,00	1275,00	15,00	13,50
Calle De Agustín Durán, 17 / Guindalera, Madrid	55,00	800,00	14,55	13,09

Tal como se puede apreciar las rentas de salida en la zona se mueven en el entre los **13,08** y los **15,00 €/m²/mes**. Cabe destacar que en todos los casos se trata de precios de "asking", a los cuales habría que descontar un margen en concepto de negociación. Sobre cada testigo hemos aplicado un porcentaje de ponderación para asemejarlo al activo objeto de valoración. Este porcentaje varía dependiendo del estado de conservación la calidad, la superficie ofertada y la situación exacta del activo.

Una vez homogeneizadas las rentas comparables, estos se mueven en un rango entre los **11,77 €/m²/mes** y los **13,50 €/m²/mes.**

VALORACIÓN

savills

AGUIRRE NEWMAN

04. Valoración

4.1. Método de Valoración

De acuerdo con el alcance y metodología descrita en nuestra propuesta, el trabajo de Savills Aguirre Newman ha consistido en determinar el **Valor de Mercado del activo objeto de valoración bajo su uso y estado actual.**

Los trabajos de valoración de Savills Aguirre Newman se ajustan a las normas y técnicas de la **9ª edición de los Estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) de Valoración**, lo que permite adecuarnos a un marco estable y ajustado al máximo a los requerimientos de los clientes y un más perfecto ajuste al valor de mercado.

Para la valoración del activo inmobiliario, se ha aplicado el **Método de Descuento de Flujos de Caja**, apoyado en el **Método de Comparación.**

Método de descuento de flujos de caja

La metodología está basada en el principio de anticipación. El valor vendrá determinado por el valor presente de todos los ingresos y gastos futuras (flujo de caja) imputables al inmueble.

En el descuento de flujo de caja determinamos:

- Los ingresos que razonablemente podemos esperar que genere el inmueble. En este cálculo se consideran las posibles revisiones de renta a IPC o mercado, así como la prevista finalización de contrato y futuras comercializaciones.
- Calendario de desarrollo, periodos de obra, carencias y bonificaciones.
- Valor de venta. Calculado en función de la renta esperada y la rentabilidad de salida (exit yield).

Se determina el valor actual a partir de la determinación de una determinada tasa de descuento, que vendrá determinada por diversos factores, tales como diferencia entre rentas del inmueble y rentas de mercado, tipología, situación del mercado y, en general, potencial de riesgo que puede albergar el inmueble. Se ha considerado ésta como la rentabilidad que exigiría un inversor medio atendiendo al nivel de riesgo de la inversión, a la tipología y ubicación del inmueble y a la coyuntura actual de mercado.

Método de Comparación

El método de valoración sobre el que se ha centrado una importante carga de trabajo es el **Método de Comparación.** El método de comparación parte del principio de sustitución, por el que se compara el inmueble a valorar por otros de los que se conoce su valor. Se deberá indicar la media y principales registros estadísticos de los testigos comparables considerados. La metodología de calcular el valor se basa en la obtención de productos comparables homogeneizados para llegar a un valor inicial que se adapta al inmueble según:

- Estado físico del inmueble
- Diseño y distribución de las superficies
- Situación arrendaticia
- Ubicación
- Otros factores (situación urbanística, entorno inmediato)

Se consideran los principales factores o variables que determinan las variaciones del mercado concreto, así como su adecuada ponderación.

Las operaciones comparables serán operaciones de compraventa en inmuebles por la zona, ofertas de inmuebles / superficies comparables y las opiniones de otros agentes / expertos. Por tanto, se determina el valor mediante la localización de comparables en mercado y operaciones recientes de suelos comparables, tanto por ubicación como por estado y funcionalidad.

4.2. Valoración del edificio existente

En el presente apartado se van a explicar las variables que determinan el Valor de Mercado del activo objeto de estudio.

Los factores clave de la valoración se resumen en los siguientes puntos:

- Se valora el activo utilizando el método de descuento de flujos de caja durante un periodo de 10 años.
- De cara a la valoración hemos adoptado la superficie contractual aportada por el cliente, resultando finalmente una superficie de **1.866 m²** sobre rasante destinado a uso residencial y comercial.

IPC y Crecimiento de Rentas

A continuación, se incluye un cuadro que muestra la evolución prevista:

Año	Crecimiento de Mercado	IPC
2020	2,00%	0,90%
2021	1,50%	1,30%
2022	1,00%	1,50%
2023	1,00%	1,70%
2024	0,00%	1,90%
2025	0,00%	2,00%
2026	0,00%	2,00%
2027	0,00%	2,00%
2028	0,00%	2,00%
2029	0,00%	2,00%
2030	0,00%	2,00%

ERV- Renta de Mercado

De acuerdo con lo reflejado en el estudio de mercado se han establecido unas rentas que van desde los 540 €/mes hasta los 1.700 €/ mes dependiendo de la superficie.

Ingresos

Para llevar a cabo la valoración, hemos considerado el rent-roll aportado por el cliente actualizado en diciembre de 2019.

Los ingresos anuales aportados ascienden a **170.665,08 €**. No obstante, de acuerdo a las asunciones adoptadas para la valoración, entre las que se encuentra que se ocupen 7 de las unidades vacantes a lo largo del primer año, los ingresos brutos obtenidos para el primer año del cash-flow (2020) ascienden a **238.075 €**.

En aquellos casos en que las unidades se encuentran sobre infra-arrendadas, llegado el vencimiento de los contratos, se ha considerado un periodo desocupación para su adecuación y comercialización de uno a dos meses tras el cual se estima la entrada de un nuevo inquilino a renta de mercado. En los casos en los que las unidades se encuentran sobre-arrendadas o a mercado se ha considerado la permanencia del inquilino en el inmueble. En los casos de renta antigua se han tomado la hipótesis de que se va a mantener constantes durante todo el ejercicio.

Gastos

En general, se ha realizado una estimación de los gastos en base a la información aportada por el cliente.

- Se han descontado unos gastos en concepto de IBI de **10.487,22 €/año.**
- Hemos estimado un CAPEX de inversión total de **261.127 €** para los primeros 15 meses del flujo de caja en concepto de la reforma de los pisos y el edificio.
- De acuerdo con el estado de conservación del activo, se han descontado unos gastos medios en concepto de CAPEX del **2,30%**, que en el segundo año ascienden a **5.072 €.**
- Según información aportada por el cliente los costes de comercialización de las unidades vacantes los asume únicamente el arrendatario.
- Por último, en concepto de gestión, hemos descontado unos gastos del **4%** sobre ingresos, lo que se traduce en **9.523 €** para el primer año de análisis.

Exit Yield

Hemos aplicado una E*xit Yield* del **3,75%**. Esta tasa se ha adoptado considerando las características del inmueble, su ubicación, su situación arrendaticia y el mercado en el que se encuentra inmerso. Dicha "yield" responde a las exigencias de los inversores actuales para un activo de esta tipología.

Valor de Desinversión

Aplicando esta yield a los ingresos proyectado el último año, obtenemos un valor de desinversión que asciende a **8.430.748 €** en el año 10.

Gastos de desinversión

Hemos adoptado unos costes de desinversión del **0.75%** (63.230,61 €) de acuerdo con el volumen de desinversión.

Tasa de descuento

Hemos adoptado una tasa de descuento del **5,75%** que refleja el riesgo del activo teniendo en cuenta su ubicación, sus características, su situación arrendaticia, así como el mercado en que se encuentra inmerso.

Gastos de Adquisición

Hemos asumido unos costes de adquisición del 2,85%. Estos costes incluyen honorarios de agencia (0,25%), Gastos de Notario y Registro (0,10%) y AJD (1,50%), Costes legales (0,50%) y Due Dilligence (0,50%)

Tabla resumen:

TABLA RESUMEN	
Superficie alquilable (m²)	1.866
Ingresos anuales 2020 (€)	238.075
NOI Año 1 (€)	208.355
CAPEX Año 1 (€)	206.127
Tasa Dto.	5,75%
Costes Desinversión	0,75%
Gastos Adquisición	2,85%
Valor de Mercado Bruto	6.586.054
Valor de Mercado Neto	**6.404.000**
Valor Unitario	**3.137,68**

4.3. Valoración

4.3.1.1. Valor de Mercado

Nuestra opinión de Valor de Mercado Bruto a fecha de valoración (31/12/2019) es de:

6.586.000,00 €
(Seis millones Quinientos Ochenta y Seis mil Euros)

SUPUESTOS GENERALES, CONDICIONES GENERALES Y SUPUESTOS ESPECIALES

savills

AGUIRRE NEWMAN

05. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

5.1. Supuestos Generales

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración: Si algunos no resultan validos, nos reservamos el derecho a revisar nuestro juicio de valor:

1. Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas. No disponemos ni se nos ha proporcionado Notas Simples o Planos del Catastro de los activos objetos de esta valoración.

2. Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, enumerada en el presente informe, es veraz, completa y correcta. No aceptaremos ninguna responsabilidad en caso de errores u omisiones de la información y documentos que se nos ha proporcionado.

3. Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.

4. Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades. Además, que toda futura construcción o uso será legal (aparte de estos puntos arriba mencionados).

5. Que el activo se encuentra en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.

6. Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.

7. Que los edificios no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

8. Que la propiedad y posible explotación de sustancias minerales y / o gases presentes en el subsuelo no se han considerado.

9. Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber

realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.

10. Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.

11. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.

12. Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.

13. Que los contratos de arrendamiento se redactan en términos aceptables a sus abogados incluyendo provisiones por reparaciones e indexación.

5.2. Condiciones Generales

Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

1. Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).

2. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.

3. No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.

4. Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.

5. En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.

6. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.

7. Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración. Nuestra valoración se basa en datos de mercado que han llegado a nuestro poder desde numerosas fuentes. La valoración que hagan otros agentes y valoradores se ofrece de buena fe pero sin responsabilidad. A menudo se facilita de forma verbal. A veces el origen son bases de datos como el Registro de la Propiedad o bases de datos informáticas a las que Savills está suscrita. En todos los casos, salvo cuando hayamos tenido una implicación directa en las transacciones, no podemos garantizar que la información en la que nos hayamos basado sea correcta, aunque así lo creamos.

5.3. Supuestos Especiales

De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. Un supuesto especial es algo que actualmente no está aconteciendo, pero que podría darse la situación razonable que ocurriera y a efectos de valoración adoptamos la hipótesis de que está ocurriendo. El apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de supuestos especiales.

No se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

Apéndice 1
Fotografías

A DCHA B

Apéndice 2
Valoración

Ingresos

Renta Contratada (€/año)	170.665,08
Renta Contratada (€/mes)	14.222,09
Renta Contratada (€/m²/mes)	10,82
Renta Contratada Vivienda (€/m²/mes)	10,92

Renta Mercado (€/año)	334.775,23
Renta Mercado (€/mes)	27.897,94
Renta Mercado (€/m²/mes)	14,95
Renta Mercado Vivienda (€/m²/mes)	14,29

Rentas Escalonadas	No
Otros Ingresos (€/año)	
Tasa Vacío (%)	27,05%
Renta Contratada/Renta Mercado (%)	71,56%

Gastos

Costes Demolición Totales (€)	
Costes Urbanización Totales (€)	
Costes Construcción (€)	
IBI Suelo (€/año)	

Gastos Operativos (€/año)	20.197,80
Gastos Recuperables (€/año)	
Gestión (%) –Renta Bruta–	4,00%
Comercialización (%) –Renta Bruta–	
Renovación (%) –Renta Bruta–	

Descuentos (€)	
CapEx e Incentivos Inquilinos (€)	326.217,12
Costes Compra-Venta (€)	245.731,86
Adquisición (%) -Valor Bruto Presente	2,85%
Venta (%) -Valor Bruto Salida-	0,75%

F-C Anual

Año F-C	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Renta Media (€/m²/mes)	12,55	13,10	13,38	13,59	13,84	14,38	14,87	15,19	15,49	15,80
Crecimiento Renta (%)		4,35%	2,13%	1,62%	1,82%	3,86%	3,43%	2,14%	2,00%	2,00%
Ocupación (%)	77,44%	89,87%	91,43%	91,43%	91,43%	91,43%	91,43%	91,43%	91,43%	91,43%
Ingresos Totales (€)	238.075	288.293	299.528	304.391	309.943	321.911	332.957	340.072	346.873	353.811
RMG (€)	238.075	288.293	299.528	304.391	309.943	321.911	332.957	340.072	346.873	353.811
Descuentos (€)										
Otros 1										
Otros 2										
Otros 3										
Gastos Totales (%)	12,48%	11,07%	10,89%	10,88%	10,88%	10,75%	10,65%	10,64%	10,64%	10,64%
Gastos Totales (€)	-29.721	-31.911	-32.626	-33.130	-33.708	-34.592	-35.468	-36.195	-36.919	-37.658
Seguro (€)	-980	-989	-1.002	-1.017	-1.034	-1.053	-1.075	-1.096	-1.118	-1.140
IBI (€)	-10.487	-10.582	-10.719	-10.880	-11.065	-11.275	-11.501	-11.731	-11.965	-12.205
Tasa Basura (€)										
IBI + TB Vacíos (€)										
Comunidad (€)										
Comunidad Vacíos (€)										
Otros (€)	-8.731	-8.809	-8.924	-9.058	-9.212	-9.387	-9.574	-9.766	-9.961	-10.160
Gestión (€)	-9.523	-11.532	-11.981	-12.176	-12.398	-12.876	-13.318	-13.603	-13.875	-14.152
Comercialización (€)										
NOI (€)	208.355	256.382	266.902	271.262	276.235	287.319	297.489	303.876	309.954	316.153
Running Yield (%)	3,16%	3,89%	4,05%	4,12%	4,19%	4,36%	4,52%	4,61%	4,71%	4,80%
CapEx (€)	-206.127	-60.072	-6.889	-7.001	-7.129	-7.404	-7.658	-7.822	-7.978	-8.138
Inversión (€)	-206.127	-55.000								
Mantenimiento (€)		-5.072	-6.889	-7.001	-7.129	-7.404	-7.658	-7.822	-7.978	-8.138
Incentivos Inquilinos (€)										
F-C (€)	2.228	196.310	260.013	264.261	269.106	279.915	289.831	296.055	301.976	308.015
r Bruto Salida (€)										8.430.748
Costes Venta (€)										-63.231
Valor Neto Salida (€)										8.367.517
F-C Sin Apalancar (€)	2.228	196.310	260.013	264.261	269.106	279.915	289.831	296.055	301.976	8.675.533

Supuestos Generales

IPC	
Año 1 (%)	0,90%
Año 2 (%)	1,30%
Año 3 (%)	1,50%
Año 4 (%)	1,70%
Año 5 (%)	1,90%
Año 6-10 (%)	2,00%

Supuestos		
Renta Mercado Viviendas en Salida (€/m²/mes)		15,66
Periodo Comercialización Unidades Vacías (mes)	2	15
Periodo Re-Comercialización Unidades Ocupadas (		
Duración Nuevos Contratos Superficie Viviendas (a		5
Duración Nuevos Contratos Superficie Locales (añ		10
Vacío Estructural (%)		

Principales Ratios Valoración

Tipo Activo	En Rentabilidad
Periodo C-F (años)	10
Valor Mercado (€/m²) -SBA s.r.-	3.137,68
Exit Yield (%) -NOI/Valor Bruto Salida-	3,75%
Valor Bruto Presente (€)	6.586.053,82
Valor Neto Presente (€)	6.403.552,57
TIR (%)	5,75%
Net Initial yield (%) -NOI/Valor Neto Presente-	3,25%
Valor Mercado (€/m²) -Suelo-	

VALOR MERCADO	**31/12/2019**	**6.404.000,00 €**
VALOR PROPIEDAD	**100,00%**	**6.404.000,00 €**

Confidencial

Macarena Bustamante Zorrilla MRICS

Directora Valoraciones y Tasaciones

Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Mònica Brotons Llacer

Director Valoraciones

Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Eduardo Martins Pimenta MRICS

Director Valoraciones y Tasaciones

Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Oficinas y asociados en America, Europa, Asia, Africa y Oriente Medio.
Savills plc. Registrada en Inglaterra Nº 2122174. Oficina registrada: 33 Margaret St, London W1G 0JD.

SAVILLS AGUIRRE NEWMAN

Informe de Valoración

ESCORIAL, 9

08024, BARCELONA, ESPAÑA

31 DICIEMBRE 2019

13 Enero de 2020

Savills Aguirre Newman S.A.U.
Pº de la Castellana 81 - 2ª Planta
28046 Madrid

Tel: + 34 (91) 319.13.14
www.savills-aguirrenewman.es

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.
C/ Provença, 231 “Casa Puig i Cadafalch” 1r pis
08008 Barcelona

A la atención de D. D. Jerry Mandel

CLIENTE: GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.
PROPIEDAD: ESCORIAL, 9, 08024, BARCELONA

Estimado Sr. Mandel,

De conformidad con las condiciones señaladas en la carta de propuesta fechada y remitida por nosotros en octubre de 2019, nos complace ofrecerles una valoración de mercado en relación con el inmueble citado anteriormente. La valoración se destinará a efectos de la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y su publicación en su página web. La fecha de valoración es **31 de diciembre de 2019.**

Quisiéramos asimismo señalarles la importancia del Informe que acompaña la presente, así como los Supuestos generales y las Condiciones en base a las cuales nuestra valoración ha sido elaborada (información que figura en la parte final del informe).

Confiamos en que nuestro informe satisfaga sus necesidades y requisitos; no obstante, si tuvieran alguna consulta al respecto no duden en ponerse en contacto con nosotros.

Atentamente,

Por y en nombre de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Macarena Bustamante Zorrilla MRICS	**Mònica Brotons Llacer**	**Eduardo Martins Pimenta MRICS**
Directora Valoraciones y Tasaciones	Director Valoraciones	Director Valoraciones y Tasaciones
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.	Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.	Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Índice

Resumen Ejecutivo 1
01. Instrucciones y Términos de Referencia 4
1.1. Instrucciones 4
02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales 8
2.1. Localización 8
2.2. Descripción 10
2.3. Superficies 10
2.4. Estado del inmueble 11
2.5. Consideraciones Medioambientales 12
2.6. Situación Urbanistica 12
2.7. Impuestos 13
2.8. Propiedad 13
2.9. Arrendamientos 14
2.10. Gastos recuperables y no recuperables 14
2.11. Ingresos Netos 15
01. Comentario de Mercado 17
1.1. Coyuntura Económica 17
1.2. Mercado Residencial España 17
1.3. Mercado Residencial Área Barcelona Ciudad 25
1.4. Comparables 29
02. Valoración 31
2.1. Método de Valoración 31
2.2. Valoración 32
2.3. Valoración 33
03. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales 35
3.1. Supuestos Generales 35
3.2. Condiciones Generales 36
3.3. Supuestos Especiales 37

EXECUTIVE SUMARY

Dirección	**ESCORIAL, 9, 08024, BARCELONA**	
Uso	Residencial	
Localización	Barrio de Vila de Gracia, Barcelona	
Descripción	Edificio residencial de 7 pisos de altura	
Breve Resumen	Edificio residencial de 14 viviendas y 2 locales comerciales en planta baja. Este consta de 7 plantas sobre rasante (planta baja más 7).	
Superficie Construida	1.603,00 m²	
Urbanismo	13-a	
Propiedad	Galil Capital RE Spain Socimi S.A.	
Valor de Mercado Bruto (€)	**5.216.000,00 €** **(Cinco Millones Doscientos Dieciséis Mil Euros)**	
Fortalezas / Oportunidades	▪ Ubicación ▪ Proximidad a la estación de metro de Gracia y al barrio de mismo nombre	▪ Alta Demanda de la zona de Gracia
Debilidades / Amenazas	▪ Aún quedan pisos por reformar ▪ Falta de aparacamiento por la zona	▪ El barrio se está masificando

INSTRUCCIONES Y TÉRMINOS DE REFERENCIA

01. Instrucciones y Términos de Referencia

1.1. Instrucciones

1.1.1. Instrucciones

Hemos recibido el mandato de proporcionar nuestra opinión de valor sobre las bases siguientes:

- No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al Inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo (**Red Book**) de RICS.
- Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.
- Por la presente dejamos constancia de que Savills no obtiene beneficio alguno (salvo el de percibir sus honorarios por la realización de la valoración) de esta instrucción de realizar la valoración.
- Aseveramos asimismo disponer de un Seguro de responsabilidad civil profesional cuya cobertura es suficientemente amplia a los efectos de la presente valoración; con sujeción, no obstante, a la limitación de responsabilidad acordada y ratificada en las Condiciones comerciales adjuntas al presente Informe.
- De igual manera aseguramos poseer los conocimientos, las habilidades y la capacidad de actuar en su nombre en relación con esta instrucción.
- Y, que la naturaleza de toda la información facilitada en relación con esta instrucción será confidencial y no será revelada a ningún tercero que no esté autorizado a recibirla.
- Se nos ha igualmente encomendado que hagamos puntualizaciones sobre cuestiones específicas relativas al inmueble, las cuales figuran en el Informe de evaluación técnica del inmueble.

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de 31 de diciembre de 2019.

Confirmamos que nuestra estimación de Valor será proporcionada en Euros.

1.1.2. Base de Valoración

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014 (en lo sucesivo, el «Libro Rojo de RICS») de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014; y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de valoración y la VPGA 2 Valoraciones para préstamos garantizados, en su caso.

La Norma de valoración NPV 4 1.2 del Libro Rojo define Valor de mercado (VM) como:

"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

La Norma de valoración NPV 4 1.3 del Libro Rojo define Renta de mercado (RM) como:

"La cuantía estimada por la que el interés inherente a un bien inmueble se arrendaría en la fecha de la valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos a arrendar, en una transacción libre realizada en base a unas condiciones de arrendamiento adecuadas, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

A continuación, se exponen el informe y las valoraciones realizadas de conformidad con estos requisitos.

1.1.3. Supuestos Generales y Condiciones Generales

Todas nuestras valoraciones se han llevado a cabo en base a los Supuestos generales y las Condiciones que se exponen en el apartado correspondiente del presente informe.

1.1.4. Fecha de Valoración

Nuestras opiniones acerca del valor son a fecha de 31 de diciembre de 2019. Debe subrayarse la importancia de la fecha de la valoración, pues los valores del inmueble pueden cambiar en un período relativamente breve.

1.1.5. Objeto de la Valoración

La valoración ha sido solicitada para la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de una SOCIMI y la publicación en la página web del cliente. Dichos servicios se establecen de acuerdo con los requisitos marcados por el propio MAB en su circular 2/2013, 5/2010 y 6/2016. Es importante que el Informe no se utilice fuera de contexto o para fines distintos de los acordados. De utilizarse el Informe para fines distintos de los acordados o al margen de las restricciones de uso establecidas declinaremos toda responsabilidad u obligación frente a las partes.

1.1.6. Conflictos de Interés

No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo de RICS. Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.

1.1.7. Información sobre los valoradores e inspección

Las investigaciones realizadas se enumeran a continuación y se llevaron a cabo por el personal del departamento de Valoraciones de Savills Aguirre Newman. Las valoraciones también han sido revisadas por Eduardo Pimenta MRICS.

Las propiedades fueron inspeccionadas por el personal de departamento de Valoraciones de Savills Aguirre Newman. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles. El alcance de nuestra inspección fue apropiado para el propósito de esta valoración.

Las personas citadas anteriormente que poseen la cualificación MRICS o FRICS son asimismo Registered Valuers de RICS. De igual manera confirmamos que, de conformidad con la NV 6.1(r), las personas citadas anteriormente cuentan con los conocimientos, las habilidades y el entendimiento necesarios para realizar una valoración de forma competente.

1.1.8. Alcance de las Consultas en Materia de Due Dilligence y Fuentes de Información

Para llevar a cabo la valoración se ha revisado la siguiente información:

- Planos del inmueble.
- Presupuesto de gastos para el año 2020, incluyendo consumos, conservación y mantenimiento, seguros e IBI.
- Rent Roll actualizado.

En términos generales, la información facilitada es suficiente a los efectos de la valoración, en base a las condiciones de referencia acordadas.

El alcance de las consultas realizadas en materia de due dilligence y las fuentes de información empleadas a los fines de la realización de la valoración se detallan en los apartados correspondientes del informe.

1.1.9. Límite de Responsabilidad

La carta que hemos emitido ratificando la instrucción, incluye información pormenorizada sobre el límite de responsabilidad.

1.1.10. Cumplimiento Normativa RICS

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014, Libro Rojo de RICS, de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014, y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de Valoración y la VPGA 2 titulada Valoraciones para Préstamos Garantizados, en su caso.

A continuación, se expone nuestro informe, el cual ha sido realizado de conformidad con estos requisitos.

1.1.11. Verificación

El presente informe contiene un buen número de supuestos, algunos de carácter general y otros de índole más específica. Nuestra valoración se basa en la información que nos facilitan terceros. Es posible que determinada información que nosotros consideremos esencial no nos haya sido proporcionada. Todos estos asuntos se abordan en los apartados correspondientes del presente informe.

Recomendamos que se encarguen directamente de informarse en relación a estas cuestiones, ya sea mediante la verificación de cuestiones concretas o mediante la evaluación de la relevancia de cada cuestión en el contexto del objetivo de nuestras valoraciones. No se debería confiar en nuestra valoración mientras no se haya completado el proceso de verificación.

1.1.12. Confidencialidad y Responsabilidad

De conformidad con las recomendaciones de RICS, declaramos que expedimos el presente informe únicamente para la finalidad anteriormente especificada. Asimismo, comunicamos que el informe es confidencial para la parte a la que está dirigida, y que no se asume responsabilidad alguna frente a terceros sobre la totalidad o parte de su contenido. Cualquier tercero que confíe en este informe lo hará por su propia cuenta y riesgo.

No podrá incluirse, publicarse, reseñarse o utilizarse de ningún modo, actualmente o en el futuro, parte o la totalidad del presente informe, en cualquier publicación, circular o declaración sin nuestro consentimiento previo y por escrito con respecto a la forma y al contexto en el que fuera a aparecer.

EL ACTIVO, ANÁLISIS Y ASPECTOS LEGALES

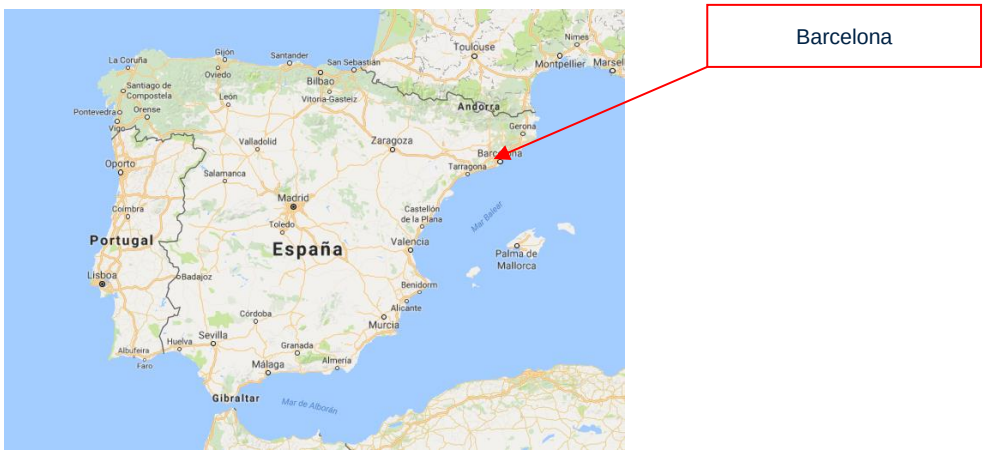
02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales

2.1. Localización

El activo objeto de valoración se localiza en el barrio de la Vila de Gracia, dentro del distrito de Gracia, perteneciente al municipio de Barcelona y a la comunidad autónoma de Cataluña

Cataluña cuenta con una población de 7.675.217 personas a cierre de año 2019, lo que supone un incremento en lo que a población se refiere de 75.152 personas frente a 2018, siendo la segunda comunidad autónoma a nivel nacional en número de habitantes. Cataluña es la séptima comunidad autónoma en cuanto a densidad de población, siendo esta de 234,07 hab/ km².

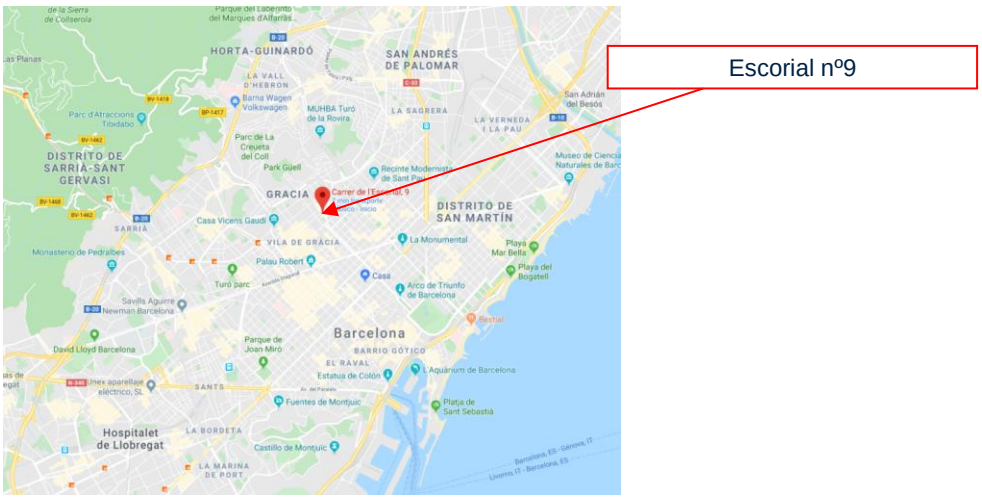
Mapa Localización



Fuente: Google Maps.

El municipio de Barcelona cuenta con 1.636.762 hab. (INE 2019) en una superficie de 101,9 km², lo que supone una densidad de población de 16.062,43 hab/ km². La ciudad de Barcelona comprende diez distritos dentro de los cuales encontramos el distrito Gracia donde se encuentra localizado el activo objeto del presente informe.

Mapa Localización



Fuente: Google Maps.

El distrito de Gracia es uno de los diez distritos en que se divide adminisrtativamente la ciudad de Barcelona. Es el distrito sexto de la ciudad y comprende el territorio de la antigua Villa de Gracia. Es el distrito más pequeño de Barcelona, con una extensión de 4,19 km², pero es el segundo con mayor densidad demográfica (29.447 habitantes por kilómetro cuadrado), al contar con una población de 123.857 habitantes según datos del Intituto de Estadística de España del 1 de enero de 2014.

Vista Aérea

Fuente: Google Maps.

El activo se encuentra a 50 metros de la Plaça d'En Joanic y a 200 de la calle Travessera de Gràcia o el Paseo de San Juan.

2.1.1. Accesibilidad

El activo objeto de valoración se emplaza en el área urbana de la ciudad y dispone de buenas comunicaciones mediante trasporte privado y público. Se encuentra a una distancia de 3,6 km del centro de la ciudad, lo que supone un recorrido de 14 minutos en transporte privado o 12 minutos en transporte público.

- Avión:
  - Aeropuerto Barcelona-El Prat: a una distancia de 30 minutos en transporte privado y a una distancia de 51 minutos en transporte público del inmueble.
- Tren:
  - Estación de Sants RENFE: se encuentra a una distancia de 4,4 km, lo que supone un recorrido de 17 minutos en transporte privado o 19 minutos en transporte público.
- Metro:
  - A 50 metros del activo se encuentra la parada de metro de Joanic, por la que pasa la línea L4 del Metro de Barcelona.
- Autobús:
  - El activo se encuentra muy bien conectado con el resto de la ciudad mediante la red de autobuses urbanos.

2.2. Descripción

2.2.1. General

El inmueble objeto de la valoración es un edificio residencial ubicado en el distrito de Gràcia, en la calle Escorial, 9. El activo consiste en un edificio residencial de 14 viviendas con 2 locales en planta baja. El edificio fue construido en el año 1946 según información catastral. El edificio consta de 7 plantas sobre rasante (planta baja + 7).

Según fuente catastral, la superficie total construida del edificio es de **1.603 m²** superficie construida sobre una parcela de 278 m²**.** Sin tener en cuenta las zonas comunes, el edificio cuenta con **1.499 m²**.

A efectos de valoración se ha tenido en cuenta la superficie del catastro. El edificio tiene una escalera central que va desde la planta baja hasta la azotea y cuenta con ascensor. La azotea es de uso comunitario y se encuentra actualmente en buen estado de conservación.

En la planta baja se encuentran dos locales comerciales con acceso desde pie de calle. En todas las plantas sobre rasante se encuentran dos unidades residenciales, incluido el ático.

Se han reformado recientemente algunas unidades residenciales y queda pendiente reformar alguna unidad más en los próximos ejercicios.

Tras nuestra visita al edificio, se determina que el estado de las zonas comunes es correcto. Por lo tanto, sería necesaria alguna reforma de mejora y adecuación al uso actual de las viviendas.

A efectos de valoración, se ha utilizado el *Método de Descuento de Flujos de Caja* para obtener el valor de mercado de la finca objeto de valoración.

2.3. Superficies

2.3.1. Superficie de Parcela

El edificio se emplaza en una parcela con forma de polígono rectangular de cuatro lados, de superficie 328 m² y topografía plana, ocupando una parte de la manzana

2.3.2. Distribución

A efectos de valoración, el edificio comprende una superficie total de 1.499 m², de los cuales 1.237 m² corresponden a superficie dedicada al uso residencial y 262 m² dedicados al uso comercial.

Cuadro de Superficies

Planta	Uso	Superficie (m²)
Planta baja	Local comercial	200
Planta baja	Local comercial	62
Principal 1ro	Residencial	93
Principal 2a	Residencial	93
1º 1ª	Residencial	93
1º 2ª	Residencial	93
2º 1ª	Residencial	93
2º 2ª	Residencial	93
3º 1ª	Residencial	93
3º 2ª	Residencial	93
4º 1ª	Residencial	93
4º 2ª	Residencial	93
5º 1ª	Residencial	93
5º 2ª	Residencial	93
Ático 1ª	Residencial	84
Ático 2ª	Residencial	37
Areas comunes	-	104
Uso comercial		**262**
Uso residencial		**1.237**
Total		**1.603**

Fuente: Savills Aguirre Newman

A efectos de valoración se ha tenido en cuenta una superficie de **1.499 m²**. Como es práctica habitual en este tipo de instrucciones de valoración, no hemos llevado a cabo mediciones del activo y se ha valorado el mismo sobre la base de las anteriores superficies proporcionadas por nuestro cliente, quien entendemos que ha medido la propiedad en relación con el propósito de valoración y que asumimos son completas y correctas, y corresponden a las superficies brutas alquilables medidas de acuerdo con el Code of Measuring Practice de RICS, publicado en Agosto de 2007 6th Edition.

2.4. Estado del inmueble

2.4.1. Informe de Estado del Edificio

No se nos ha proporcionado ningún informe de estado del edificio. Teniendo en cuenta la vista realizada al inmueble, meramente ocular, se ha considerado un buen estado de conservación del mismo.

2.4.2. Estado General

Tal y como se indica en el apartado de Supuestos generales no hemos realizado ningún estudio estructural, ni hemos comprobado ninguno de los servicios. Quisiéramos sin embargo hacer una puntualización, sin que la misma lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros: durante el transcurso de la inspección realizada a los efectos de la valoración se pudo observar que el inmueble no está siendo reformado y parece estar en buen estado.

A los efectos de la valoración hemos asumido que el edificio cumple con todas las normativas necesarias y que las obras de construcción se han finalizado satisfactoriamente. Nos reservamos el derecho a revisar nuestra opinión sobre el valor en caso de que en un futuro se estableciera que el inmueble tiene defectos inherentes u otros problemas estructurales.

2.5. Consideraciones Medioambientales

No se nos ha facilitado ningún informe medioambiental relativo al suelo en el que se desarrolla el inmueble. Nos complacerá no obstante hacer las observaciones pertinentes al respecto en caso de que se nos facilite una copia de dicho informe.

En consecuencia, hemos valorado el inmueble en el bien entendido que el suelo afecto al inmueble objeto de valoración no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestras valoraciones.

2.5.1. Consultas Informales

Como suele ser habitual en estos casos, no hemos realizado ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble; como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental del inmueble. Puntualizamos, no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

2.5.2. Supuesto

Dado que no se nos ha facilitado ningún informe medioambiental no podemos afirmar con absoluta certeza que el suelo afecto al inmueble no esté contaminado.

Dado que las consultas realizadas de manera informal han sugerido que es poco probable que exista contaminación en el suelo afecto al inmueble objeto de valoración hemos valorado el mismo en el bien entendido que el suelo no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestro asesoramiento en materia de valoración.

2.6. Situación Urbanistica

2.6.1. Información Urbanística

No se nos ha facilitado ningún documento en materia de planificación urbanística por lo que no podemos hacer ninguna observación sobre la situación urbanística del inmueble objeto de la valoración. En consecuencia, hemos realizado la valoración adoptando el supuesto de que el inmueble, ya construido, cumple plenamente con la legislación, las normativas y las licencias o los permisos en materia de planificación urbanística. De no ser así es posible que deseemos revisar nuestra valoración.

Les recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que el inmueble dispone de todos los permisos urbanísticos pertinentes.

2.6.2. Planeamiento

Durante el transcurso de nuestra inspección a la propiedad no se observó nada que indique que cualquiera de los anteriores permisos de planificación se está infringiendo. En la valoración de la propiedad se ha supuesto que el edificio se utiliza de acuerdo con sus actuales usos legales, que el edificio cumple con las leyes actuales de planificación y las normas de construcción y que no está sujeto a ninguna propuesta adversa.

Dada la complejidad de la legislación actual, se recomienda que sus asesores legales confirmen que la propiedad se beneficia de todas las autorizaciones pertinentes.

Hemos valorado el inmueble adoptando el supuesto de que el mismo dispone de todas las licencias y los permisos necesarios.

2.7. Impuestos

2.7.1. IVA

Se nos informa de que el propietario no ha ejercido su opción de gravar la propiedad a efectos del IVA. Nuestra valoración se ha realizado sin contemplar este impuesto.

2.8. Propiedad

No se nos ha facilitado la documentación relativa a la propiedad, la ficha del Registro de la Propiedad o Informe sobre el título de Propiedad. Nos complacerá no obstante hacer las observaciones pertinentes al respecto en caso de que se nos facilite una copia de dicho informe.

Entendemos que la propiedad del inmueble es en plena dominio. A los efectos de nuestra valoración hemos supuesto que la tenencia del inmueble es en régimen libre y sin cargas, pasivos o servidumbres; y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable.

2.9. Arrendamientos

2.9.1. Resumen de los Contratos

A continuación, se detalla la relación de contratos de arrendamiento analizados:

Ubicación	Uso	SBA (m²)	Renta Contratada (€/año)	Comienzo Contrato	Fin de Contrato
Pl. Baja	Comercial	200	19.975,56	01/11/2013	31/10/2023
Pl. Baja	Comercial	62	4.242,00	01/04/2011	31/03/2021
Pl. Primera	Residencial	93	14.400,00	01/02/2019	01/02/2024
Pl. Primera	Residencial	93	10.811,40	04/04/2016	30/04/2021
Pl. Segunda	Residencial	93	6.941,52	31/07/2018	30/07/2025
Pl. Segunda	Residencial	93	11.092,56	31/07/2018	30/07/2021
Pl. Tercera	Residencial	93	12.000,00	01/02/2019	31/01/2022
Pl. Tercera	Residencial	93	10.487,52	19/12/2016	18/12/2019
Pl. Cuarta	Residencial	93	14.400,00	03/12/2018	02/12/2023
Pl. Cuarta	Residencial	93	15.600,00	30/06/2019	30/06/2026
Pl. Quinta	Residencial	93	4.672,44	04/03/1954	01/01/2045
Pl. Quinta	Residencial	93	4.061,64	12/11/1946	01/01/2045
Pl. Sexta	Residencial	93	15.000,00	21/10/2019	20/10/2024
Pl. Sexta	Residencial	93	14.400,00	01/05/2019	01/05/2024
Pl. Séptima	Residencial	84	6.906,60	05/12/1984	01/01/2045
Pl. Séptima	Residencial	37			

2.9.2. Situación Arrendaticia

Para llevar a cabo la valoración hemos recibido copia de los contratos de arrendamiento y la información actualizada en un Rent Roll.

El activo objeto de valoración es un edificio residencial que se encuentra alquilado parcialmente, con una tasa de ocupación de 93,75%.

El último inquilino en firmar contrato ha sido el inquilino de la planta sexta, en octubre de 2019 con una renta de 1.250 € y una duración de contrato de 5 años.

2.10. Gastos recuperables y no recuperables

Los gastos no recuperables corresponden a 2.200 € anuales del seguro, 15.165,44 €/ año correspondientes a los gastos comunes e IBI y un 3,00% de la renta anual de gastos de gestón.

2.11. Ingresos Netos

De acuerdo a la información que se nos ha proporcionado, entendemos que el total de ingresos brutos a fecha de valoración asciende a 164.991,24 €/ año.

Se ha asumido un periodo de comercialización de unidades vacías para el inmueble de 6 meses y un período de 2 meses de recomercialización a la finalización de los contratos actuales que no se renueven. Se ha adoptado el supuesto general de duración de nuevos contratos de 5 años para la superficie de oficinas.

Además de esto, se ha asumido un importe de 7.400 € en concepto de CapEx de inversión durante los dos primeros meses de nuestro Descuento de Flujo de Caja para la reforma de uno de los áticos. Además, se ha asumido un importe del 0,50% de la renta bruta en concepto de CapEx de mantenimiento durante el resto de los diez años de nuestro Descuento de Flujo de Caja.

COMENTARIO DE MERCADO

01. Comentario de Mercado

1.1. Coyuntura Económica

La desaceleración de la economía global afecta ya al crecimiento de España. El último dato publicado por el INE (2S 19) situó el crecimiento de la economía española en un 2% interanual y un 0,4% respecto al trimestre anterior. Se trata del sexto registro consecutivo que refleja la ralentización del sistema.

En cualquier caso, las previsiones para finales de año (según datos de octubre de Focus Economics) sitúan el crecimiento en 2,2%, dos décimas por debajo del nivel de 2018 y todavía superior a la media de la Zona Euro, con previsión de cierre en 1,1% en 2019.

El mercado laboral continúa creciendo, si bien a un ritmo más lento. En septiembre el número de afiliados a la seguridad social se situó en 19,22 millones que, si bien refleja un incremento interanual del 1,4%, la comparativa intermensual de los últimos meses deja ya niveles ligeramente por debajo de cero. El número de desempleados de septiembre, igualmente, se redujo respecto al mismo mes del año 2018, pero la evolución de los últimos meses registra pequeños incrementos.

A pesar de esto, la creación de empleo en términos de contabilidad nacional se situó en 2,5% en 2T 19 y la tasa de desempleo según la EPA (encuesta de población activa), en 14%, con previsiones de continuar la tendencia de ajuste durante los próximos años. Madrid, con una tasa de paro del 10,5% se sitúa 3,5 puntos por debajo de la media nacional.

En cuanto al índice de confianza empresarial, el 4T registró una contracción del 2% interanual. Madrid registró igualmente un ajuste a la baja, pero tan solo un -0,6%.

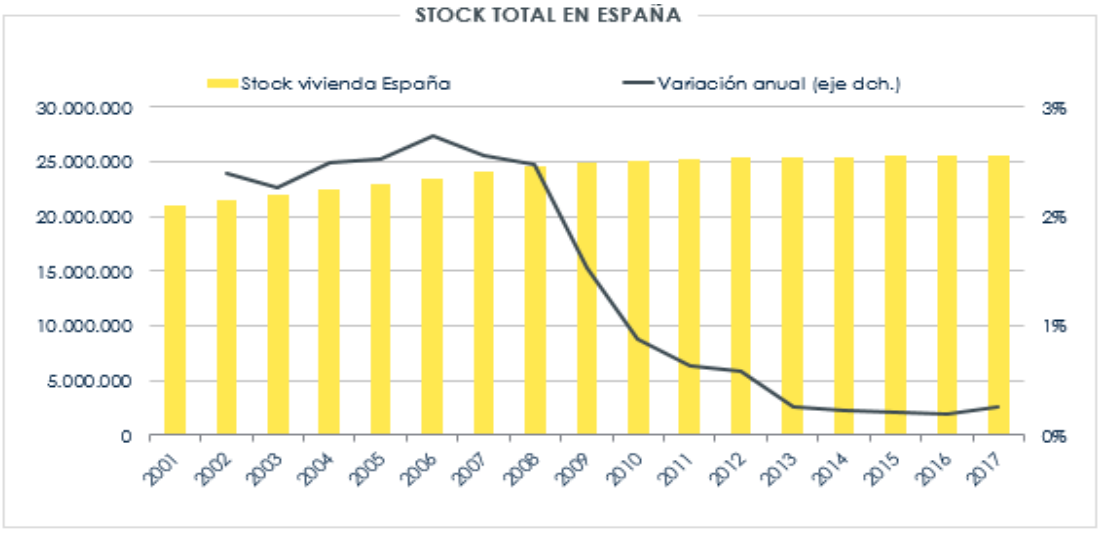
1.2. Mercado Residencial España

1.2.1. Sector residencial español

El mercado residencial español ha sufrido varias transformaciones, a principios de siglo inició un fuerte ciclo de expansión del parque inmobiliario, esta expansión quedo truncada por la crisis económica global dejando mucho stock de obra nueva en manos de bancos sin posibilidad de ser vendida.

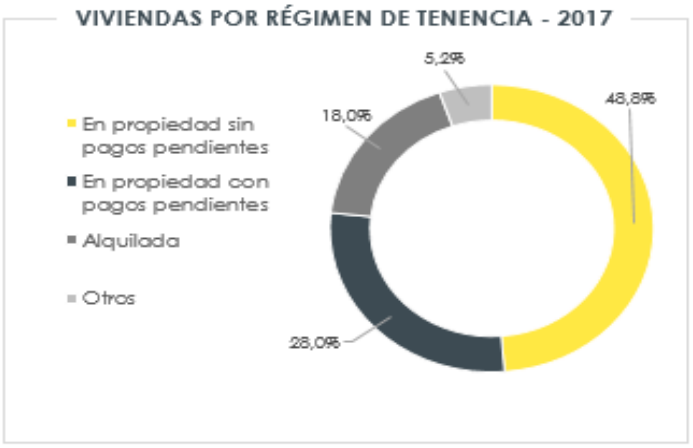
A partir del año 2013 esta tendencia se invierte. El stock de vivienda sin propietario empieza a reducirse y en las zonas más atractivas, como los núcleos urbanos, empiezan a reactivar la producción de viviendas de Obra Nueva. Todas aquellas viviendas de antes de la crisis que todavía a día de hoy no se hayan vendido tienen muy pocas posibilidades de encontrar dueño.

El precio medio de la vivienda de obra nueva en España vivió su mejor año en 2007 con una media de 2.905 €/ m², en 2014 tocó suelo con 1.994 €/ m² y ha ido paulatinamente recuperándose hasta 2018 con 2.348 €/ m². Actualmente el stock de viviendas de obra nueva ha descendido hasta un 27% desde 2013.



Fuente: Ministerio de Fomento / * Estimación del parque residencial que incluye tanto vivienda vacía como ocupada, así como primeras y segundas residencias.

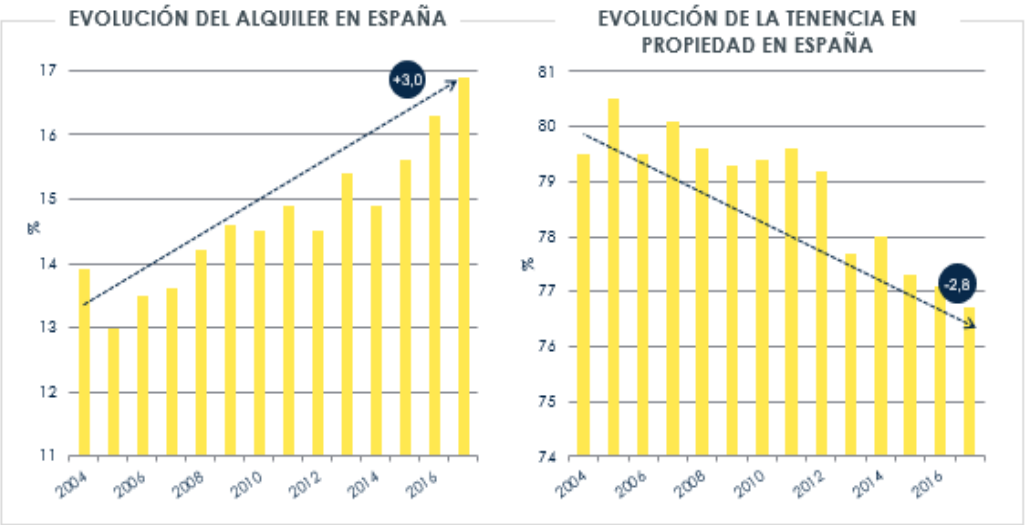
Frente a la tendencia europea al alquiler, España sigue siendo un país de compra en lo que se refiere a la vivienda. El 77% de las residencias estaban en régimen de propiedad en el año 2017, más de 14 millones de viviendas. La mayoría de ellas sin pagos pendientes (el 64%). El aumento del alquiler fue una de las principales consecuencias de la crisis. De 2016 a 2017 el crecimiento fue del 4,5%.



El Alquiler en España

España ha sido tradicionalmente un país de propietarios, las políticas de vivienda de los años 50 a 70 motivaron la compra de propiedades en España, esta tendencia ha seguido una línea ascendiente hasta la crisis económica del 2007, este punto de inflexión marco una tendencia de propietario a arrendatario. El alquiler empezó a coger importancia.

Este fenómeno está encontrando su techo en ciudades como Madrid y Barcelona donde los alquileres, debido a la alta demanda y la baja oferta, ha crecido a ritmo vertiginosos dejando a muchas personas sin la posibilidad de alquilar un piso en zonas céntricas, el precio del alquiler a reducido su crecimiento, pero sigue creciendo.



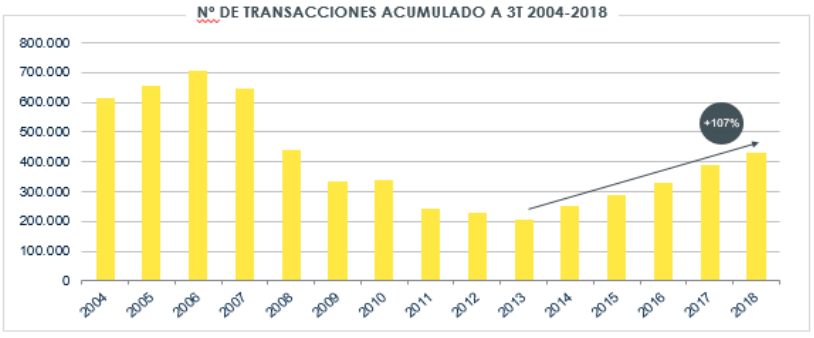
Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida.

La tendencia de los hogares españoles ve como pierden miembros, la tendencia es que los hogares estén compuestos por dos personas, seguido de los hogares con una sola persona viviendo. La tendencia va a seguir creciendo para este último hasta alcanzar los casi 6.000.000 de hogares en 2033, las viviendas con dos personas crecerán hasta superar esta cifra.

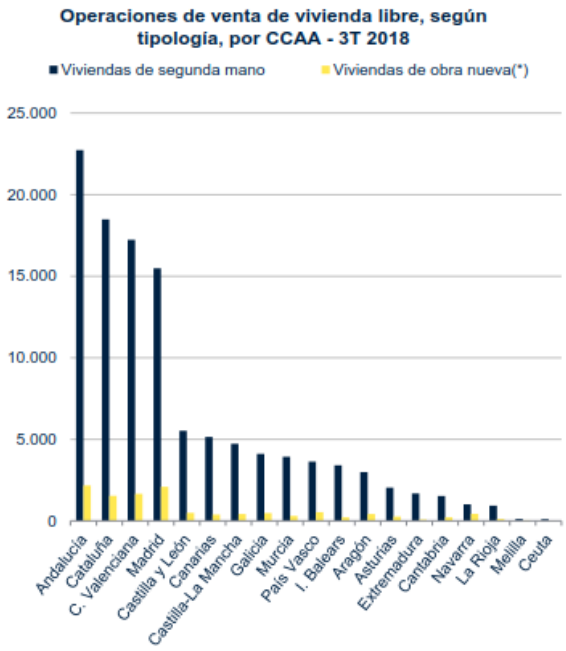
Transacciones Inmobiliarias

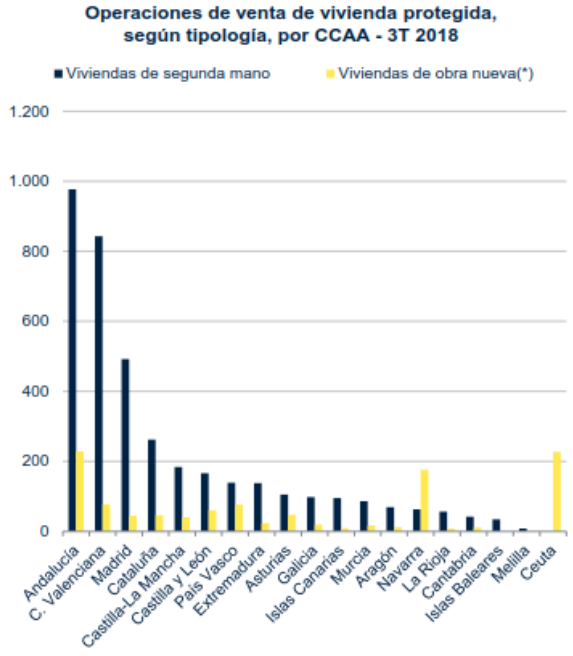
Como comentábamos anteriormente, los visados de obra nueva tuvieron una trayectoria ascendente hasta 2006, un año antes de la crisis, a partir de este año fueron desplomándose paulatinamente hasta 2103, cuando apenas se alcanzaban las 50.000 viviendas nuevas al año, esta tendencia se ha recuperado tímidamente, a día de hoy se han alcanzado más de 110.000 unidades, pero esta cifra no es suficiente para satisfacer el hambre de Obra Nueva de los compradores españoles y es la segunda mano la que debe suplir esta demanda.

Las transacciones también tocaron fondo en 2013 pero han ido recuperando terreno hasta superar las 400.000 el año 2018. La compraventa de viviendas tanto nuevas como de segunda mano ha visto un crecimiento de hasta el 107%.



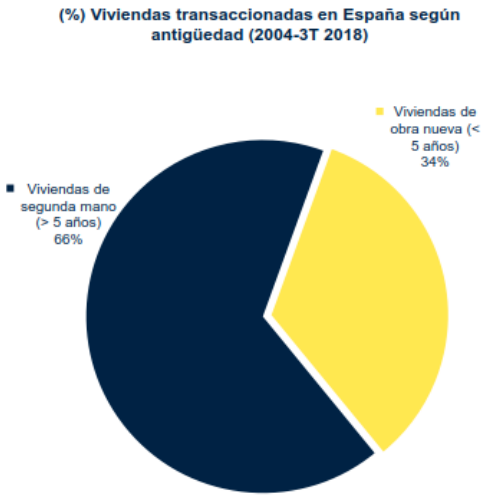
A continuación, se muestran las operaciones de venta de vivienda libre y vivienda protegida hasta el tercer trimestre de 2018, distribuidas por comunidades autónomas:

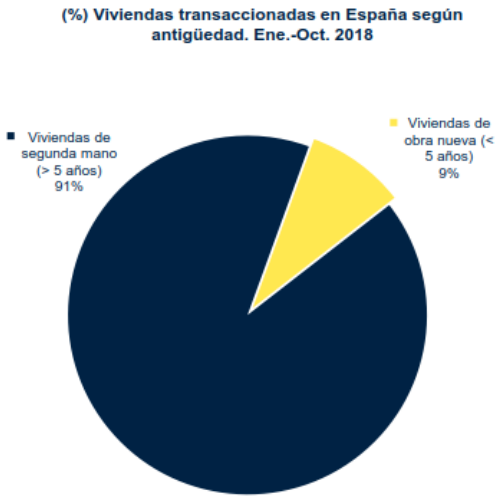




Fuente: Ministerio de Fomento / * Viviendas con menos de 5 años de antigüedad /** Datos provisionales

A continuación, se muestran las operaciones de venta de vivienda de segunda mano y de obra nueva hasta el tercer trimestre de 2018, según antigüedad:

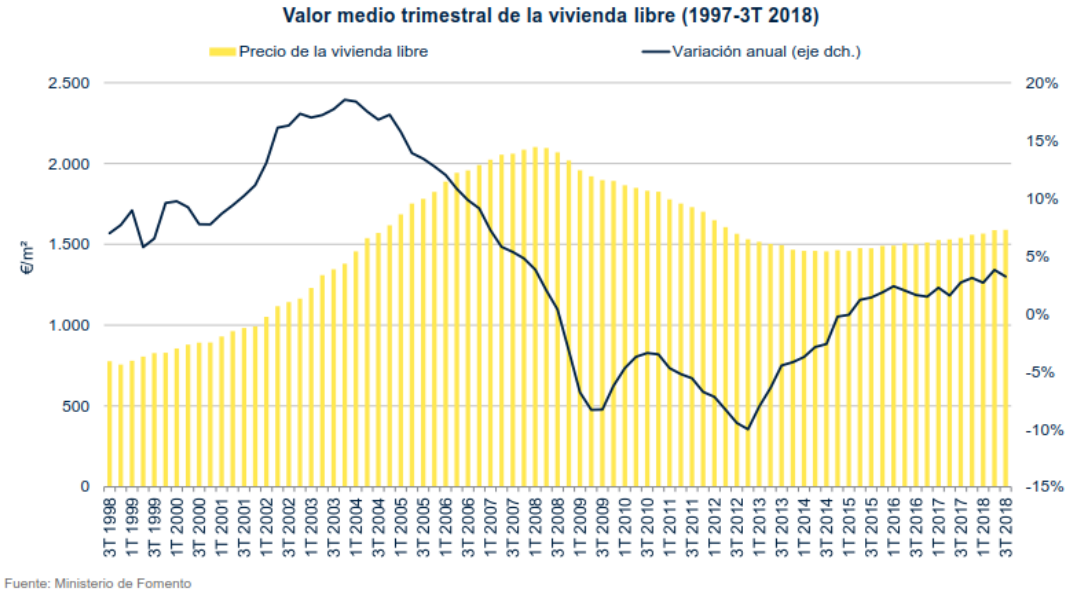




Fuente: Ministerio de Fomento

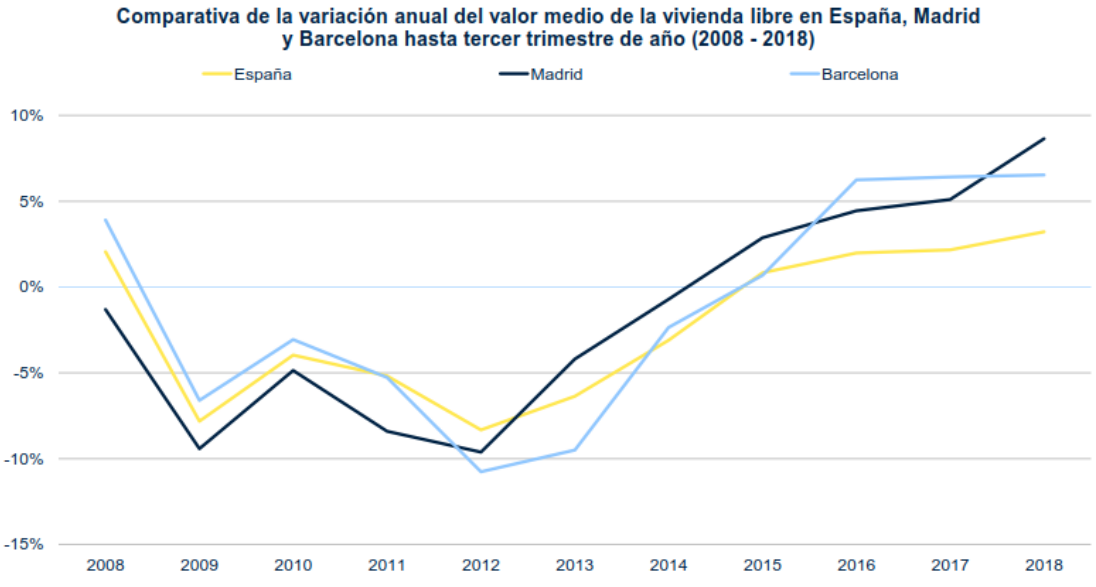
1.2.2. Precios Residenciales

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre desde 1997 hasta el tercer trimestre de 2018, distribuidas por trimestres:



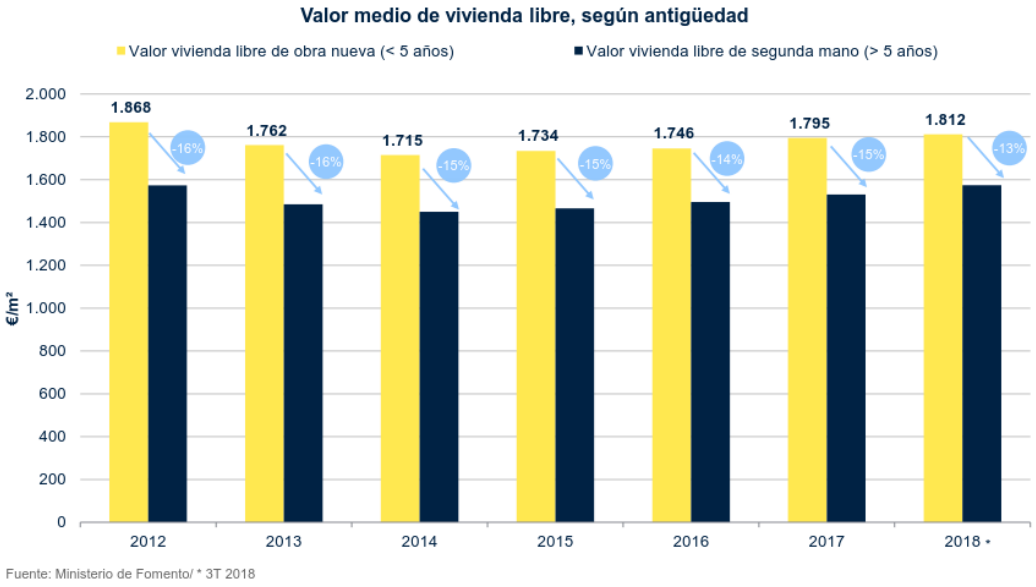
Fuente: Ministerio de Fomento

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre desde 2008 hasta 2018 en España, Madrid y Barcelona:



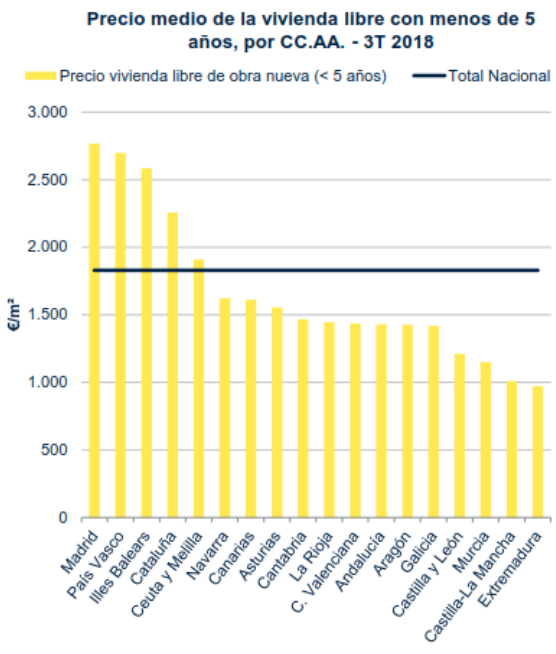
Fuente: Ministerio de Fomento

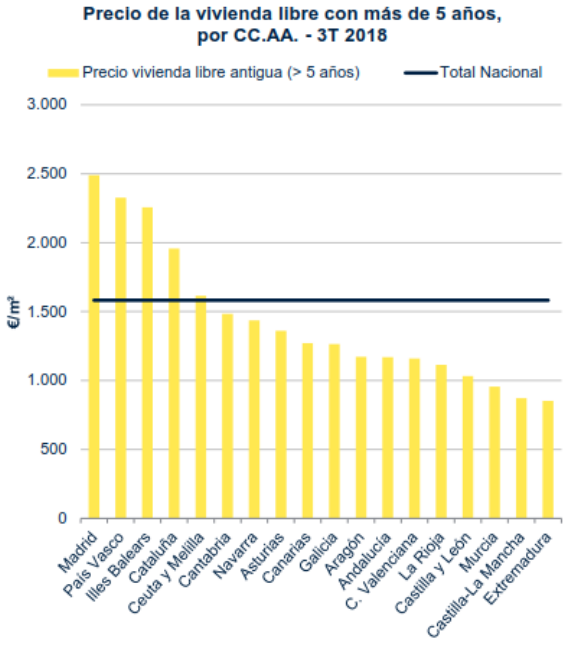
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad:



Fuente: Ministerio de Fomento/ * 3T 2018

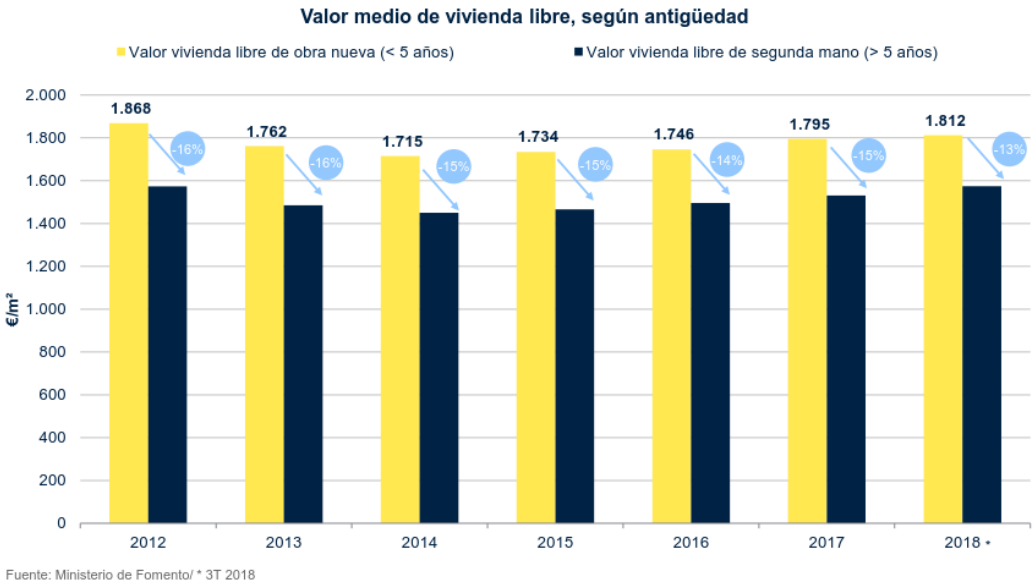
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad por comunidades autónomas:





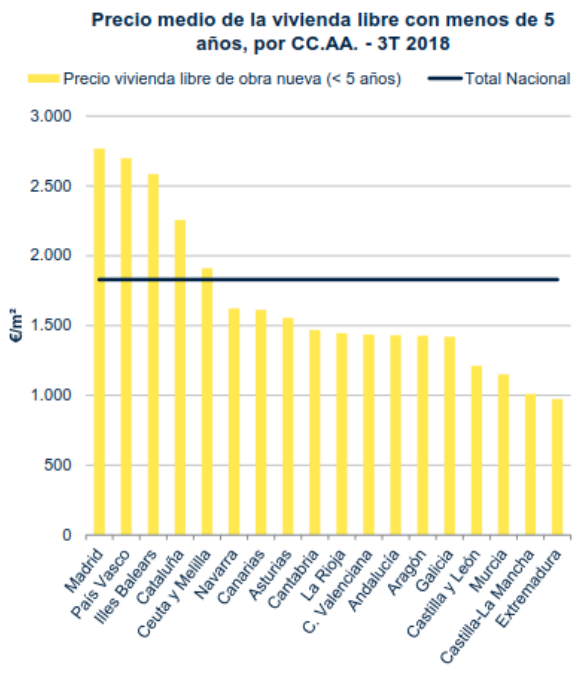
Fuente: Ministerio de Fomento

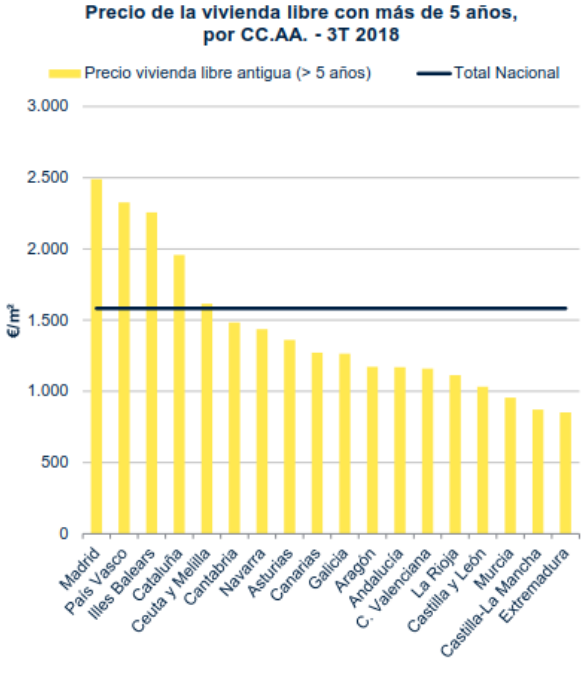
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad:



Fuente: Ministerio de Fomento/ * 3T 2018

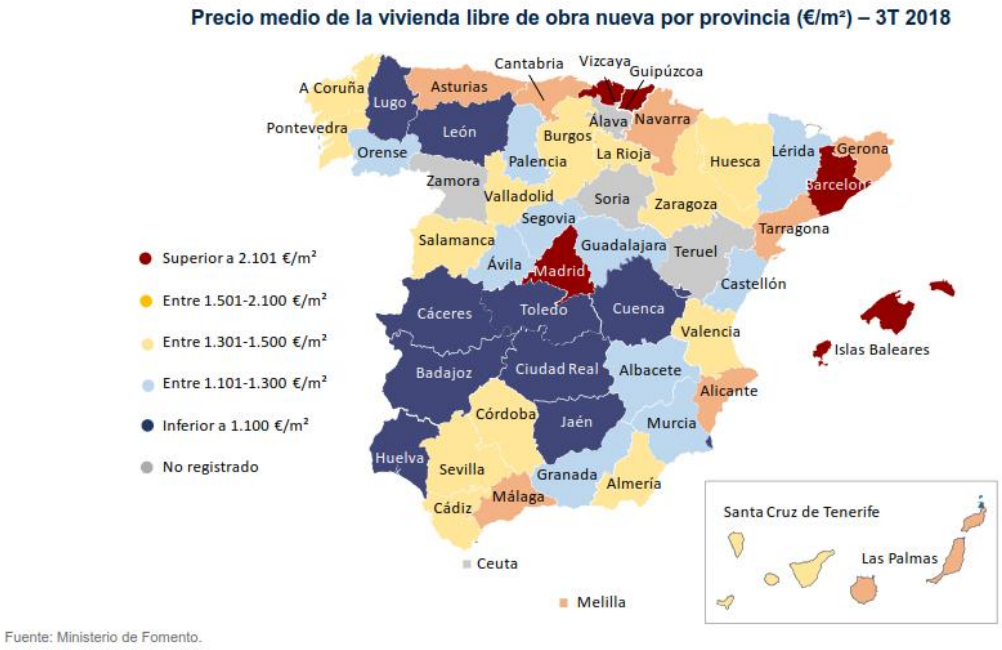
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad por comunidades autónomas:





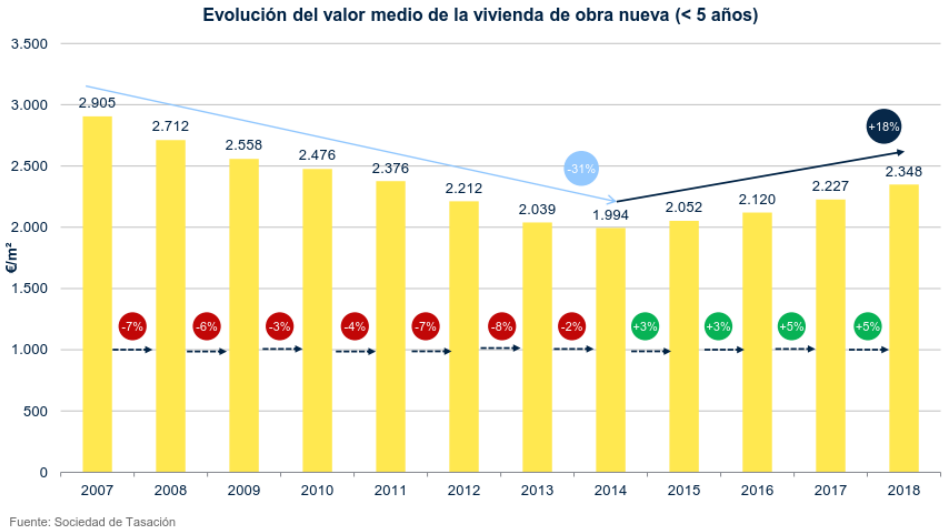
Fuente: Ministerio de Fomento

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre de obra nueva por provincia:



Fuente: Ministerio de Fomento.

A continuación, se muestran la evolución del valor medio de la vivienda de obra nueva:



Fuente: Sociedad de Tasación

1.3. Mercado Residencial Área Barcelona Ciudad

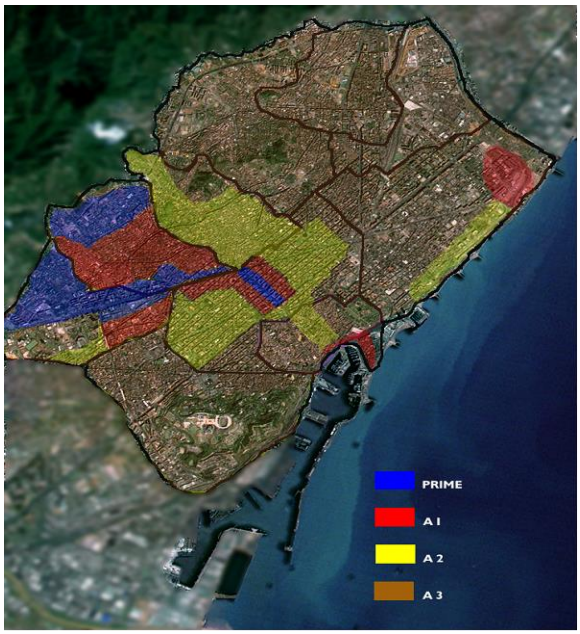
1.3.1. General

Barcelona es el destino turístico por excelencia, siendo la segunda ciudad española en número de turistas (más de 19.000.000 de turistas) y la ciudad más grande de Cataluña. Aunque Barcelona es una ciudad con un gran número de turistas y una importante población extranjera, esta es una ciudad constante, no gana ni pierde población según las estaciones. Respecto a la pirámide poblacional en Barcelona, la mayor parte se concentra entre los 35 y los 55 años de edad.

En el análisis de Barcelona capital, los distintos distritos que componen el municipio no se encuentran, por regla general, enteramente adscritos a una zona determinada del análisis, sino que pueden formar parte de zonas diferentes. Las diferentes zonas hacen referencia al mayor o menor grado de exclusividad. De manera que aquellas áreas de la ciudad de Barcelona incorporadas en la zona "prime" son las más exclusivas, mientras que las que aparecen incorporadas en la zona A3 son las menos exclusivas.

La denominación de las zonas y la adscripción de las promociones a las mismas, se basan en el conocimiento de Savills Aguirre Newman del mercado residencial de Barcelona; se tiene a su vez en cuenta la ubicación concreta, las calidades y el entorno en el que se encuentran. Se ha realizado una zonificación del mercado de Barcelona ciudad, tal y como se observa en la siguiente tabla y posterior mapa:

ZONA	DISTRITO	PERÍMETRO
PRIME	Sarriá - Sant Gervasi	Pza. Francesc Macia – Av. Diagonal – Av. De Sarriá – Pº Manuel Girona – Bosch I Gimpera – Cardenal Vives i Tutó – Fontcoberta – Carrer dels Vergós – Pza. de Oriente – Vía Augusta – Calvet – Travessera de Gracia – Vía Augusta – Av. Diagonal – Pza. Francesc Macia. Ronda del General Mitre – Vía Augusta – Ronda de Dalt (Ambos lados)– Av. República Argentina – Ronda del General Mitre.
	Les Corts	Les Corts Av. Diagonal – Av. De Sarriá – Travessera de Les Corts – Gran Vía de Carles III – Av. Diagonal – D' esplugues – Eduardo Toldrá – Ardemans – Cº de Finistrelles – Nogueres – Avellaners – Ametllers – Font del Lloc – Mare de Deu de Lordá – Montevideo – Av. España – Bosch i Gimpera – Mulhacén – Pº de Manuel Girona – Av. Sarriá.
	L´Eixample	Pº de Gracia entre Gran Vía de Les Corts Catalanes y Av. Diagonal
A - 1	Sarriá - Sant Gervasi	Travessera de Gracia – Vía Augusta – Av. Del Príncipe de Asturias – Ronda del General Mitre – Vía Augusta – Clavet – Travessera de Gracia.
	Les Corts	Travessera de Les Corts – Gran Vía de Carles III – Av. Madrid – Av. Joseph Tarradellas – Travessera de Les Corts.
	L´Eixample	Pza. Francesc Macia – C/ Comte d´Urgell – C/ Córcega – C/ Muntaner – C/ Valencia – C/ Balmes – Gran Vía de Les Corts Catalanes – C/ Girona – C/ Córcega – Av. Diagonal – Pza. Francesc Macia.
	Ciutat Vella	Frente Marítimo del Pº de Colom y del Pº de Joan de Borbo Comte de Barcelona
A - 2	Ciutat Vella	Barrio Gótico
	Les Corts	Gran Vía de Carles III – Av. Madrid – Ctra. Collblau – Travessera de Les Corts – Gran Vía de Les Corts.
	L´Eixample	Pza. Francesc Macia – Av. Joseph Tarradellas - Pza. Paisos Catalans – C/ Tarragona – Pza. España – Gran Vía de Les Corts Catalanes – Pza. Universitat – C/ Pelai – C/ Fontanella – Ronda Sant Pere – C/ Ribes – C/ Marina – Av. Diagonal – C/ Girona – Gran Vía de Les Corts Catalanes – C/ Balmes – C/ Valencia – C/ Muntaner – C/ Córcega – C/ Comte d´Urgell – Pza. Francesc Macia
	Gracia	Distrito Entero
	Sant Martí	Pza. dels Voluntaris – C/ La Marina – Av. D´Icaria – C/ Taulat – Diagonal Mar – Ronda Litoral – Pza. dels Voluntaris
A - 3	Les Corts	Resto del Distrito
	Sants Montjuic	Distrito Entero
	Ciutat Vella	El Raval, Ribera y La Barceloneta
	Sant Martí	Distrito Entero salvo Frente Marítimo definido en A2
	Sant Andreu	Distrito Entero
	Nou Barris	Distrito Entero
	Horta Guinardó	Distrito Entero



La renta per cápita de Barcelona muestra un panorama muy variado, tradicionalmente el barrio de Sarrià-Sant Gervasi concentra una de las rentas per cápita más alta de la ciudad, pero el Eixample se presenta como un barrio de diversidad de rentas siendo Passeig de Gracia la calle más cara de Barcelona por excelencia. Uno de los barrios más caros y con mayor renta per cápita de Barcelona es Diagonal Mar, un barrio relativamente moderno. El poder adquisitivo de las familias Barceloneses es uno de los más altos de España con una renta disponible por hogar de 35.850 €. Barcelona está compuesta por una superficie de 102,4 km², en ella encontramos 684.085 hogares con una densidad de 16.000 hab/ km².

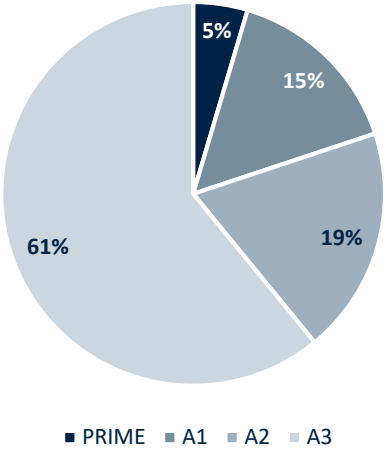
Se observa un crecimiento constante del número de unidades en oferta inicial desde 2017, alcanzándose en el periodo estudiado (2019) las 1.658 unidades en el conjunto de promociones en comercialización.

La zona que más oferta inicial concentra es la A3 (la de menor nivel de exclusividad, según la clasificación establecida en la metodología), como consecuencia de la creciente actividad promotora en zonas como Sant Martí, Horta-Guinardó y Sant Andreu.

Evolución de la Oferta Inicial. Áreas de Exclusividad

ZONA	2015	2016	2017	2018	2019
PRIME	97	141	77	50	76
A1	255	233	99	62	254
A2	905	641	603	915	318
A3	494	489	506	462	1.010
TOTAL	1.751	1.504	1.285	1.489	1.658

Distribución de la Oferta Inicial por Zonas (%)



En los últimos 12 meses se ha mantenido la tendencia alcista en el mercado, registrándose un incremento medio del 8%, en el precio por m² respecto al periodo anterior.

Cabe destacar el ajuste observado en la zona A1. La venta completa de determinadas promociones dentro del rango más elevado de precios ha generado este ajuste. No obstante, la caída en esta zona se produce respecto a los niveles de 2018, manteniéndose muy por encima de los precios registrados en 2016 o 2017.

ZONA	Sup y Precios	2016	2017	2018	2019	Var 2018-2019
PRIME	Sup media (m²)	164	163	123	122	-1,2%
	Precio medio (euro/m²)	7.946	6.827	8.257	8.954	8,4%
	Precio medio vivienda	1.303.085	1.115.000	1.016.774	1.088.250	7,0%
A1	Sup media (m²)	103	108	125	92	-26,2%
	Precio medio (euro/m²)	5.327	5.740	7.202	6.411	-11,0%
	Precio medio vivienda	549.367	621.675	900.474	591.478	-34,3%
A2	Sup media (m²)	103	108	117	97	-17,5%
	Precio medio (euro/m²)	4.136	4.852	4.649	5.570	19,8%
	Precio medio vivienda	427.196	522.325	545.807	537.710	-1,5%
A3	Sup media (m²)	93	89	92	100	8,8%
	Precio medio (euro/m²)	3.455	3.750	4.292	4.188	-2,4%
	Precio medio vivienda	321.523	334.771	396.355	419.167	5,8%
MEDIA	Sup media (m²)	101	104	110	100	-9,4%
	Precio medio (euro/m²)	4.280	4.725	4.870	5.258	8,0%
	Precio medio vivienda	432.972	490.374	537.461	524.019	-2,5%

Un piso medio en Barcelona capital tiene una superficie de 100 m²c, un precio por m² de 5.258 € y un precio final de 524.019 €.

Los precios medios por m² más altos de la ciudad se observan en los distritos de L'Eixample, Sarria-Sant Gervasi y Ciutat Vella, por encima de los 6.300 €/ m². En el otro extremo del mercado se sitúan los distritos de Nou Barris y Horta-Guinardó.

La variación anual más destacable se ha producido en Nou Barris, el distrito más barato, con una subida del 43,7% del valor total de la vivienda respecto al periodo anterior.

La falta de suelo finalista hace casi imposible que ciudades como Barcelona puedan modernizar su parque inmobiliario, eso provoca que muchas de las zonas comunitarias de las viviendas barcelonesas se encuentren desfasadas a las exigencias actuales. La mayoría de nuevos desarrollos que encontramos en la ciudad de Barcelona son promociones pequeñas y rehabilitaciones integrales de vivienda.

Incremento notable de los precios por metro cuadrado en el mercado más exclusivo de la ciudad (Prime) y en el mercado A2, en este último caso consecuencia de la mejora de los nuevos proyectos y la creciente trasformación de los barrios que lo conforman.

En el resto de los segmentos de los mercados A1 y A3, se produce el mismo fenómeno: ligera caída de los precios respecto al periodo anterior, pero manteniéndose por encima de los niveles de 2018.

1.3.2. Alquiler en la ciudad de Barcelona

El precio del alquiler de Barcelona ha sido el motor de crecimiento del precio del alquiler a nivel nacional. Actualmente el mercado residencial de alquiler en Barcelona experimenta una consolidación y estabilización en cuanto al precio del alquiler.

El número de contratos firmados ha aumentado año tras año, marcando como récord el cuarto trimestre de 2017, con los últimos datos aportados 2018 ha sido el mejor año en cuanto a contratos de alquiler se refiere, pasando de 49.953 en 2017 hasta los 53.524. La situación, al igual que el precio, parece estar estabilizando año tras año.

De las más de 800.000 viviendas que forman el parque inmobiliario de Barcelona, el 84,33% de ellas se usan como primera vivienda, siendo la vivienda secundaria inferior al 5%. El monto restante inferior al 11% son viviendas vacías.

1.4. Comparables

Se ha llevado a cabo un estudio de mercado de comparables residenciales en alquiler en la zona del activo objeto de valoración:

Ubicación	Superfice (m^2)	Renta (€/mes)	Renta Unitaria (€/m^2/mes)
C/ Providencia	97,00	1.350,00	13,92
Alegre de Dalt	93,00	1.200,00	12,90
C/ Verntallat	87,00	1.250,00	14,37
C/ Bailen	95,00	1.300,00	13,68
C/ Indústria	90,00	1.350,00	15,00
C/ Nàpols	100,00	1.600,00	16,00
Promedio	93,67	1.361,67	14,32

Tal como se puede apreciar las rentas de salida en la zona se mueven entre **13,00** y **16,00 €/ m²/ mes**. Cabe destacar que en todos los casos se trata de precios de "asking", a los cuales habría que descontar un margen en concepto de negociación. Sobre cada testigo hemos aplicado un porcentaje de ponderación para asemejarlo al activo objeto de valoración. Este porcentaje varía dependiendo del estado de conservación, la calidad, la superficie ofertada y la situación exacta del activo.

De cara a llevar a cabo la valoración se ha considerado una renta de mercado para las unidades residenciales entre **15,00** y **17,00 €/ m²/ mes**. Cabe destacar que a la unidad que actualmente está vacante, dada la reforma que se le realizará y sus características, se le ha fijado una renta de mercado de **19,00 €/ m²/ mes**.

Se ha llevado a cabo un estudio de mercado de comparables de locales comerciales en alquiler en la zona del activo objeto de valoración:

Ubicación	Superfice (m^2)	Renta (€/mes)	Renta Unitaria (€/m^2/mes)
C/ Escorial, 139	82,00	1.100,00	13,41
Travesía de Gràcies, 279	85,00	844,00	9,93
C/ Grassot	100,00	590,00	5,90
C/ Sant Antoni Mª Claret	160,00	1.090,00	6,81
Travesera de Gràcia	131,00	1.300,00	9,92
Promedio	111,60	984,80	9,20

De cara a llevar a cabo la valoración se ha considerado una renta de mercado para los locales comerciales de **8,00 €/ m²/ mes** para el grande y **10,00 €/ m²/ mes** para el grande.

VALORACIÓN

savills

AGUIRRE NEWMAN

02. Valoración

2.1. Método de Valoración

Conforme al alcance y la metodología descrita en nuestra oferta, el trabajo de Savills Aguirre Newman ha consistido en determinar el valor de mercado del activo, basado en el valor de mercado según las normas publicadas en la **8ª edición del Libro Rojo del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**. Con el fin de proporcionar nuestra opinión de valor se han utilizado las siguientes metodologías de valoración:

A. Método de Descuento de Flujos de Caja.

La metodología de cálculo utilizada está basada en el principio de anticipación. El valor vendrá determinado por el valor presente de todos los ingresos y gastos futuros (flujo de caja) imputables al inmueble.

En el descuento de flujo de caja determinamos:

- Los ingresos que razonablemente podemos esperar que genere el inmueble a partir de las rentas contractuales durante la duración del contrato. Estos ingresos se actualizarán conforme al IPC, crecimientos de mercado y la duración de los contratos de arrendamiento.
- Hemos empleado un cash-flow de 10 años para la valoración del activo.
- Calendario de desarrollo, periodos de obra, carencias y bonificaciones.
- Valor de venta. Calculado en función de la renta esperada en el año de desinversión y la rentabilidad de salida esperada en dicho periodo (e*xit yield*).
- Se determina el valor actual a partir de la determinación de una tasa de descuento, que vendrá determinada por diversos factores, tales como diferencia entre rentas del inmueble y rentas de mercado, tipología, situación del mercado y, en general, potencial de riesgo que puede albergar el inmueble. Se ha considerado esta como la tasa de descuento que exigiría un inversor medio atendiendo al nivel de riesgo de la inversión, a la tipología y ubicación del inmueble y a la coyuntura actual de mercado.
    - La desinversión del activo viene precedida por el descuento de los flujos de caja, aplicándole la tasa de descuento equivalente al promedio de retorno obtenido por una propiedad de dichas características, bajo las condiciones que marca el mercado y los inversores.

Para respaldar el método anteriormente comentado, se ha utilizado el **Método de Comparación (Valor de Mercado).**

B. Método de Comparación.

El *Método de Comparación* consiste en el estudio de operaciones comparables actuales en la zona, así como la de los últimos meses y en base a nuestro conocimiento del mercado.

Las operaciones comparables serán operaciones de compraventa, ofertas de suelos e inmuebles / superficies comparables y las opiniones de otros agentes / expertos. Por tanto, se determina el valor mediante la localización de comparables en mercado y operaciones recientes de viviendas o parcelas comparables, tanto por ubicación como por estado y funcionalidad.

2.2. Valoración

Basado en la información del solicitante, las regulaciones aplicables y la metodología de valoración descrita en el apartado 4.1 de este informe, el inmueble se ha valorado según se detalla a continuación. La finca en cuestión se ha valorado a través del Método de Descuento de Flujos de Caja para reflejar los ingresos futuros que se van a generar con los contratos existentes.

Para el cálculo del valor de la finca se han asumido los siguientes datos:

Superficie

Tal y como se ha mencionado en el apartado 2.3, la superficie total construida del edificio es de 1.603 m², distribuidos en 1.237 m² de superficie destinada a uso residencial, 262 m² destinados a uso comercial y 104 m² destinados a zonas comunes. Hay un total de 14 viviendas y 2 locales comerciales.

Periodo de inversión

Se ha considerado un cash-flow de diez años con el fin de reflejar los plazos de vencimiento de los contratos de los locales y de las viviendas. Finalizados los contratos, se hace una estimación por el periodo de comercialización de la superficie vacante, teniendo en cuenta los honorarios de intermediación cuando sea el caso. De cara a la valoración, se hace una estimación de los ingresos que obtendría el edificio con los contratos de arrendamiento vigentes de los locales y las viviendas, hasta la finalización de los mismos teniendo en cuenta una tasa de desocupación en el transcurso de los años en los que se ha realizado el cálculo.

Ingresos

La renta anual estimada para el año 2019, con el IPC correspondiente, es de **164.991,24 €**. En cuanto a la superficie alquilada actualmente, tanto las viviendas como los locales están totalmente alquilados.

En cuanto a las viviendas, la mayoría de los contratos se han firmado en los últimos 2-3 años.

Renta de mercado

La renta de mercado prevista para la vivienda plurifamiliar, considerando el estudio de mercado de la zona, esta entre **15,00** y **17,00 €/ m²/ mes** en función de la superficie y el estado del piso. La renta de mercado prevista para los locales comerciales es de **8,00 €/ m²/ mes** y **10 €/ m²/ mes**.

Incrementos de renta e IPC

Se ha considerado un IPC del 0,90% para 2020 un 1,30% para 2021, 1,50% para 2022, 1,70% para 2023, 1,90% para 2024 y un 2,00% constante hasta el final del periodo del cashflow (2030). En términos de crecimiento de mercado, considerando la situación actual del mercado español, se ha considerado un crecimiento del 2,00% para 2020, un 1,50% para 2021, un 1,00% para 2022, 2023 y 2024; y un 0% de 2025 hasta 2028.

Exit Yield

Se ha aplicado una exit yield del 3,75%, acorde con el mercado actual y la tipología del activo.

Costes de adquisición

Se han asumido unos costes de adquisición del 5,00%.

Tasa de descuento

Se ha aplicado una tasa de descuento del 5%, se considera apropiada en base a la evolución del mercado, al riesgo, la tipología de activo, y las exigencias de los inversores.

2.3. Valoración

2.3.1.1. Valor de Mercado

Nuestra opinión de Valor de Mercado Bruto a fecha de valoración es de:

5.216.000,00 €
(Cinco Millones Doscientos Dieciséis Mil Euros)

SUPUESTOS GENERALES, CONDICIONES GENERALES Y SUPUESTOS ESPECIALES

savills

AGUIRRE NEWMAN

03. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

3.1. Supuestos Generales

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración: Si algunos no resultan válidos, nos reservamos el derecho a revisar nuestro juicio de valor:

1. Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas. No disponemos ni se nos ha proporcionado Notas Simples o Planos del Catastro de los activos objetos de esta valoración.

2. Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, enumerada en el presente informe, es veraz, completa y correcta. No aceptaremos ninguna responsabilidad en caso de errores u omisiones de la información y documentos que se nos ha proporcionado.

3. Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.

4. Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades. Además, que toda futura construcción o uso será legal (aparte de estos puntos arriba mencionados).

5. Que el activo se encuentra en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.

6. Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.

7. Que los edificios no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

8. Que la propiedad y posible explotación de sustancias minerales y / o gases presentes en el subsuelo no se han considerado.

9. Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber

realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.

10. Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.

11. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.

12. Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.

13. Que los contratos de arrendamiento se redactan en términos aceptables a sus abogados incluyendo provisiones por reparaciones e indexación.

3.2. Condiciones Generales

Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

1. Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).

2. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.

3. No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.

4. Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.

5. En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.

6. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.

7. Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración. Nuestra valoración se basa en datos de mercado que han llegado a nuestro poder desde numerosas fuentes. La valoración que hagan otros agentes y valoradores se ofrece de buena fe pero sin responsabilidad. A menudo se facilita de forma verbal. A veces el origen son bases de datos como el Registro de la Propiedad o bases de datos informáticas a las que Savills está suscrita. En todos los casos, salvo cuando hayamos tenido una implicación directa en las transacciones, no podemos garantizar que la información en la que nos hayamos basado sea correcta, aunque así lo creamos.

3.3. Supuestos Especiales

De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. Un supuesto especial es algo que actualmente no está aconteciendo, pero que podría darse la situación razonable que ocurriera y a efectos de valoración adoptamos la hipótesis de que está ocurriendo. El apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de supuestos especiales.

No se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

Apéndice 1
Fotografías

Apéndice 2
Valoración

Annual C-F

C-F Year	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Average Rent (€/sq m/month)	**9,24**	**9,90**	**10,73**	**10,97**	**11,56**	**12,49**	**13,24**	**13,69**	**14,02**	**14,16**
Rental Growth (%)		**7,08%**	**8,43%**	**2,23%**	**5,32%**	**8,09%**	**6,01%**	**3,38%**	**2,39%**	**1,04%**
Occupancy (%)	**97,88%**	**97,42%**	**99,03%**	**99,52%**	**96,62%**	**98,07%**	**98,07%**	**99,03%**	**100,00%**	**97,10%**
Total Income (€)	**160.186**	**171.486**	**189.634**	**194.343**	**206.840**	**235.632**	**249.800**	**260.791**	**269.625**	**264.530**
MRG (€)	174.059	185.516	204.485	210.059	214.778	235.632	249.800	260.791	269.625	264.530
Discounts (€)	-13.872	-14.030	-14.851	-15.716	-7.938					
Others 1										
Others 2										
Others 3										
Total Costs (%)	**15,19%**	**15,30%**	**13,18%**	**12,27%**	**14,22%**	**13,06%**	**11,96%**	**11,12%**	**10,35%**	**12,70%**
Total Costs (€)	**-24.339**	**-26.243**	**-24.988**	**-23.846**	**-29.420**	**-30.774**	**-29.876**	**-28.994**	**-27.902**	**-33.595**
Insurance (€)	-2.200	-2.220	-2.249	-2.282	-2.321	-2.365	-2.413	-2.461	-2.510	-2.560
Property Tax (€)	-10.220	-10.312	-10.446	-10.603	-10.783	-10.988	-11.208	-11.432	-11.660	-11.894
Waste Tax (€)										
PT + WT on Vacant (€)										
Service Charge (€)	-4.946	-4.990	-5.055	-5.131	-5.218	-5.317	-5.423	-5.532	-5.643	-5.755
S CH on Vacant (€)										
Other (€)										
Management (€)	-4.806	-5.145	-5.689	-5.830	-6.205	-7.069	-7.494	-7.824	-8.089	-7.936
Renewal and Reletting (€)	-2.168	-3.577	-1.549		-4.893	-5.035	-3.338	-1.746		-5.450
NOI (€)	**135.848**	**145.242**	**164.646**	**170.497**	**177.420**	**204.858**	**219.924**	**231.797**	**241.724**	**230.935**
Running Yield (%)	**2,60%**	**2,78%**	**3,16%**	**3,27%**	**3,40%**	**3,93%**	**4,22%**	**4,44%**	**4,63%**	**4,43%**
CapEx (€)	**-8.270**	**-928**	**-1.022**	**-1.050**	**-1.074**	**-1.178**	**-1.249**	**-1.304**	**-1.348**	**-1.323**
Investment (€)										
Maintenance (€)	-870	-928	-1.022	-1.050	-1.074	-1.178	-1.249	-1.304	-1.348	-1.323
Tenant Incentives (€)	-7.400									
C-F (€)	**127.577**	**144.315**	**163.624**	**169.447**	**176.346**	**203.680**	**218.675**	**230.493**	**240.376**	**229.612**
Gross Exit Value (€)										6.158.255
Sales Costs (€)										-46.187
Net Exit Value (€)										**6.112.069**
Unleveraged C-F (€)	**127.577**	**144.315**	**163.624**	**169.447**	**176.346**	**203.680**	**218.675**	**230.493**	**240.376**	**6.341.680**

Macarena Bustamante Zorrilla MRICS

Directora Valoraciones y Tasaciones

Savills Aguirre Newman

Mònica Brotons Llacer

Director Valoraciones

Savills Aguirre Newman

Eduardo Martins Pimenta MRICS

Director Valoraciones y Tasaciones

Savills Aguirre Newman

Oficinas y asociados en America, Europa, Asia, Africa y Oriente Medio.
Savills plc. Registrada en Inglaterra Nº 2122174. Oficina registrada: 33 Margaret St, London W1G 0JD.

SAVILLS AGUIRRE NEWMAN

Informe de Valoración

VERDI, 282

08024, BARCELONA, ESPAÑA

31 DICIEMBRE 2019

13 Enero de 2020

Savills Aguirre Newman S.A.U.
Pº de la Castellana 81 - 2ª Planta
28046 Madrid

Tel: + 34 (91) 319.13.14
www.savills-aguirrenewman.es

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.
C/ Provença, 231 “Casa Puig i Cadafalch” 1r pis
08008 Barcelona

A la atención de D. D. Jerry Mandel

CLIENTE: GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.
PROPIEDAD: VERDI, 282, 08024, BARCELONA

Estimado Sr. Mandel,

De conformidad con las condiciones señaladas en la carta de propuesta fechada y remitida por nosotros en octubre de 2019, nos complace ofrecerles una valoración de mercado en relación con el inmueble citado anteriormente. La valoración se destinará a efectos de la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y su publicación en su página web. La fecha de valoración es **31 de diciembre de 2019.**

Quisiéramos asimismo señalarles la importancia del Informe que acompaña la presente, así como los Supuestos generales y las Condiciones en base a las cuales nuestra valoración ha sido elaborada (información que figura en la parte final del informe).

Confiamos en que nuestro informe satisfaga sus necesidades y requisitos; no obstante, si tuvieran alguna consulta al respecto no duden en ponerse en contacto con nosotros.

Atentamente,

Por y en nombre de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Macarena Bustamante Zorrilla MRICS	**Mònica Brotons Llacer**	**Eduardo Martins Pimenta MRICS**
Directora Valoraciones y Tasaciones	Directora Valoraciones	Director Valoraciones y Tasaciones
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.	Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.	Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Índice

Resumen Ejecutivo 1
01. Instrucciones y Términos de Referencia 4
1.1. Instrucciones 4
02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales 8
2.1. Localización 8
2.2. Descripción 9
2.3. Superficies 10
2.4. Estado del inmueble 11
2.5. Consideraciones Medioambientales 11
2.6. Situación Urbanistica 12
2.7. Impuestos 12
2.8. Propiedad 12
2.9. Arrendamientos 13
2.10. Gastos recuperables y no recuperables 13
2.11. Ingresos Netos 13
03. Comentario de Mercado 15
3.1. Coyuntura Económica 15
3.2. Mercado Residencial España 15
3.3. Mercado Residencial Área Barcelona Ciudad 23
3.4. Comparables 27
04. Valoración 29
4.1. Método de Valoración 29
4.2. Valoración 30
4.3. Valoración 31
05. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales 33
5.1. Supuestos Generales 33
5.2. Condiciones Generales 34
5.3. Supuestos Especiales 35

EXECUTIVE SUMARY

Dirección	**VERDI, 282, 08024, BARCELONA**	
Uso	Residencial	
Localización	Barrio de Sant Martí, Barcelona	
Descripción	Edificio residencial de 5 pisos de altura	
Breve Resumen	Edificio residencial de 13 viviendas y 2 locales comerciales en planta baja.	
Superficie Construida	851,98 m²	
Urbanismo	13-a	
Propiedad	Galil Capital RE Spain Socimi S.A.	
Valor de Mercado Bruto (€)	**2.464.000,00 €** **(Dos Millones Cuatrocientos Sesenta y Cuatro Mil Euros)**	
Fortalezas / Oportunidades	▪ Ubicación ▪ Proximidad a la estación de metro de Gracia y al barrio de mismo nombre	▪ Alta Demanda de la zona de Gracia
Debilidades / Amenazas	▪ Aún quedan pisos por reformar ▪ Falta de aparacamiento por la zona	▪ El barrio se está masificando

INSTRUCCIONES Y TÉRMINOS DE REFERENCIA

01. Instrucciones y Términos de Referencia

1.1. Instrucciones

1.1.1. Instrucciones

Hemos recibido el mandato de proporcionar nuestra opinión de valor sobre las bases siguientes:

- No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al Inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo (**Red Book**) de RICS.

- Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.

- Por la presente dejamos constancia de que Savills no obtiene beneficio alguno (salvo el de percibir sus honorarios por la realización de la valoración) de esta instrucción de realizar la valoración.

- Aseveramos asimismo disponer de un Seguro de responsabilidad civil profesional cuya cobertura es suficientemente amplia a los efectos de la presente valoración; con sujeción, no obstante, a la limitación de responsabilidad acordada y ratificada en las Condiciones comerciales adjuntas al presente Informe.

- De igual manera aseguramos poseer los conocimientos, las habilidades y la capacidad de actuar en su nombre en relación con esta instrucción.

- Y, que la naturaleza de toda la información facilitada en relación con esta instrucción será confidencial y no será revelada a ningún tercero que no esté autorizado a recibirla.

- Se nos ha igualmente encomendado que hagamos puntualizaciones sobre cuestiones específicas relativas al inmueble, las cuales figuran en el Informe de evaluación técnica del inmueble.

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de 31 de diciembre de 2019.

Confirmamos que nuestra estimación de Valor será proporcionada en Euros.

1.1.2. Base de Valoración

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014 (en lo sucesivo, el «Libro Rojo de RICS») de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014; y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de valoración y la VPGA 2 Valoraciones para préstamos garantizados, en su caso.

La Norma de valoración NPV 4 1.2 del Libro Rojo define Valor de mercado (VM) como:

"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

La Norma de valoración NPV 4 1.3 del Libro Rojo define Renta de mercado (RM) como:

"La cuantía estimada por la que el interés inherente a un bien inmueble se arrendaría en la fecha de la valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos a arrendar, en una transacción libre realizada en base a unas condiciones de arrendamiento adecuadas, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

A continuación, se exponen el informe y las valoraciones realizadas de conformidad con estos requisitos.

1.1.3. Supuestos Generales y Condiciones Generales

Todas nuestras valoraciones se han llevado a cabo en base a los Supuestos generales y las Condiciones que se exponen en el apartado correspondiente del presente informe.

1.1.4. Fecha de Valoración

Nuestras opiniones acerca del valor son a fecha de 31 de diciembre de 2019. Debe subrayarse la importancia de la fecha de la valoración, pues los valores del inmueble pueden cambiar en un período relativamente breve.

1.1.5. Objeto de la Valoración

La valoración ha sido solicitada para la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de una SOCIMI y la publicación en la página web del cliente. Dichos servicios se establecen de acuerdo con los requisitos marcados por el propio MAB en su circular 2/2013, 5/2010 y 6/2016. Es importante que el Informe no se utilice fuera de contexto o para fines distintos de los acordados. De utilizarse el Informe para fines distintos de los acordados o al margen de las restricciones de uso establecidas declinaremos toda responsabilidad u obligación frente a las partes.

1.1.6. Conflictos de Interés

No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo de RICS. Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.

1.1.7. Información sobre los valoradores e inspección

Las investigaciones realizadas se enumeran a continuación y se llevaron a cabo por el personal del departamento de Valoraciones de Savills Aguirre Newman. Las valoraciones también han sido revisadas por Eduardo Pimenta MRICS.

Las propiedades fueron inspeccionadas por el personal de departamento de Valoraciones de Savills Aguirre Newman. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles. El alcance de nuestra inspección fue apropiado para el propósito de esta valoración.

Las personas citadas anteriormente que poseen la cualificación MRICS o FRICS son asimismo Registered Valuers de RICS. De igual manera confirmamos que, de conformidad con la NV 6.1(r), las personas citadas anteriormente cuentan con los conocimientos, las habilidades y el entendimiento necesarios para realizar una valoración de forma competente.

1.1.8. Alcance de las Consultas en Materia de Due Dilligence y Fuentes de Información

Para llevar a cabo la valoración se ha revisado la siguiente información:

- Planos del inmueble.
- Presupuesto de gastos para el año 2020, incluyendo consumos, conservación y mantenimiento, seguros e IBI.
- Rent Roll actualizado.

En términos generales, la información facilitada es suficiente a los efectos de la valoración, en base a las condiciones de referencia acordadas.

El alcance de las consultas realizadas en materia de due dilligence y las fuentes de información empleadas a los fines de la realización de la valoración se detallan en los apartados correspondientes del informe.

1.1.9. Límite de Responsabilidad

La carta que hemos emitido ratificando la instrucción, incluye información pormenorizada sobre el límite de responsabilidad.

1.1.10. Cumplimiento Normativa RICS

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014, Libro Rojo de RICS, de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014, y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de Valoración y la VPGA 2 titulada Valoraciones para Préstamos Garantizados, en su caso.

A continuación, se expone nuestro informe, el cual ha sido realizado de conformidad con estos requisitos.

1.1.11. Verificación

El presente informe contiene un buen número de supuestos, algunos de carácter general y otros de índole más específica. Nuestra valoración se basa en la información que nos facilitan terceros. Es posible que determinada información que nosotros consideremos esencial no nos haya sido proporcionada. Todos estos asuntos se abordan en los apartados correspondientes del presente informe.

Recomendamos que se encarguen directamente de informarse en relación a estas cuestiones, ya sea mediante la verificación de cuestiones concretas o mediante la evaluación de la relevancia de cada cuestión en el contexto del objetivo de nuestras valoraciones. No se debería confiar en nuestra valoración mientras no se haya completado el proceso de verificación.

1.1.12. Confidencialidad y Responsabilidad

De conformidad con las recomendaciones de RICS, declaramos que expedimos el presente informe únicamente para la finalidad anteriormente especificada. Asimismo, comunicamos que el informe es confidencial para la parte a la que está dirigida, y que no se asume responsabilidad alguna frente a terceros sobre la totalidad o parte de su contenido. Cualquier tercero que confíe en este informe lo hará por su propia cuenta y riesgo.

No podrá incluirse, publicarse, reseñarse o utilizarse de ningún modo, actualmente o en el futuro, parte o la totalidad del presente informe, en cualquier publicación, circular o declaración sin nuestro consentimiento previo y por escrito con respecto a la forma y al contexto en el que fuera a aparecer.

EL ACTIVO, ANÁLISIS Y ASPECTOS LEGALES

02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales

2.1. Localización

El activo objeto de valoración se localiza en el barrio de la Vila de Gracia, dentro del distrito de Gracia, perteneciente al municipio de Barcelona y a la comunidad autónoma de Cataluña.

Cataluña cuenta con una población de 7.675.217 personas a cierre de año 2019, lo que supone un incremento en lo que a población se refiere de 75.152 personas frente a 2018, siendo la segunda comunidad autónoma a nivel nacional en número de habitantes. Cataluña es la séptima comunidad autónoma en cuanto a densidad de población, siendo esta de 234,07 hab/ km².

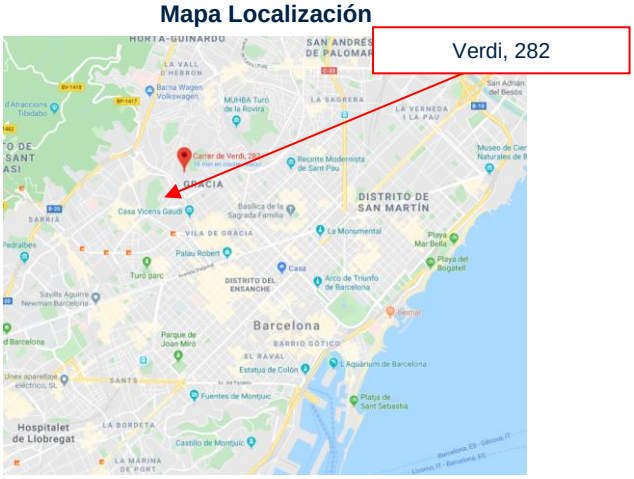
El municipio de Barcelona cuenta con 1.636.762 hab. (INE 2019) en una superficie de 101,9 km², lo que supone una densidad de población de 16.062,43 hab/km². La ciudad de Barcelona comprende diez distritos dentro de los cuales encontramos el distrito Gracia donde se encuentra localizado el activo objeto del presente informe.

Mapa Localización

Fuente: Google Maps.

El inmueble objeto de valoración se encuentra ubicado en la calle Verdi nº 282 (Barcelona). La calle Verdi se encuentra muy cercana al Park Güell, Av. Vallcarca y Travesera de Dalt.

Mapa Localización



Fuente: Google Maps.

El distrito de Gracia es uno de los diez distritos en que se divide administrativamente la ciudad de Barcelona. Es el distrito sexto de la ciudad y comprende el territorio de la antigua Villa de Gracia. Es el distrito más pequeño de Barcelona, con una extensión de 4,19 km², pero es el segundo con mayor densidad demográfica (29.447 habitantes por kilómetro cuadrado), al contar con una población de 123.383 habitantes según datos del Instituto Nacional de Estadística de España del 1 de enero de 2009.

2.1.1. Accesibilidad

El activo objeto de valoración se emplaza en el área urbana de la ciudad y dispone de buen comunicaciones mediante trasporte privado y público. Se encuentra a una distancia de 5,2 km del centro de la ciudad, lo que supone un recorrido de 23 minutos en transporte privado o 24 minutos en transporte público.

- Avión:
  - El Aeropuerto Barcelona-El Prat: se encuentra a una distancia de 15 km del activo, lo que supone un recorrido de 18 minutos en transporte privado o 51 minutos en transporte público
- Metro:
  - Ese encuentra muy cerca de la estación de Gracia de Vallcarca, desde donde salen trenes que conectan la ciudad con Terrassa, Sabadell y Rubí.
  - Las paradas de metro más próximas pertenecen a la línea L· en su paso por las estaciones Diagonal y Fontana.
- Autobús:
  - El activo se encuentra muy bien conectado con el resto de la ciudad mediante la red de autobuses urbanos. Delante del inmueble se encuentra la parada de Sostres-Baixada de la Glòria (1990) y la línea 116.

2.2. Descripción

2.2.1. General

El inmueble objeto de la valoración es un edificio residencial ubicado en el distrito de Gràcia, en la calle Verdi, 282. El activo consiste en un edificio residencial de 14 viviendas con 2 locales en planta baja. El edificio fue construido en el año 1946 según información catastral. El edificio consta de 5 plantas sobre rasante (planta baja + 6).

Según fuente catastral, la superficie total construida del edificio es de **851,98 m²** superficie construida sobre una parcela de 228 m²**.** Sin tener en cuenta las zonas comunes, el edificio cuenta con **802,98 m²**.

A efectos de valoración se ha tenido en cuenta la superficie del catastro. El edificio tiene una escalera central que va desde la planta baja hasta la azotea y cuenta con ascensor. La azotea es de uso comunitario y se encuentra actualmente en buen estado de conservación.

En la planta baja se encuentran dos locales comerciales con acceso desde pie de calle. En todas las plantas sobre rasante se encuentran dos unidades residenciales incluido el ático.

Se han reformado recientemente algunas unidades residenciales y queda pendiente reformar alguna unidad en los próximos ejercicios.

Tras nuestra visita al edificio, se determina que el estado de las zonas comunes es correcto. Por lo tanto, sería necesaria alguna reforma de mejora y adecuación al uso actual de las viviendas.

2.3. Superficies

2.3.1. Superficie de Parcela

El edificio se emplaza en una parcela con forma de polígono rectangular de cuatro lados, de superficie 328 m² y topografía plana.

2.3.2. Distribución

A efectos de valoración, el edificio comprende una superficie total de 851,98 m², de los cuales 726,98 m² corresponden a superficie dedicada al uso residencial y 76 m² dedicados al uso comercial.

Cuadro de Superficies

Planta	Uso	Superficie (m²)
Planta baja	Local comercial	38
Planta baja	Local comercial	38
1º 1ª	Residencial	48,98
1º 2ª	Residencial	60
1º 3ª	Residencial	60
2º 1ª	Residencial	60
2º 2ª	Residencial	51
2º 3ª	Residencial	60
3º 1ª	Residencial	60
3º 2ª	Residencial	51
3º 3ª	Residencial	60
Ático 1ª	Residencial	63
Ático 2ª	Residencial	63
Sobreático 1ª	Residencial	45
Sobreático 2ª	Residencial	45
Areas comunes	-	49
Uso comercial		**76**
Uso residencial		**726,98**
Total		**851,98**

Fuente: Savills.

Como es práctica habitual en este tipo de instrucciones de valoración, no hemos llevado a cabo mediciones del activo y se ha valorado el mismo sobre la base de las anteriores superficies proporcionadas por nuestro cliente, quien entendemos que ha medido la propiedad en relación con el propósito de valoración y que asumimos son completas y correctas, y corresponden a las superficies brutas alquilables medidas de acuerdo con el Code of Measuring Practice de RICS, publicado en Agosto de 2007 6th Edition.

2.4. Estado del inmueble

2.4.1. Informe de Estado del Edificio

No se nos ha proporcionado ningún informe de estado del edificio. Teniendo en cuenta la vista realizada al inmueble, meramente ocular, se ha considerado un buen estado de conservación del mismo.

2.4.2. Estado General

Tal y como se indica en el apartado de Supuestos generales no hemos realizado ningún estudio estructural, ni hemos comprobado ninguno de los servicios. Quisiéramos sin embargo hacer una puntualización, sin que la misma lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros: durante el transcurso de la inspección realizada a los efectos de la valoración se pudo observar que el inmueble no está siendo reformado y parece estar en buen estado.

A los efectos de la valoración hemos asumido que el edificio cumple con todas las normativas necesarias y que las obras de construcción se han finalizado satisfactoriamente. Nos reservamos el derecho a revisar nuestra opinión sobre el valor en caso de que en un futuro se estableciera que el inmueble tiene defectos inherentes u otros problemas estructurales.

2.5. Consideraciones Medioambientales

No se nos ha facilitado ningún informe medioambiental relativo al suelo en el que se desarrolla el inmueble. Nos complacerá no obstante hacer las observaciones pertinentes al respecto en caso de que se nos facilite una copia de dicho informe.

En consecuencia, hemos valorado el inmueble en el bien entendido que el suelo afecto al inmueble objeto de valoración no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestras valoraciones.

2.5.1. Consultas Informales

Como suele ser habitual en estos casos, no hemos realizado ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble; como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental del inmueble. Puntualizamos, no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

2.5.2. Supuesto

Dado que no se nos ha facilitado ningún informe medioambiental no podemos afirmar con absoluta certeza que el suelo afecto al inmueble no esté contaminado.

Dado que las consultas realizadas de manera informal han sugerido que es poco probable que exista contaminación en el suelo afecto al inmueble objeto de valoración hemos valorado el mismo en el bien entendido que el suelo no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestro asesoramiento en materia de valoración.

2.6. Situación Urbanistica

2.6.1. Información Urbanística

No se nos ha facilitado ningún documento en materia de planificación urbanística por lo que no podemos hacer ninguna observación sobre la situación urbanística del inmueble objeto de la valoración. En consecuencia, hemos realizado la valoración adoptando el supuesto de que el inmueble, ya construido, cumple plenamente con la legislación, las normativas y las licencias o los permisos en materia de planificación urbanística. De no ser así es posible que deseemos revisar nuestra valoración.

Les recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que el inmueble dispone de todos los permisos urbanísticos pertinentes.

2.6.2. Planeamiento

Durante el transcurso de nuestra inspección a la propiedad no se observó nada que indique que cualquiera de los anteriores permisos de planificación se está infringiendo. En la valoración de la propiedad se ha supuesto que el edificio se utiliza de acuerdo con sus actuales usos legales, que el edificio cumple con las leyes actuales de planificación y las normas de construcción y que no está sujeto a ninguna propuesta adversa.

Dada la complejidad de la legislación actual, se recomienda que sus asesores legales confirmen que la propiedad se beneficia de todas las autorizaciones pertinentes.

Hemos valorado el inmueble adoptando el supuesto de que el mismo dispone de todas las licencias y los permisos necesarios.

2.7. Impuestos

2.7.1. IVA

Se nos informa de que el propietario no ha ejercido su opción de gravar la propiedad a efectos del IVA. Nuestra valoración se ha realizado sin contemplar este impuesto.

2.8. Propiedad

No se nos ha facilitado la documentación relativa a la propiedad, la ficha del Registro de la Propiedad o Informe sobre el título de Propiedad. Nos complacerá no obstante hacer las observaciones pertinentes al respecto en caso de que se nos facilite una copia de dicho informe.

Entendemos que la propiedad del inmueble es en plena dominio. A los efectos de nuestra valoración hemos supuesto que la tenencia del inmueble es en régimen libre y sin cargas, pasivos o servidumbres; y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable.

A los efectos de nuestra valoración hemos supuesto que la tenencia del inmueble es en régimen libre y sin cargas, pasivos o servidumbres; y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable.

2.9. Arrendamientos

2.9.1. Resumen de los Contratos

A continuación, se detalla la relación de contratos de arrendamiento analizados:

Ubicación	Uso	SBA (m²)	Renta Contratada (€/año)	Comienzo Contrato	Fin de Contrato
Pl. Baja	Comercial	38	2.400	10/05/2019	10/05/2024
Pl. Baja	Comercial	38	2..160	16/10/2019	15/10/2024
Pl. Primera	Residencial	48,98	10.200	04/07/2019	03/07/2026
Pl. Primera	Residencial	60	10.200	26/06/2019	25/06/2026
Pl. Primera	Residencial	60	1.542	23/06/1962	01/01/2045
Pl. Segunda	Residencial	60	1.596,60	23/06/1962	01/01/2045
Pl. Segunda	Residencial	51	2.158,68	10/01/1965	01/01/2045
Pl. Segunda	Residencial	60	3.972,72	29/05/1967	01/01/2045
Pl. Tercera	Residencial	60	9.000	01/08/2019	31/07/2026
Pl. Tercera	Residencial	51	7.800	08/04/2019	07/04/2026
Pl. Tercera	Residencial	60	7.800	01/03/2019	28/02/2022
Pl. Cuarta	Residencial	63	12.600	18/01/2019	17/01/2026
Pl. Cuarta	Residencial	63	2.945,04	04/05/1984	01/01/2045
Pl. Quinta	Residencial	45	10.800	04/03/2019	03/03/2022
Pl. Quinta	Residencial	45			

2.9.2. Situación Arrendaticia

Para llevar a cabo la valoración hemos recibido copia de los contratos de arrendamiento y la información actualizada en un Rent Roll.

El activo objeto de valoración es un edificio mitxo residencial y comercial. Actualmente se encuentra parcialmente alquilado, con una tasa de ocupación del 93,33%.

El último inquilino en firmar contrato ha sido el inquilino de la tercera planta, en julio de 2019, con una renta de 750 €/ mes y una duración total de contrato hasta el 31/07/2026 (7 años de contrato).

2.10. Gastos recuperables y no recuperables

Los gastos no recuperables corresponden a 925 € anuales del seguro, 5.570 €/ año correspondientes a gastos comunes e IBI y 3,00% de la renta anual de gastos de gestión.

2.11. Ingresos Netos

De acuerdo a la información que se nos ha proporcionado, entendemos que el total de ingresos brutos a fecha de valoración asciende a 85.175,04 €/año.

Se ha asumido un periodo de comercialización de unidades vacías para el inmueble de 3 meses y un período de 2 meses de recomercialización a la finalización de los contratos actuales que no se renueven. Se ha adoptado el supuesto general de duración de nuevos contratos de 5 años.

Además de esto, se ha asumido un importe de 26.000,00 € en concepto de CapEx de inversión para una de las unidades durante los dos primeros meses de nuestro Descuento de Flujo de Caja. Además, se ha asumido un importe del 3,00% de la renta bruta en concepto de CapEx de mantenimiento durante el resto de los diez años de nuestro Descuento de Flujo de Caja.

COMENTARIO DE MERCADO

03. Comentario de Mercado

3.1. Coyuntura Económica

La desaceleración de la economía global afecta ya al crecimiento de España. El último dato publicado por el INE (2S 19) situó el crecimiento de la economía española en un 2% interanual y un 0,4% respecto al trimestre anterior. Se trata del sexto registro consecutivo que refleja la ralentización del sistema.

En cualquier caso, las previsiones para finales de año (según datos de octubre de Focus Economics) sitúan el crecimiento en 2,2%, dos décimas por debajo del nivel de 2018 y todavía superior a la media de la Zona Euro, con previsión de cierre en 1,1% en 2019.

El mercado laboral continúa creciendo, si bien a un ritmo más lento. En septiembre el número de afiliados a la seguridad social se situó en 19,22 millones que, si bien refleja un incremento interanual del 1,4%, la comparativa intermensual de los últimos meses deja ya niveles ligeramente por debajo de cero. El número de desempleados de septiembre, igualmente, se redujo respecto al mismo mes del año 2018, pero la evolución de los últimos meses registra pequeños incrementos.

A pesar de esto, la creación de empleo en términos de contabilidad nacional se situó en 2,5% en 2T 19 y la tasa de desempleo según la EPA (encuesta de población activa), en 14%, con previsiones de continuar la tendencia de ajuste durante los próximos años. Madrid, con una tasa de paro del 10,5% se sitúa 3,5 puntos por debajo de la media nacional.

En cuanto al índice de confianza empresarial, el 4T registró una contracción del 2% interanual. Madrid registró igualmente un ajuste a la baja, pero tan solo un -0,6%.

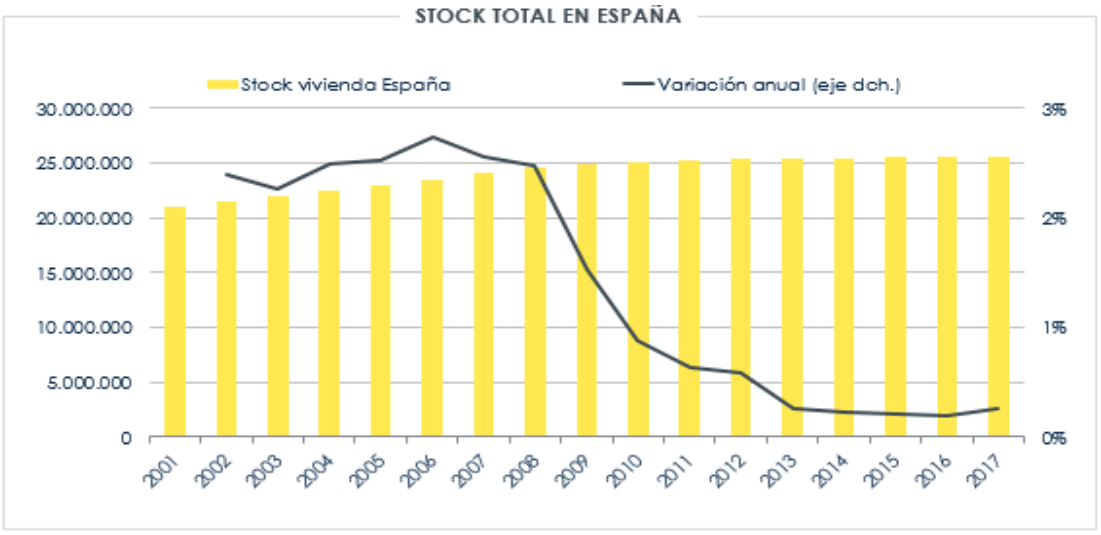
3.2. Mercado Residencial España

3.2.1. Sector residencial español

El mercado residencial español ha sufrido varias transformaciones, a principios de siglo inició un fuerte ciclo de expansión del parque inmobiliario, esta expansión quedo truncada por la crisis económica global dejando mucho stock de obra nueva en manos de bancos sin posibilidad de ser vendida.

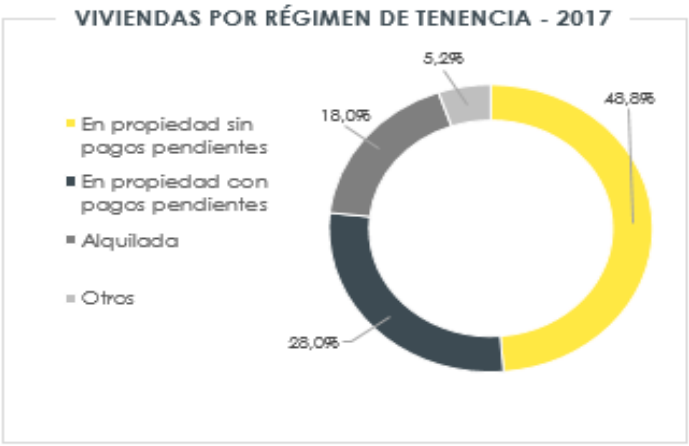
A partir del año 2013 esta tendencia se invierte. El stock de vivienda sin propietario empieza a reducirse y en las zonas más atractivas, como los núcleos urbanos, empiezan a reactivar la producción de viviendas de Obra Nueva. Todas aquellas viviendas de antes de la crisis que todavía a día de hoy no se hayan vendido tienen muy pocas posibilidades de encontrar dueño.

El precio medio de la vivienda de obra nueva en España vivió su mejor año en 2007 con una media de 2.905 €/ m², en 2014 tocó suelo con 1.994 €/ m² y ha ido paulatinamente recuperándose hasta 2018 con 2.348 €/ m². Actualmente el stock de viviendas de obra nueva ha descendido hasta un 27% desde 2013.



Fuente: Ministerio de Fomento / * Estimación del parque residencial que incluye tanto vivienda vacía como ocupada, así como primeras y segundas residencias.

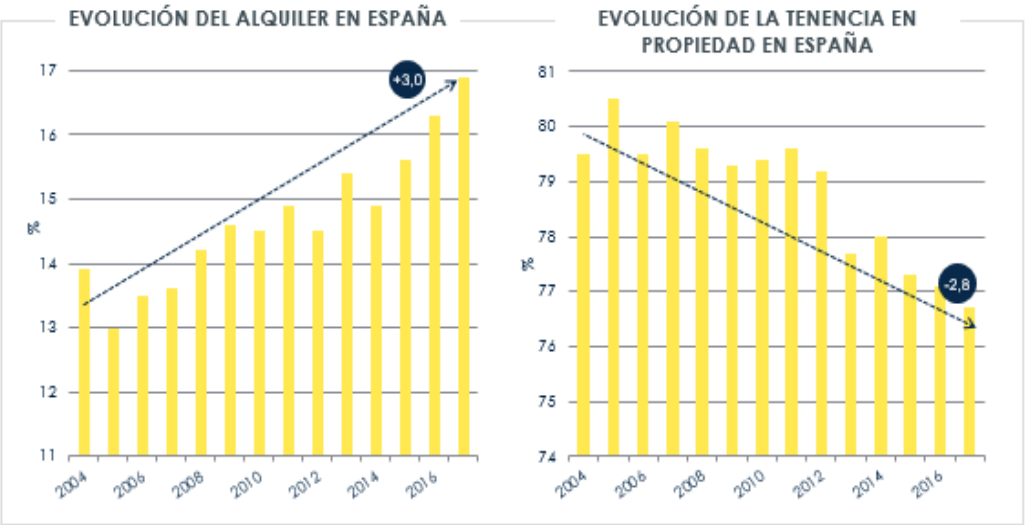
Frente a la tendencia europea al alquiler, España sigue siendo un país de compra en lo que se refiere a la vivienda. El 77% de las residencias estaban en régimen de propiedad en el año 2017, más de 14 millones de viviendas. La mayoría de ellas sin pagos pendientes (el 64%). El aumento del alquiler fue una de las principales consecuencias de la crisis. De 2016 a 2017 el crecimiento fue del 4,5%.



El Alquiler en España

España ha sido tradicionalmente un país de propietarios, las políticas de vivienda de los años 50 a 70 motivaron la compra de propiedades en España, esta tendencia ha seguido una línea ascendiente hasta la crisis económica del 2007, este punto de inflexión marco una tendencia de propietario a arrendatario. El alquiler empezó a coger importancia.

Este fenómeno está encontrando su techo en ciudades como Madrid y Barcelona donde los alquileres, debido a la alta demanda y la baja oferta, ha crecido a ritmo vertiginosos dejando a muchas personas sin la posibilidad de alquilar un piso en zonas céntricas, el precio del alquiler a reducido su crecimiento, pero sigue creciendo.



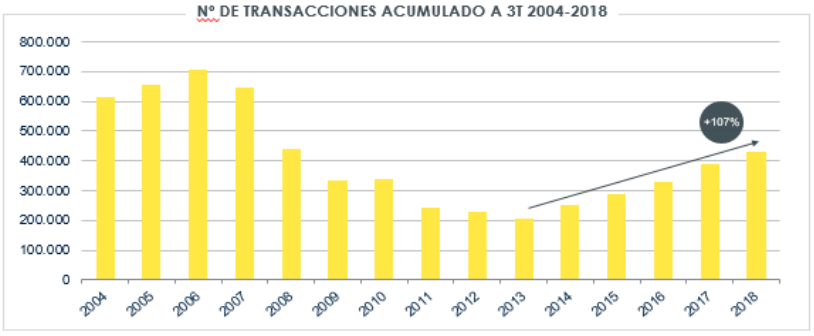
Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida.

La tendencia de los hogares españoles ve como pierden miembros, la tendencia es que los hogares estén compuestos por dos personas, seguido de los hogares con una sola persona viviendo. La tendencia va a seguir creciendo para este último hasta alcanzar los casi 6.000.000 de hogares en 2033, las viviendas con dos personas crecerán hasta superar esta cifra.

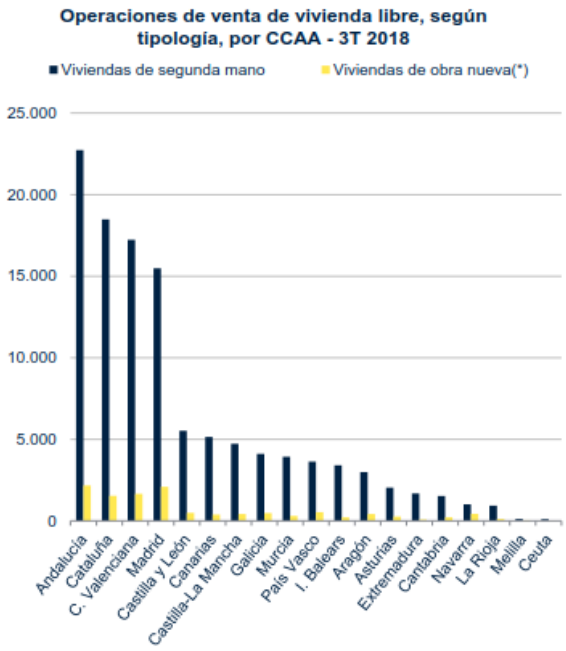
Transacciones Inmobiliarias

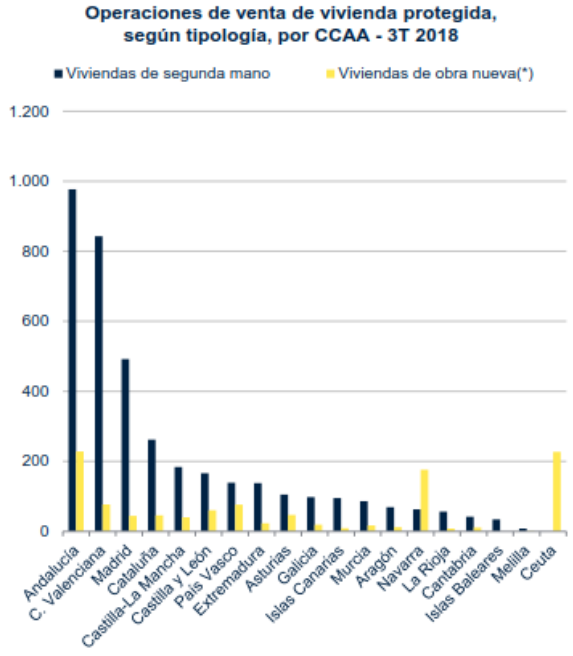
Como comentábamos anteriormente, los visados de obra nueva tuvieron una trayectoria ascendente hasta 2006, un año antes de la crisis, a partir de este año fueron desplomándose paulatinamente hasta 2103, cuando apenas se alcanzaban las 50.000 viviendas nuevas al año, esta tendencia se ha recuperado tímidamente, a día de hoy se han alcanzado más de 110.000 unidades, pero esta cifra no es suficiente para satisfacer el hambre de Obra Nueva de los compradores españoles y es la segunda mano la que debe suplir esta demanda.

Las transacciones también tocaron fondo en 2013 pero han ido recuperando terreno hasta superar las 400.000 el año 2018. La compraventa de viviendas tanto nuevas como de segunda mano ha visto un crecimiento de hasta el 107%.



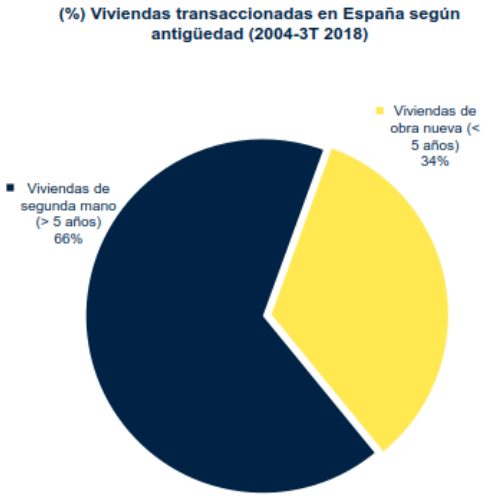
A continuación, se muestran las operaciones de venta de vivienda libre y vivienda protegida hasta el tercer trimestre de 2018, distribuidas por comunidades autónomas:

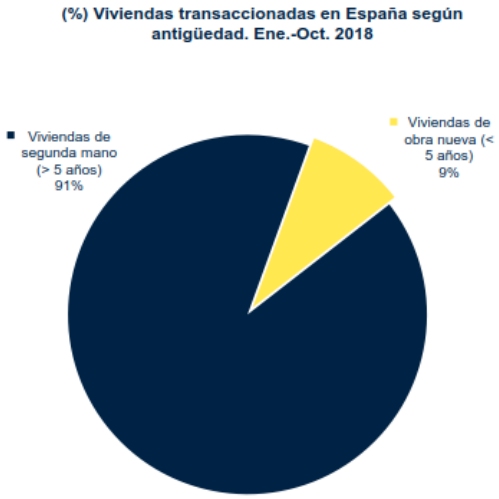




Fuente: Ministerio de Fomento / * Viviendas con menos de 5 años de antigüedad /** Datos provisionales

A continuación, se muestran las operaciones de venta de vivienda de segunda mano y de obra nueva hasta el tercer trimestre de 2018, según antigüedad:

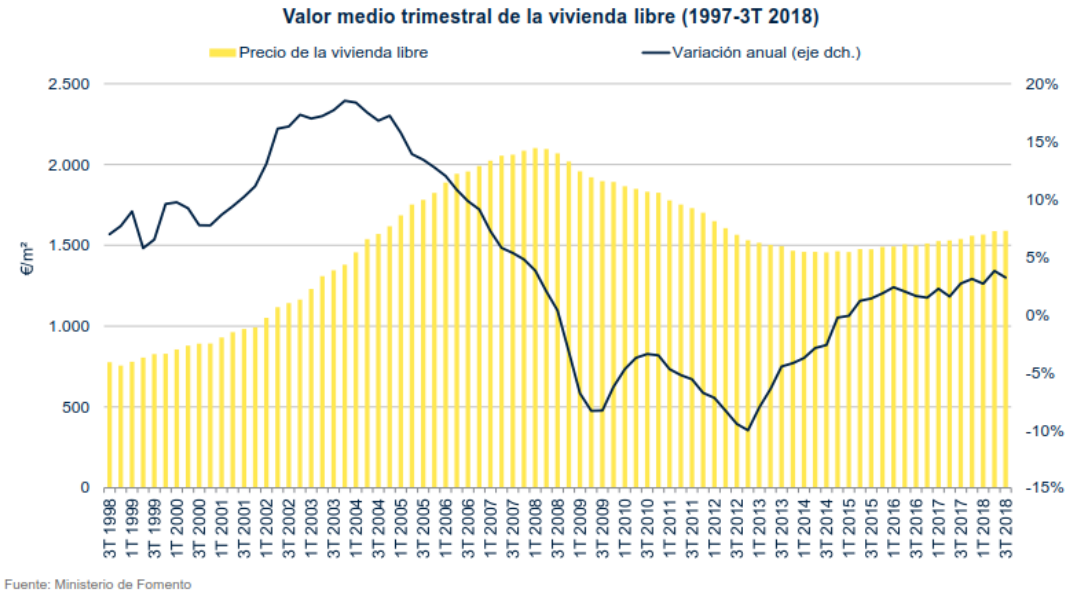




Fuente: Ministerio de Fomento

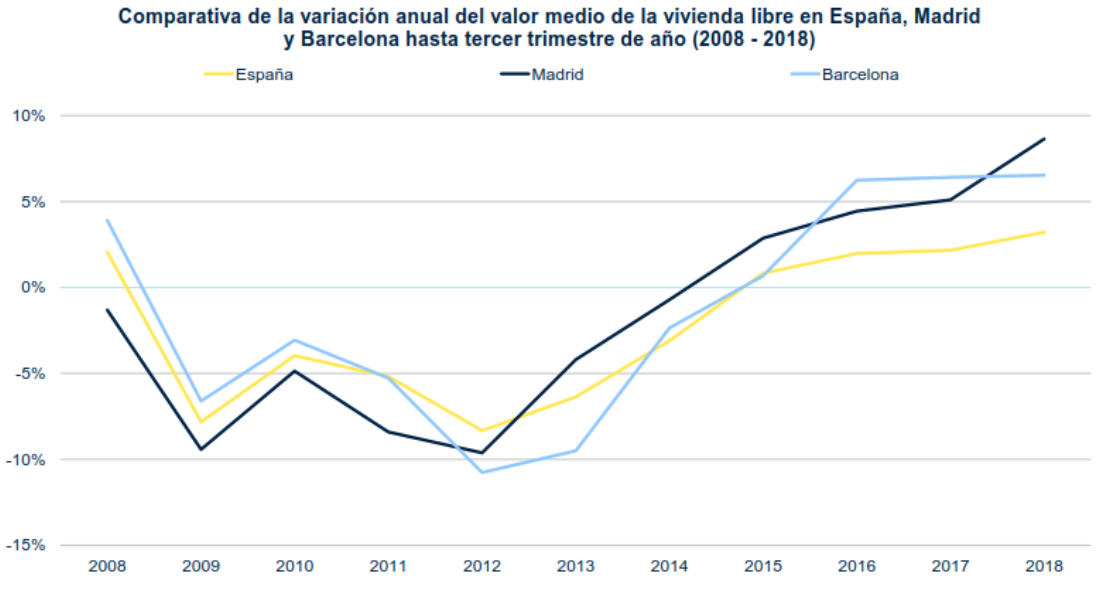
3.2.2. Precios Residenciales

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre desde 1997 hasta el tercer trimestre de 2018, distribuidas por trimestres:



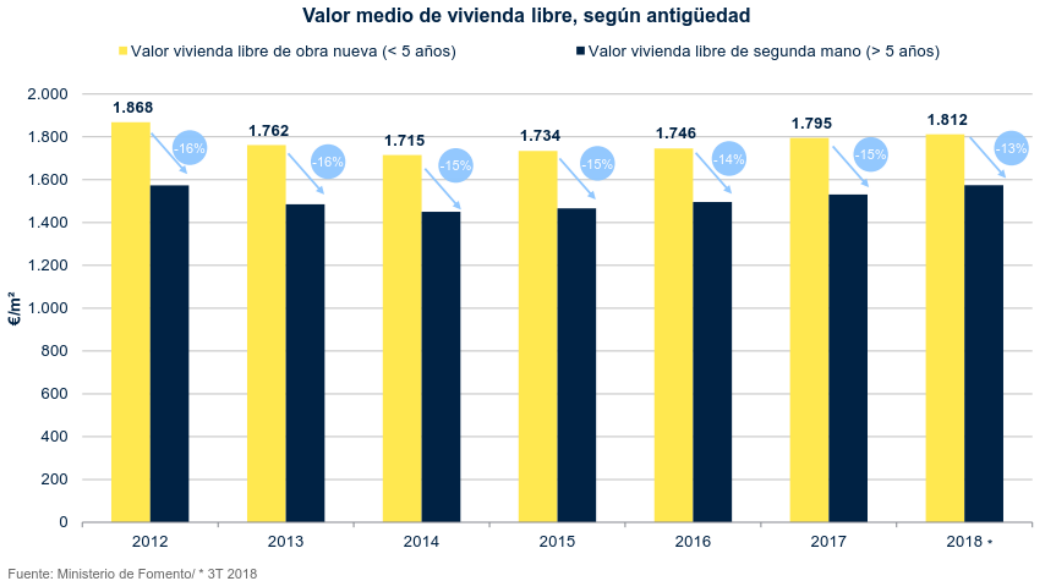
Fuente: Ministerio de Fomento

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre desde 2008 hasta 2018 en España, Madrid y Barcelona:



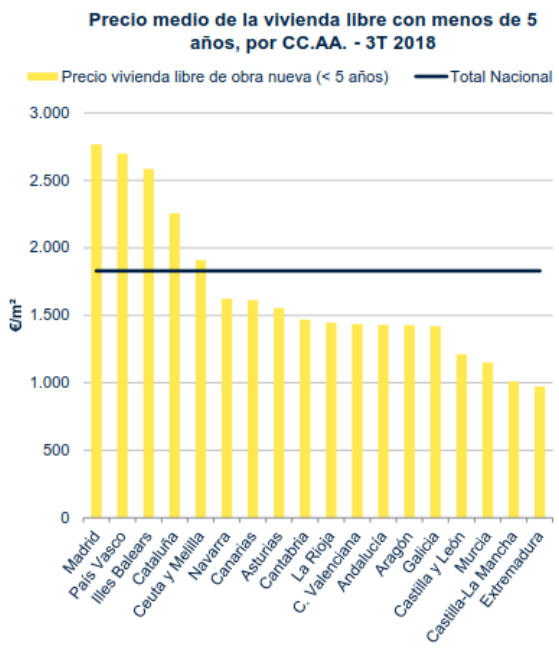
Fuente: Ministerio de Fomento

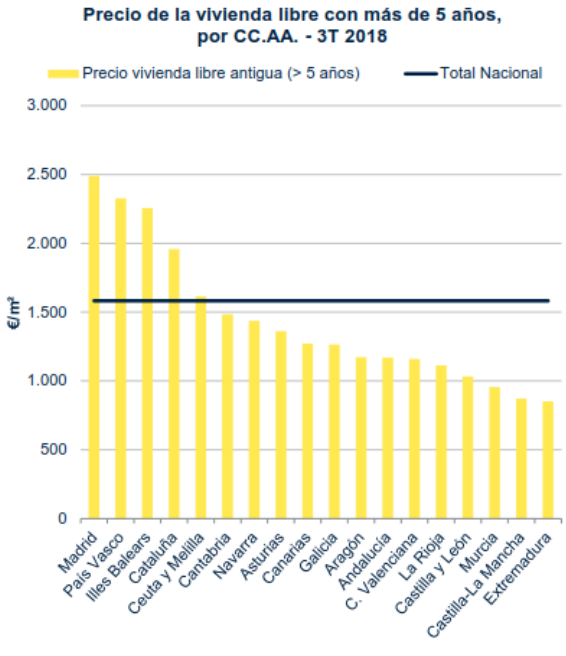
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad:



Fuente: Ministerio de Fomento/ * 3T 2018

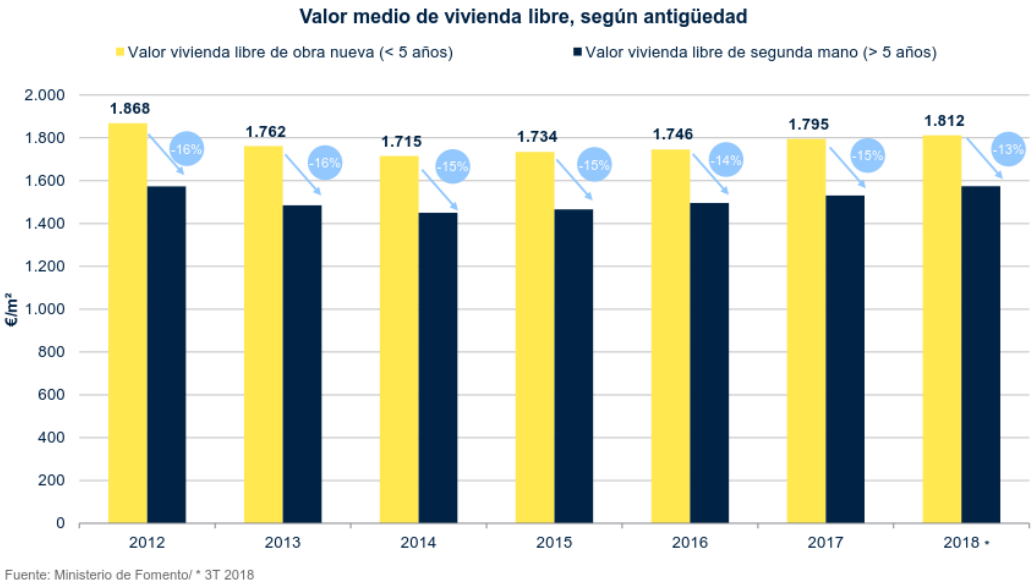
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad por comunidades autónomas:





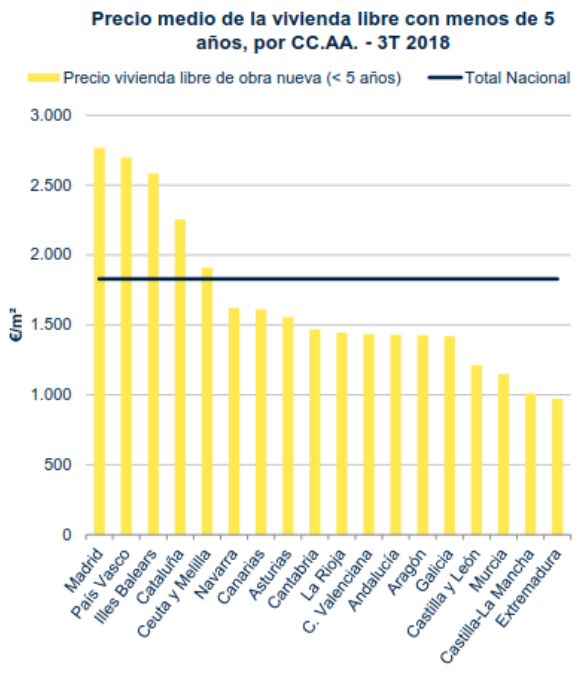
Fuente: Ministerio de Fomento

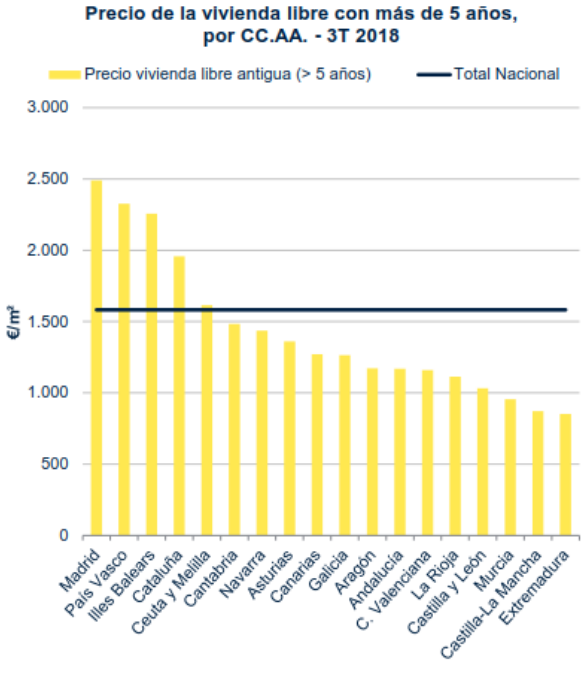
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad:



Fuente: Ministerio de Fomento/ * 3T 2018

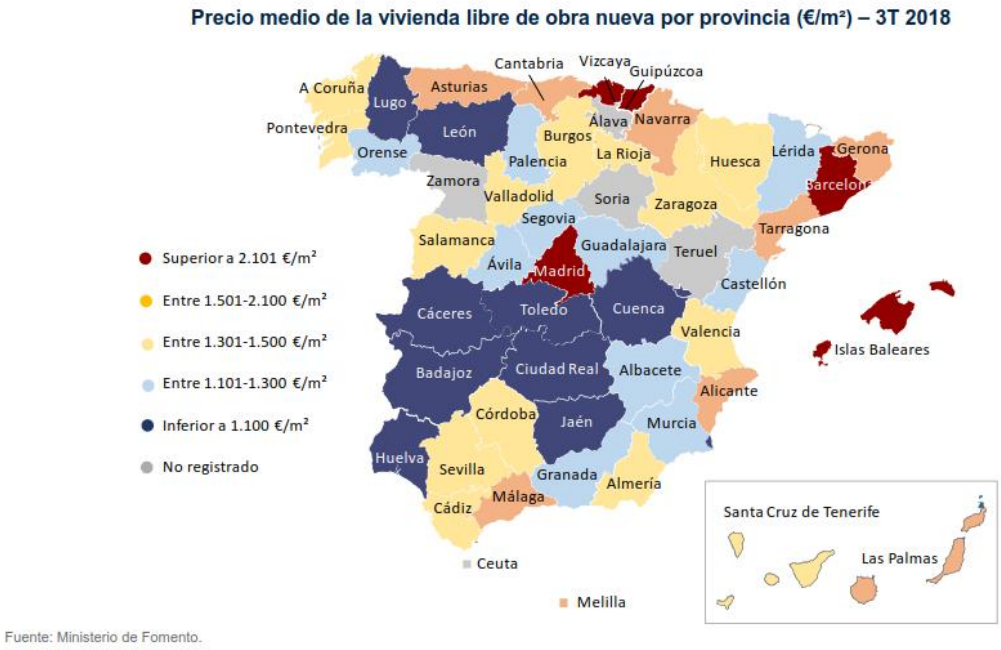
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad por comunidades autónomas:





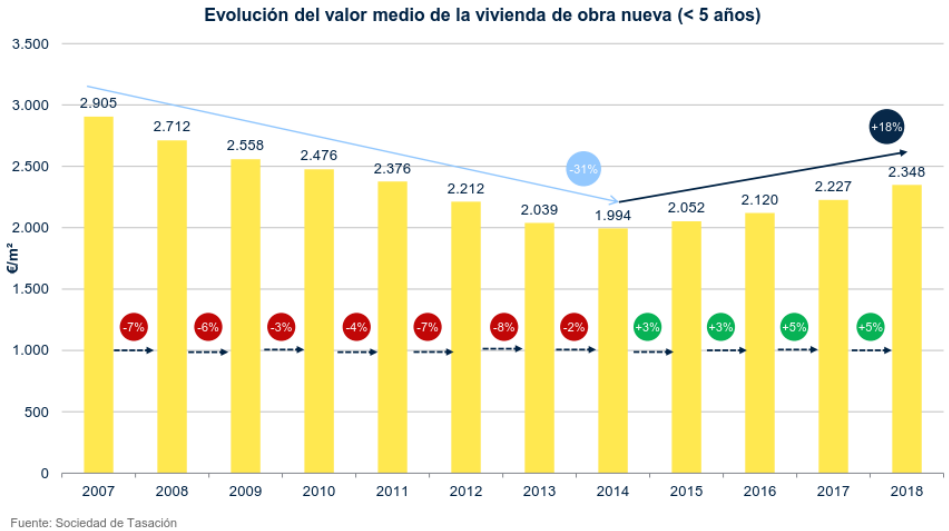
Fuente: Ministerio de Fomento

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre de obra nueva por provincia:



Fuente: Ministerio de Fomento.

A continuación, se muestran la evolución del valor medio de la vivienda de obra nueva:



Fuente: Sociedad de Tasación

3.3. Mercado Residencial Área Barcelona Ciudad

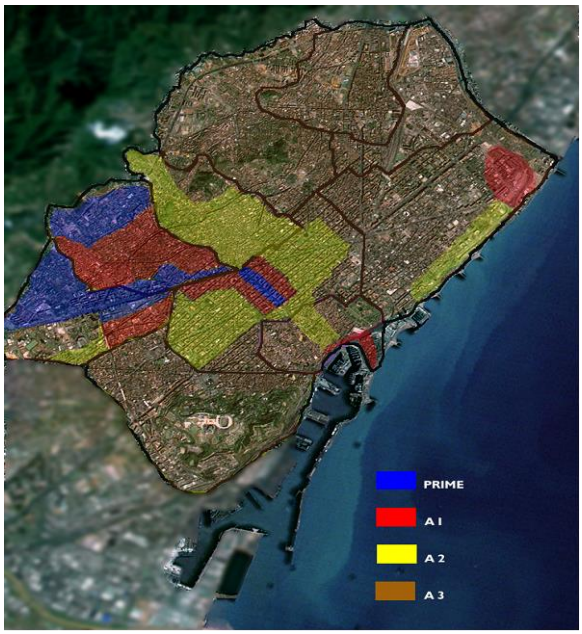
3.3.1. General

Barcelona es el destino turístico por excelencia, siendo la segunda ciudad española en número de turistas (más de 19.000.000 de turistas) y la ciudad más grande de Cataluña. Aunque Barcelona es una ciudad con un gran número de turistas y una importante población extranjera, esta es una ciudad constante, no gana ni pierde población según las estaciones. Respecto a la pirámide poblacional en Barcelona, la mayor parte se concentra entre los 35 y los 55 años de edad.

En el análisis de Barcelona capital, los distintos distritos que componen el municipio no se encuentran, por regla general, enteramente adscritos a una zona determinada del análisis, sino que pueden formar parte de zonas diferentes. Las diferentes zonas hacen referencia al mayor o menor grado de exclusividad. De manera que aquellas áreas de la ciudad de Barcelona incorporadas en la zona "prime" son las más exclusivas, mientras que las que aparecen incorporadas en la zona A3 son las menos exclusivas.

La denominación de las zonas y la adscripción de las promociones a las mismas, se basan en el conocimiento de Savills Aguirre Newman del mercado residencial de Barcelona; se tiene a su vez en cuenta la ubicación concreta, las calidades y el entorno en el que se encuentran. Se ha realizado una zonificación del mercado de Barcelona ciudad, tal y como se observa en la siguiente tabla y posterior mapa:

ZONA	DISTRITO	PERÍMETRO
PRIME	Sarriá - Sant Gervasi	Pza. Francesc Macia – Av. Diagonal – Av. De Sarriá – Pº Manuel Girona – Bosch I Gimpera – Cardenal Vives i Tutó – Fontcoberta – Carrer dels Vergós – Pza. de Oriente – Vía Augusta – Calvet – Travessera de Gracia – Vía Augusta – Av. Diagonal – Pza. Francesc Macia. Ronda del General Mitre – Vía Augusta – Ronda de Dalt (Ambos lados)– Av. República Argentina – Ronda del General Mitre.
	Les Corts	Les Corts Av. Diagonal – Av. De Sarriá – Travessera de Les Corts – Gran Vía de Carles III – Av. Diagonal – D' esplugues – Eduardo Toldrá – Ardemans – Cº de Finistrelles – Nogueres – Avellaners – Ametllers – Font del Lloc – Mare de Deu de Lordá – Montevideo – Av. España – Bosch i Gimpera – Mulhacén – Pº de Manuel Girona – Av. Sarriá.
	L´Eixample	Pº de Gracia entre Gran Vía de Les Corts Catalanes y Av. Diagonal
A - 1	Sarriá - Sant Gervasi	Travessera de Gracia – Vía Augusta – Av. Del Príncipe de Asturias – Ronda del General Mitre – Vía Augusta – Clavet – Travessera de Gracia.
	Les Corts	Travessera de Les Corts – Gran Vía de Carles III – Av. Madrid – Av. Joseph Tarradellas – Travessera de Les Corts.
	L´Eixample	Pza. Francesc Macia – C/ Comte d´Urgell – C/ Córcega – C/ Muntaner – C/ Valencia – C/ Balmes – Gran Vía de Les Corts Catalanes – C/ Girona – C/ Córcega – Av. Diagonal – Pza. Francesc Macia.
	Ciutat Vella	Frente Marítimo del Pº de Colom y del Pº de Joan de Borbo Comte de Barcelona
A - 2	Ciutat Vella	Barrio Gótico
	Les Corts	Gran Vía de Carles III – Av. Madrid – Ctra. Collblau – Travessera de Les Corts – Gran Vía de Les Corts.
	L´Eixample	Pza. Francesc Macia – Av. Joseph Tarradellas - Pza. Paisos Catalans – C/ Tarragona – Pza. España – Gran Vía de Les Corts Catalanes – Pza. Universitat – C/ Pelai – C/ Fontanella – Ronda Sant Pere – C/ Ribes – C/ Marina – Av. Diagonal – C/ Girona – Gran Vía de Les Corts Catalanes – C/ Balmes – C/ Valencia – C/ Muntaner – C/ Córcega – C/ Comte d´Urgell – Pza. Francesc Macia
	Gracia	Distrito Entero
	Sant Martí	Pza. dels Voluntaris – C/ La Marina – Av. D´Icaria – C/ Taulat – Diagonal Mar – Ronda Litoral – Pza. dels Voluntaris
A - 3	Les Corts	Resto del Distrito
	Sants Montjuic	Distrito Entero
	Ciutat Vella	El Raval, Ribera y La Barceloneta
	Sant Martí	Distrito Entero salvo Frente Marítimo definido en A2
	Sant Andreu	Distrito Entero
	Nou Barris	Distrito Entero
	Horta Guinardó	Distrito Entero



La renta per cápita de Barcelona muestra un panorama muy variado, tradicionalmente el barrio de Sarrià-Sant Gervasi concentra una de las rentas per cápita más alta de la ciudad, pero el Eixample se presenta como un barrio de diversidad de rentas siendo Passeig de Gracia la calle más cara de Barcelona por excelencia. Uno de los barrios más caros y con mayor renta per cápita de Barcelona es Diagonal Mar, un barrio relativamente moderno. El poder adquisitivo de las familias Barceloneses es uno de los más altos de España con una renta disponible por hogar de 35.850 €. Barcelona está compuesta por una superficie de 102,4 km², en ella encontramos 684.085 hogares con una densidad de 16.000 hab/ km².

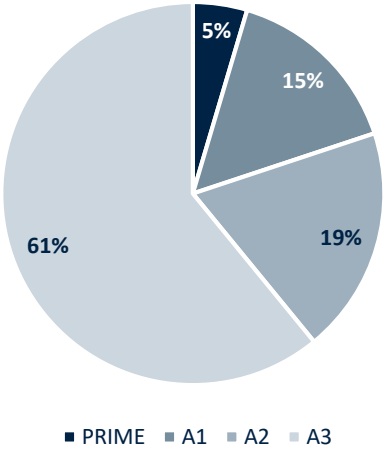
Se observa un crecimiento constante del número de unidades en oferta inicial desde 2017, alcanzándose en el periodo estudiado (2019) las 1.658 unidades en el conjunto de promociones en comercialización.

La zona que más oferta inicial concentra es la A3 (la de menor nivel de exclusividad, según la clasificación establecida en la metodología), como consecuencia de la creciente actividad promotora en zonas como Sant Martí, Horta-Guinardó y Sant Andreu.

Evolución de la Oferta Inicial. Áreas de Exclusividad

ZONA	2015	2016	2017	2018	2019
PRIME	97	141	77	50	76
A1	255	233	99	62	254
A2	905	641	603	915	318
A3	494	489	506	462	1.010
TOTAL	1.751	1.504	1.285	1.489	1.658

Distribución de la Oferta Inicial por Zonas (%)



En los últimos 12 meses se ha mantenido la tendencia alcista en el mercado, registrándose un incremento medio del 8%, en el precio por m² respecto al periodo anterior.

Cabe destacar el ajuste observado en la zona A1. La venta completa de determinadas promociones dentro del rango más elevado de precios ha generado este ajuste. No obstante, la caída en esta zona se produce respecto a los niveles de 2018, manteniéndose muy por encima de los precios registrados en 2016 o 2017.

ZONA	Sup y Precios	2016	2017	2018	2019	Var 2018-2019
PRIME	Sup media (m²)	164	163	123	122	-1,2%
	Precio medio (euro/m²)	7.946	6.827	8.257	8.954	8,4%
	Precio medio vivienda	1.303.085	1.115.000	1.016.774	1.088.250	7,0%
A1	Sup media (m²)	103	108	125	92	-26,2%
	Precio medio (euro/m²)	5.327	5.740	7.202	6.411	-11,0%
	Precio medio vivienda	549.367	621.675	900.474	591.478	-34,3%
A2	Sup media (m²)	103	108	117	97	-17,5%
	Precio medio (euro/m²)	4.136	4.852	4.649	5.570	19,8%
	Precio medio vivienda	427.196	522.325	545.807	537.710	-1,5%
A3	Sup media (m²)	93	89	92	100	8,8%
	Precio medio (euro/m²)	3.455	3.750	4.292	4.188	-2,4%
	Precio medio vivienda	321.523	334.771	396.355	419.167	5,8%
MEDIA	Sup media (m²)	101	104	110	100	-9,4%
	Precio medio (euro/m²)	4.280	4.725	4.870	5.258	8,0%
	Precio medio vivienda	432.972	490.374	537.461	524.019	-2,5%

Un piso medio en Barcelona capital tiene una superficie de 100 m²c, un precio por m² de 5.258 € y un precio final de 524.019 €.

Los precios medios por m² más altos de la ciudad se observan en los distritos de L'Eixample, Sarria-Sant Gervasi y Ciutat Vella, por encima de los 6.300 €/ m². En el otro extremo del mercado se sitúan los distritos de Nou Barris y Horta-Guinardó.

La variación anual más destacable se ha producido en Nou Barris, el distrito más barato, con una subida del 43,7% del valor total de la vivienda respecto al periodo anterior.

La falta de suelo finalista hace casi imposible que ciudades como Barcelona puedan modernizar su parque inmobiliario, eso provoca que muchas de las zonas comunitarias de las viviendas barcelonesas se encuentren desfasadas a las exigencias actuales. La mayoría de nuevos desarrollos que encontramos en la ciudad de Barcelona son promociones pequeñas y rehabilitaciones integrales de vivienda.

Incremento notable de los precios por metro cuadrado en el mercado más exclusivo de la ciudad (Prime) y en el mercado A2, en este último caso consecuencia de la mejora de los nuevos proyectos y la creciente trasformación de los barrios que lo conforman.

En el resto de los segmentos de los mercados A1 y A3, se produce el mismo fenómeno: ligera caída de los precios respecto al periodo anterior, pero manteniéndose por encima de los niveles de 2018.

3.3.2. Alquiler en la ciudad de Barcelona

El precio del alquiler de Barcelona ha sido el motor de crecimiento del precio del alquiler a nivel nacional. Actualmente el mercado residencial de alquiler en Barcelona experimenta una consolidación y estabilización en cuanto al precio del alquiler.

El número de contratos firmados ha aumentado año tras año, marcando como récord el cuarto trimestre de 2017, con los últimos datos aportados 2018 ha sido el mejor año en cuanto a contratos de alquiler se refiere, pasando de 49.953 en 2017 hasta los 53.524. La situación, al igual que el precio, parece estar estabilizando año tras año.

De las más de 800.000 viviendas que forman el parque inmobiliario de Barcelona, el 84,33% de ellas se usan como primera vivienda, siendo la vivienda secundaria inferior al 5%. El monto restante inferior al 11% son viviendas vacías.

3.4. Comparables

Se ha llevado a cabo un estudio de mercado de comparables residenciales en alquiler en las zonas del activo objeto de valoración:

Ubicación	Superfice (m^2)	Renta (€/ mes)	Renta Unitaria (€/ m^2/ mes)
Passatge d'Isabel	55,00	900,00	16,36
C/ Verdi, 265	59,00	875,00	14,83
C/ Camelias – C/ Escorial	55,00	1.000,00	18,18
C/ Tirso, 17	55,00	900,00	16,36
C/ Coll del Portell	59,00	925,00	15,68
C/ Travesera de Dalt – C/ Verdi	56,00	950,00	16,96
Promedio	56,50	925,00	16,37

Tal como se puede apreciar las rentas de salida en la zona se mueven entre **14,50** y **18,00 €/ m²/ mes**. Cabe destacar que en todos los casos se trata de precios de "asking", a los cuales habría que descontar un margen en concepto de negociación. Sobre cada testigo hemos aplicado un porcentaje de ponderación para asemejarlo al activoi objeto de valoración. Este porcentaje varía dependiendo del estado de conservación, la calidad, la superficie ofertada y la situación exacta del activo.

De cara a llevar a cabo la valoración se ha considerado una renta de mercado para las unidades residenciales entre **15,00** y **16,00 €/ m²/ mes**. Cabe destacar que, a las rentas de las unidades de la planta ático, se les ha añadido **3,00 €/ m²/ mes** en concepto de terraza.

Se ha llevado a cabo un estudio de mercado de comparables de locales comerciales en alquiler en la zona del activo objeto de valoración:

Ubicación	Superfice (m^2)	Renta (€/ mes)	Renta Unitaria (€/ m^2/ mes)
C/ Verdi, 219	50,00	420,00	8,40
C/ Maignon, 19	60,00	600,00	10,00
Passatge Garcia Robles, 8	60,00	400,00	6,67
Promedio	56,67	473,33	8,35

De cara a llevar a cabo la valoración se ha considerado una renta de mercado para los locales comerciales de **9,00 €/ m²/ mes**.

VALORACIÓN

savills

AGUIRRE NEWMAN

04. Valoración

4.1. Método de Valoración

Conforme al alcance y la metodología descrita en nuestra oferta, el trabajo de Savills Aguirre Newman ha consistido en determinar el valor de mercado del activo, basado en el valor de mercado según las normas publicadas en la **8ª edición del Libro Rojo del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**. Con el fin de proporcionar nuestra opinión de valor se han utilizado las siguientes metodologías de valoración:

A. Método de Descuento de Flujos de Caja.

La metodología de cálculo utilizada está basada en el principio de anticipación. El valor vendrá determinado por el valor presente de todos los ingresos y gastos futuros (flujo de caja) imputables al inmueble.

En el descuento de flujo de caja determinamos:

- Los ingresos que razonablemente podemos esperar que genere el inmueble a partir de las rentas contractuales durante la duración del contrato. Estos ingresos se actualizarán conforme al IPC, crecimientos de mercado y la duración de los contratos de arrendamiento.
- Hemos empleado un cash-flow de 10 años para la valoración del activo.
- Calendario de desarrollo, periodos de obra, carencias y bonificaciones.
- Valor de venta. Calculado en función de la renta esperada en el año de desinversión y la rentabilidad de salida esperada en dicho periodo (e*xit yield*).
- Se determina el valor actual a partir de la determinación de una tasa de descuento, que vendrá determinada por diversos factores, tales como diferencia entre rentas del inmueble y rentas de mercado, tipología, situación del mercado y, en general, potencial de riesgo que puede albergar el inmueble. Se ha considerado esta como la tasa de descuento que exigiría un inversor medio atendiendo al nivel de riesgo de la inversión, a la tipología y ubicación del inmueble y a la coyuntura actual de mercado.
    - La desinversión del activo viene precedida por el descuento de los flujos de caja, aplicándole la tasa de descuento equivalente al promedio de retorno obtenido por una propiedad de dichas características, bajo las condiciones que marca el mercado y los inversores.

Para respaldar el método anteriormente comentado, se ha utilizado el **Método de Comparación (Valor de Mercado).**

B. Método de Comparación.

El *Método de Comparación* consiste en el estudio de operaciones comparables actuales en la zona, así como la de los últimos meses y en base a nuestro conocimiento del mercado.

Las operaciones comparables serán operaciones de compraventa, ofertas de suelos e inmuebles / superficies comparables y las opiniones de otros agentes / expertos. Por tanto, se determina el valor mediante la localización de comparables en mercado y operaciones recientes de viviendas o parcelas comparables, tanto por ubicación como por estado y funcionalidad.

4.2. Valoración

Basado en la información del solicitante, las regulaciones aplicables y la metodología de valoración descrita en el apartado 4.1 de este informe, el inmueble se ha valorado según se detalla a continuación. La finca en cuestión se ha valorado a través del Método de Descuento de Flujos de Caja para reflejar los ingresos futuros que se van a generar con los contratos existentes.

Para el cálculo del valor de la finca se han asumido los siguientes datos:

Superficie

Tal y como se ha mencionado en el apartado 2.3, la superficie total construida del edificio es de 852 m², distribuidos en 727 m² de superficie destinada a uso residencial, 76 m² destinados a uso comercial y 49 m² destinados a zonas comunes. Hay un total de 13 viviendas y 2 locales comerciales.

Periodo de inversión

Se ha considerado un cash-flow de diez años con el fin de reflejar los plazos de vencimiento de los contratos de los locales y de las viviendas. Finalizados los contratos, se hace una estimación por el periodo de comercialización de la superficie vacante, teniendo en cuenta los honorarios de intermediación cuando sea el caso. De cara a la valoración, se hace una estimación de los ingresos que obtendría el edificio con los contratos de arrendamiento vigentes de los locales y las viviendas, hasta la finalización de los mismos teniendo en cuenta una tasa de desocupación en el transcurso de los años en los que se ha realizado el cálculo.

Ingresos

La renta anual estimada para el año 2019, con el IPC correspondiente, es de **85.175,04 €**. En cuanto a la superficie alquilada actualmente, tanto las viviendas como los locales están totalmente alquilados.

En cuanto a las viviendas, la mayoría de los contratos se han firmado en los últimos 2-3 años.

Renta de mercado

La renta de mercado prevista para la vivienda plurifamiliar, considerando el estudio de mercado de la zona, esta entre los **15,50 y los 16,00 €/m²/mes** en función de la superficie y el estado del piso. Cabe destacar que a los áticos se les ha añadido un extra de **3 €/ m²/ mes** en concepto de terraza. La renta de mercado prevista para los locales comerciales es de **7,00 €/m²/mes**.

Incrementos de renta e IPC

Se ha considerado un IPC del 0,90% para 2020 un 1,30% para 2021, 1,50% para 2022, 1,70% para 2023, 1,90% para 2024 y un 2,00% constante hasta el final del periodo del cashflow (2030). En términos de crecimiento de mercado, considerando la situación actual del mercado español, se ha considerado un crecimiento del 2,00% para 2020, un 1,50% para 2021, un 1,00% para 2022, 2023 y 2024; y un 0% de 2025 hasta 2028.

Exit Yield

Se ha aplicado una exit yield del 4,00%, acorde con el mercado actual y la tipología del activo.

Costes de adquisición

Se han asumido unos costes de adquisición del 3,85%.

Tasa de descuento

Se ha aplicado una tasa de descuento del 5,50%, se considera apropiada en base a la evolución del mercado, al riesgo, la tipología de activo, y las exigencias de los inversores.

4.3. Valoración

4.3.1.1. Valor de Mercado

Nuestra opinión de Valor de Mercado Bruto a fecha de valoración es de:

2.464.000,00 €
(Dos Millones Cuatrocientos Sesenta y Cuatro Mil Euros)

SUPUESTOS GENERALES, CONDICIONES GENERALES Y SUPUESTOS ESPECIALES

savills

AGUIRRE NEWMAN

05. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

5.1. Supuestos Generales

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración: Si algunos no resultan válidos, nos reservamos el derecho a revisar nuestro juicio de valor:

1. Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas. No disponemos ni se nos ha proporcionado Notas Simples o Planos del Catastro de los activos objetos de esta valoración.

2. Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, enumerada en el presente informe, es veraz, completa y correcta. No aceptaremos ninguna responsabilidad en caso de errores u omisiones de la información y documentos que se nos ha proporcionado.

3. Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.

4. Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades. Además, que toda futura construcción o uso será legal (aparte de estos puntos arriba mencionados).

5. Que el activo se encuentra en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.

6. Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.

7. Que los edificios no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

8. Que la propiedad y posible explotación de sustancias minerales y / o gases presentes en el subsuelo no se han considerado.

9. Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber

realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.

10. Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.

11. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.

12. Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.

13. Que los contratos de arrendamiento se redactan en términos aceptables a sus abogados incluyendo provisiones por reparaciones e indexación.

5.2. Condiciones Generales

Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

1. Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).

2. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.

3. No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.

4. Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.

5. En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.

6. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.

7. Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración. Nuestra valoración se basa en datos de mercado que han llegado a nuestro poder desde numerosas fuentes. La valoración que hagan otros agentes y valoradores se ofrece de buena fe pero sin responsabilidad. A menudo se facilita de forma verbal. A veces el origen son bases de datos como el Registro de la Propiedad o bases de datos informáticas a las que Savills está suscrita. En todos los casos, salvo cuando hayamos tenido una implicación directa en las transacciones, no podemos garantizar que la información en la que nos hayamos basado sea correcta, aunque así lo creamos.

5.3. Supuestos Especiales

De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. Un supuesto especial es algo que actualmente no está aconteciendo, pero que podría darse la situación razonable que ocurriera y a efectos de valoración adoptamos la hipótesis de que está ocurriendo. El apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de supuestos especiales.

No se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

Apéndice 1
Fotografías

Apéndice 2
Valoración

Annual C-F

C-F Year	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Average Rent (€/sq m/month)	**9,85**	**10,11**	**10,60**	**10,94**	**11,54**	**12,15**	**12,35**	**12,87**	**13,22**	**13,48**
Rental Growth (%)		**2,61%**	**4,79%**	**3,29%**	**5,49%**	**5,28%**	**1,59%**	**4,22%**	**2,69%**	**2,00%**
Occupancy (%)	**92,93%**	**94,25%**	**93,07%**	**94,25%**	**92,76%**	**94,25%**	**92,08%**	**93,07%**	**94,25%**	**94,25%**
Total Income (€)	**93.621**	**97.429**	**100.820**	**105.450**	**109.486**	**117.119**	**116.238**	**122.459**	**127.338**	**129.885**
MRG (€)	93.621	97.429	100.820	105.450	109.486	117.119	116.238	122.459	127.338	129.885
Discounts (€)										
Others 1										
Others 2										
Others 3										
Total Costs (%)	**10,89%**	**9,73%**	**10,58%**	**9,39%**	**9,94%**	**8,96%**	**10,90%**	**9,86%**	**8,82%**	**8,82%**
Total Costs (€)	**-10.197**	**-9.476**	**-10.670**	**-9.902**	**-10.888**	**-10.497**	**-12.668**	**-12.074**	**-11.231**	**-11.455**
Insurance (€)	-925	-933	-945	-960	-976	-994	-1.014	-1.035	-1.055	-1.076
Property Tax (€)	-4.920	-4.964	-5.029	-5.104	-5.191	-5.290	-5.395	-5.503	-5.613	-5.726
Waste Tax (€)										
PT + WT on Vacant (€)										
Service Charge (€)	-650	-656	-664	-674	-686	-699	-713	-727	-742	-756
S CH on Vacant (€)										
Other (€)										
Management (€)	-2.809	-2.923	-3.025	-3.163	-3.285	-3.514	-3.487	-3.674	-3.820	-3.897
Renewal and Reletting (€)	-894		-1.007		-751		-2.058	-1.135		
NOI (€)	**83.424**	**87.952**	**90.150**	**95.548**	**98.598**	**106.622**	**103.570**	**110.385**	**116.107**	**118.429**
Running Yield (%)	**3,42%**	**3,61%**	**3,70%**	**3,92%**	**4,05%**	**4,37%**	**4,25%**	**4,53%**	**4,76%**	**4,86%**
CapEx (€)	**-28.809**	**-2.923**	**-3.025**	**-3.163**	**-3.285**	**-3.514**	**-3.487**	**-3.674**	**-3.820**	**-3.897**
Investment (€)										
Maintenance (€)	-2.809	-2.923	-3.025	-3.163	-3.285	-3.514	-3.487	-3.674	-3.820	-3.897
Tenant Incentives (€)	-26.000									
C-F (€)	**54.615**	**85.029**	**87.125**	**92.385**	**95.314**	**103.109**	**100.083**	**106.711**	**112.287**	**114.533**
Gross Exit Value (€)										2.960.737
Sales Costs (€)										-22.206
Net Exit Value (€)										**2.938.531**
Unleveraged C-F (€)	**54.615**	**85.029**	**87.125**	**92.385**	**95.314**	**103.109**	**100.083**	**106.711**	**112.287**	**3.053.064**

Macarena Bustamante Zorrilla MRICS

Directora Valoraciones y Tasaciones

Savills Aguirre Newman
Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Mònica Brotons Llacer

Director Valoraciones

Savills Aguirre Newman
Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Eduardo Martins Pimenta MRICS

Director Valoraciones y Tasaciones

Savills Aguirre Newman
Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Oficinas y asociados en America, Europa, Asia, Africa y Oriente Medio.
Savills plc. Registrada en Inglaterra Nº 2122174. Oficina registrada: 33 Margaret St, London W1G 0JD.

SAVILLS AGUIRRE NEWMAN

Informe de Valoración

NAVAS DE TOLOSA, 279

08026, BARCELONA, ESPAÑA

31 DICIEMBRE 2019

13 Enero de 2020

Savills Aguirre Newman S.A.U.
Pº de la Castellana 81 - 2ª Planta
28046 Madrid

Tel: + 34 (91) 319.13.14
www.savills-aguirrenewman.es

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.
C/ Provença, 231 “Casa Puig i Cadafalch” 1r pis
08008 Barcelona

A la atención de D. D. Jerry Mandel

CLIENTE: GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A.
PROPIEDAD: NAVAS DE TOLOSA, 279, 08026, BARCELONA

Estimado Sr. Mandel,

De conformidad con las condiciones señaladas en la carta de propuesta fechada y remitida por nosotros en octubre de 2019, nos complace ofrecerles una valoración de mercado en relación con el inmueble citado anteriormente. La valoración se destinará a efectos de la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) y a su publicación en su página web. La fecha de valoración es **31 de diciembre de 2019.**

Quisiéramos asimismo señalarles la importancia del Informe que acompaña la presente, así como los Supuestos generales y las Condiciones en base a las cuales nuestra valoración ha sido elaborada (información que figura en la parte final del informe).

Confiamos en que nuestro informe satisfaga sus necesidades y requisitos; no obstante, si tuvieran alguna consulta al respecto no duden en ponerse en contacto con nosotros.

Atentamente,

Por y en nombre de Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Macarena Bustamante Zorrilla MRICS	**Mònica Brotons Llacer**	**Eduardo Martins Pimenta MRICS**
Directora Valoraciones y Tasaciones	Director Valoraciones	Director Valoraciones y Tasaciones
Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.	Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.	Savills Aguirre Newman Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Índice

Resumen Ejecutivo 1
01. Instrucciones y Términos de Referencia 4
1.1. Instrucciones 4
02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales 8
2.1. Localización 8
2.2. Descripción 10
2.3. Superficies 11
2.4. Estado del inmueble 12
2.5. Consideraciones Medioambientales 13
2.6. Situación Urbanistica 13
2.7. Impuestos 14
2.8. Propiedad 14
2.9. Arrendamientos 15
2.10. Gastos recuperables y no recuperables 15
2.11. Ingresos Netos 15
03. Comentario de Mercado 17
3.1. Coyuntura Económica 17
3.2. Mercado Residencial España 17
3.3. Mercado Residencial Área Barcelona Ciudad 25
3.4. Comparables 29
04. Valoración 31
4.1. Método de Valoración 31
4.2. Valoración 32
4.3. Valoración 33
05. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales 35
5.1. Supuestos Generales 35
5.2. Condiciones Generales 36
5.3. Supuestos Especiales 37

EXECUTIVE SUMARY

Dirección	**NAVAS DE TOLOSA, 279, 08026, BARCELONA**	
Uso	Residencial	
Localización	Barrio El Clot, Barcelona	
Descripción	Edificio residencial de 4 pisos de altura	
Breve Resumen	Edificio residencial de 11 viviendas y un local comercial en planta baja. Este consta de 4 plantas sobre rasante (planta baja + 4)	
Superficie Construida	707,00 m²	
Urbanismo	13-a	
Propiedad	Galil Capital RE Spain Socimi S.A.	
Valor de Mercado Bruto (€)	**2.029.000,00 €** **(Dos Millones Veintinueve Mil Euros)**	
Fortalezas / Oportunidades	▪ Cercanía a la salida/entrada de Barcelona ▪ Hospital de Sant Pau al lado	▪ Crecimiento de demanda en la zona
Debilidades / Amenazas	▪ Aún quedan pisos por reformar ▪ Escasez de plazas de aparcamiento	▪ El barrio se esta masificando

INSTRUCCIONES Y TÉRMINOS DE REFERENCIA

01. Instrucciones y Términos de Referencia

1.1. Instrucciones

1.1.1. Instrucciones

Hemos recibido el mandato de proporcionar nuestra opinión de valor sobre las bases siguientes:

- No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al Inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo (**Red Book**) de RICS.
- Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.
- Por la presente dejamos constancia de que Savills no obtiene beneficio alguno (salvo el de percibir sus honorarios por la realización de la valoración) de esta instrucción de realizar la valoración.
- Aseveramos asimismo disponer de un Seguro de responsabilidad civil profesional cuya cobertura es suficientemente amplia a los efectos de la presente valoración; con sujeción, no obstante, a la limitación de responsabilidad acordada y ratificada en las Condiciones comerciales adjuntas al presente Informe.
- De igual manera aseguramos poseer los conocimientos, las habilidades y la capacidad de actuar en su nombre en relación con esta instrucción.
- Y, que la naturaleza de toda la información facilitada en relación con esta instrucción será confidencial y no será revelada a ningún tercero que no esté autorizado a recibirla.
- Se nos ha igualmente encomendado que hagamos puntualizaciones sobre cuestiones específicas relativas al inmueble, las cuales figuran en el Informe de evaluación técnica del inmueble.

Nuestras opiniones de valor se establecen a fecha de 31 de diciembre de 2019.

Confirmamos que nuestra estimación de Valor será proporcionada en Euros.

1.1.2. Base de Valoración

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014 (en lo sucesivo, el «Libro Rojo de RICS») de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014; y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de valoración y la VPGA 2 Valoraciones para préstamos garantizados, en su caso.

La Norma de valoración NPV 4 1.2 del Libro Rojo define Valor de mercado (VM) como:

"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

La Norma de valoración NPV 4 1.3 del Libro Rojo define Renta de mercado (RM) como:

"La cuantía estimada por la que el interés inherente a un bien inmueble se arrendaría en la fecha de la valoración entre un arrendador y un arrendatario dispuestos a arrendar, en una transacción libre realizada en base a unas condiciones de arrendamiento adecuadas, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado contando con información suficiente, de manera prudente y sin coacción."

A continuación, se exponen el informe y las valoraciones realizadas de conformidad con estos requisitos.

1.1.3. Supuestos Generales y Condiciones Generales

Todas nuestras valoraciones se han llevado a cabo en base a los Supuestos generales y las Condiciones que se exponen en el apartado correspondiente del presente informe.

1.1.4. Fecha de Valoración

Nuestras opiniones acerca del valor son a fecha de 31 de diciembre de 2019. Debe subrayarse la importancia de la fecha de la valoración, pues los valores del inmueble pueden cambiar en un período relativamente breve.

1.1.5. Objeto de la Valoración

La valoración ha sido solicitada para la cotización en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB) de una SOCIMI y la publicación en la página web del cliente. Dichos servicios se establecen de acuerdo con los requisitos marcados por el propio MAB en su circular 2/2013, 5/2010 y 6/2016. Es importante que el Informe no se utilice fuera de contexto o para fines distintos de los acordados. De utilizarse el Informe para fines distintos de los acordados o al margen de las restricciones de uso establecidas declinaremos toda responsabilidad u obligación frente a las partes.

1.1.6. Conflictos de Interés

No nos consta la existencia de conflicto de interés alguno, ya sea con relación al inmueble o al Prestatario, que nos impida prestarles un asesoramiento independiente en materia de valoración en relación con el Inmueble según establece el Libro Rojo de RICS. Actuaremos en calidad de Valoradores externos, tal y como queda definido en el Libro Rojo.

1.1.7. Información sobre los valoradores e inspección

Las investigaciones realizadas se enumeran a continuación y se llevaron a cabo por el personal del departamento de Valoraciones de Savills Aguirre Newman. Las valoraciones también han sido revisadas por Eduardo Pimenta MRICS.

Las propiedades fueron inspeccionadas por el personal de departamento de Valoraciones de Savills Aguirre Newman. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, pero limitada a aquellas áreas que fueron fácilmente accesibles o visibles. El alcance de nuestra inspección fue apropiado para el propósito de esta valoración.

Las personas citadas anteriormente que poseen la cualificación MRICS o FRICS son asimismo Registered Valuers de RICS. De igual manera confirmamos que, de conformidad con la NV 6.1(r), las personas citadas anteriormente cuentan con los conocimientos, las habilidades y el entendimiento necesarios para realizar una valoración de forma competente.

1.1.8. Alcance de las Consultas en Materia de Due Dilligence y Fuentes de Información

Para llevar a cabo la valoración se ha revisado la siguiente información:

- Planos del inmueble.
- Presupuesto de gastos para el año 2020, incluyendo consumos, conservación y mantenimiento, seguros e IBI.
- Rent Roll actualizado.

En términos generales, la información facilitada es suficiente a los efectos de la valoración, en base a las condiciones de referencia acordadas.

El alcance de las consultas realizadas en materia de due dilligence y las fuentes de información empleadas a los fines de la realización de la valoración se detallan en los apartados correspondientes del informe.

1.1.9. Límite de Responsabilidad

La carta que hemos emitido ratificando la instrucción, incluye información pormenorizada sobre el límite de responsabilidad.

1.1.10. Cumplimiento Normativa RICS

El presente informe ha sido elaborado y redactado de conformidad con las Normas Profesionales de Valoración de enero de 2014, Libro Rojo de RICS, de la Royal Institution of Chartered Surveyors publicadas en noviembre de 2013 y que entraron en vigor el 1 de enero de 2014, y más concretamente de conformidad con los requisitos que dicta la NPV 3 titulada Informes de Valoración y la VPGA 2 titulada Valoraciones para Préstamos Garantizados, en su caso.

A continuación, se expone nuestro informe, el cual ha sido realizado de conformidad con estos requisitos.

1.1.11. Verificación

El presente informe contiene un buen número de supuestos, algunos de carácter general y otros de índole más específica. Nuestra valoración se basa en la información que nos facilitan terceros. Es posible que determinada información que nosotros consideremos esencial no nos haya sido proporcionada. Todos estos asuntos se abordan en los apartados correspondientes del presente informe.

Recomendamos que se encarguen directamente de informarse en relación a estas cuestiones, ya sea mediante la verificación de cuestiones concretas o mediante la evaluación de la relevancia de cada cuestión en el contexto del objetivo de nuestras valoraciones. No se debería confiar en nuestra valoración mientras no se haya completado el proceso de verificación.

1.1.12. Confidencialidad y Responsabilidad

De conformidad con las recomendaciones de RICS, declaramos que expedimos el presente informe únicamente para la finalidad anteriormente especificada. Asimismo, comunicamos que el informe es confidencial para la parte a la que está dirigida, y que no se asume responsabilidad alguna frente a terceros sobre la totalidad o parte de su contenido. Cualquier tercero que confíe en este informe lo hará por su propia cuenta y riesgo.

No podrá incluirse, publicarse, reseñarse o utilizarse de ningún modo, actualmente o en el futuro, parte o la totalidad del presente informe, en cualquier publicación, circular o declaración sin nuestro consentimiento previo y por escrito con respecto a la forma y al contexto en el que fuera a aparecer.

EL ACTIVO, ANÁLISIS Y ASPECTOS LEGALES

02. El Activo, Análisis y Aspectos Legales

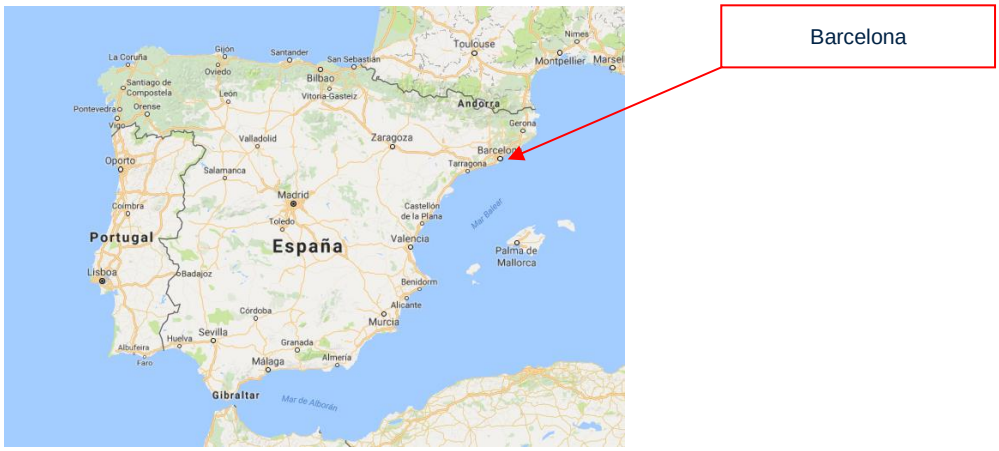
2.1. Localización

El activo objeto de valoración se localiza en el barrio de El Clot, dentro del distrito de Sant Martí, perteneciente al municipio de Barcelona y a la comunidad autónoma de Cataluña.

Cataluña cuenta con una población de 7.675.217 personas a cierre de año 2019, lo que supone un incremento en lo que a población se refiere de 75.152 personas frente a 2018, siendo la segunda comunidad autónoma a nivel nacional en número de habitantes. Cataluña es la séptima comunidad autónoma en cuanto a densidad de población, siendo esta de 234,07 hab/ km².

El municipio de Barcelona cuenta con 1.636.762 hab. (INE 2019) en una superficie de 101,9 km², lo que supone una densidad de población de 16.062,43 hab/km². La ciudad de Barcelona comprende diez distritos dentro de los cuales encontramos el distrito de Santa Martí donde se encuentra localizado el activo objeto del presente informe.

Mapa Localización



Fuente: Google Maps.

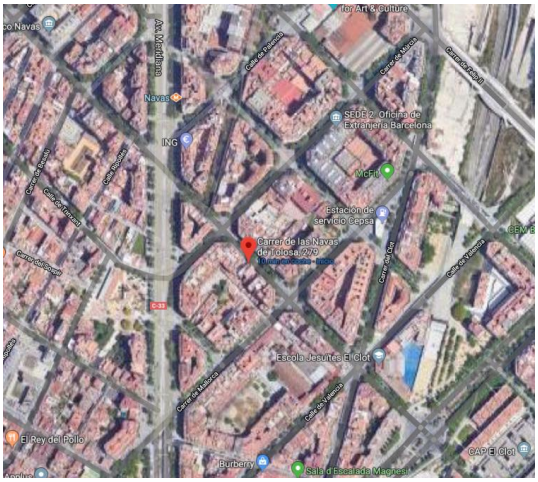
El inmueble objeto de valoración se encuentra ubicado en la calle Navas de Tolosa nº 279 (Barcelona).

Mapa Localización

Fuente: Google Maps.

El distrito de Gracia es uno de los diez distritos en que se divide administrativamente la ciudad de Barcelona. Es el distrito sexto de la ciudad y comprende el territorio de la antigua Villa de Gracia. Es el distrito más pequeño de Barcelona, con una extensión de 4,19 km², pero es el segundo con mayor densidad demográfica (29.447 habitantes por kilómetro cuadrado), al contar con una población de 123.973 habitantes según datos del Instituto Nacional de Estadística de España del 2019.

Vista Aérea



Fuente: Google Maps.

A menos de 200 metros se encuentra la Avenida Meridiana, una de las principales entradas y salidas de la ciudad de Barcelona.

2.1.1. Accesibilidad

El activo objeto de valoración se emplaza en el área urbana de la ciudad y dispone de excelentes comunicaciones mediante trasporte privado y público. Se encuentra a una distancia de 4,7 km del centro de la ciudad, lo que supone un recorrido de 17 minutos en transporte privado o 20 minutos en transporte público. A continuación, detallamos las principales comunicaciones:

- Avión:
  - Aeropuerto Barcelona-El Prat: se encuentra a una distancia de 31 minutos en transporte privado y a una distancia de 44 minutos en transporte público del inmueble.
- Tren:
  - Estación de tren Sants Renfe: se encuentra a una distancia de 3,9 km, lo que supone un recorrido de 17 minutos en transporte privado o 17 minutos en transporte público.
- Autobús:
  - El activo se encuentra muy bien conectado con el resto de la ciudad mediante la red de autobuses urbanos. Hay diversas paradas de autobuses TMB en los alrededores del activo objeto de valoración.

2.2. Descripción

2.2.1. General

El inmueble objeto de la valoración es un edificio residencial ubicado en el distrito de Sant Martí, en la calle de las Navas de Tolosa, 279. El activo consiste en un edificio residencial de 11 viviendas y un local comercial en planta baja. El edificio fue construido en el año 1935 según información catastral. El edificio consta de 4 plantas sobre rasante (planta baja + 4) más una planta entresuelo. Además adjunto a este comunidad se encuentra otra vivienda tipo adosado con un pequeño patio privativo que se accede desde el Passage de Malet.

Según fuente catastral, la superficie total construida del edificio es de **707 m²** sobre una parcela de **194 m²**.

A efectos de valoración se ha tenido en cuenta la superficie catastral.

El edificio no dispone de ascensor. Cuenta con una escalera que comunica todas las plantas.

En la planta baja se encuentran un local comercial con acceso desde la calle. En cada una de las plantas sobre rasante que componen el edificio se encuentran dos unidades residenciales, menos en el ático y en el principal, que solamente hay una unidad. La superficie media de las unidades residenciales es de 53,50 m².

En los últimos años a medida que finalizaban los contratos se han ido reformando las unidades restando por modificar las unidades con contratos más antiguos que según la propiedad, se irán mejorando en los próximos ejercicios.

Tras nuestra visita al edificio, se determina que el estado de las zonas comunes es correcto. Por lo tanto, sería necesaria alguna reforma de mejora y adecuación al uso actual de las viviendas.

2.3. Superficies

2.3.1. Superficie de Parcela

El edificio se emplaza en una parcela con forma de polígono regular de cuatro lados, de superficie 194 m² y topografía plana, ocupando una parte de la manzana.

2.3.2. Distribución

A efectos de valoración, el edificio comprende una superficie total de 707,00 m², de los cuales 584,00 m² corresponden a superficie dedicada al uso residencial, 41,00 m² dedicados al uso comercial en planta baja y 82,00 m² de zonas comunes.

Cuadro de Superficies

Planta	Uso	Superficie (m²)
Pl. Baja	Comercial	41
Pasaje de Malet	Adosado	49
Pl. Baja	Residencial	63
Pl. Baja	Residencial	40
Pl. Primera	Residencial	63
Pl. Primera	Residencial	51
Pl. Primera	Residencial	51
Pl. Segunda	Residencial	51
Pl. Segunda	Residencial	51
Pl. Tercera	Residencial	51
Pl. Tercera	Residencial	51
Pl. Cuarta	Residencial	63
Uso comercial		**41**
Uso residencial		**584**
Total		**707**

Fuente: Savills Aguirre Newman

Como es práctica habitual en este tipo de instrucciones de valoración, no hemos llevado a cabo mediciones del activo y se ha valorado el mismo sobre la base de las anteriores superficies proporcionadas por nuestro cliente, quien entendemos que ha medido la propiedad en relación con el propósito de valoración y que asumimos son completas y correctas, y corresponden a las superficies brutas alquilables medidas de acuerdo con el Code of Measuring Practice de RICS, publicado en Agosto de 2007 6th Edition.

2.4. Estado del inmueble

2.4.1. Informe de Estado del Edificio

No se nos ha proporcionado ningún informe de estado del edificio. Teniendo en cuenta la vista realizada al inmueble, meramente ocular, se ha considerado un buen estado de conservación del mismo.

2.4.2. Estado General

Tal y como se indica en el apartado de Supuestos generales no hemos realizado ningún estudio estructural, ni hemos comprobado ninguno de los servicios. Quisiéramos sin embargo hacer una puntualización, sin que la misma lleve ninguna

responsabilidad aparejada para nosotros: durante el transcurso de la inspección realizada a los efectos de la valoración se pudo observar que el inmueble no está siendo reformado y parece estar en buen estado.

A los efectos de la valoración hemos asumido que el edificio cumple con todas las normativas necesarias y que las obras de construcción se han finalizado satisfactoriamente. Nos reservamos el derecho a revisar nuestra opinión sobre el valor en caso de que en un futuro se estableciera que el inmueble tiene defectos inherentes u otros problemas estructurales.

2.5. Consideraciones Medioambientales

No se nos ha facilitado ningún informe medioambiental relativo al suelo en el que se desarrolla el inmueble. Nos complacerá no obstante hacer las observaciones pertinentes al respecto en caso de que se nos facilite una copia de dicho informe.

En consecuencia, hemos valorado el inmueble en el bien entendido que el suelo afecto al inmueble objeto de valoración no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestras valoraciones.

2.5.1. Consultas Informales

Como suele ser habitual en estos casos, no hemos realizado ninguna investigación pormenorizada ni ninguna comprobación en el inmueble; como tampoco hemos realizado ni se nos ha proporcionado ningún estudio medioambiental del inmueble. Puntualizamos, no obstante, sin que ello lleve ninguna responsabilidad aparejada para nosotros, que durante la realización de la inspección y formulación de las consultas no se apreció nada que supusiera una preocupación en cuanto a la posible contaminación.

2.5.2. Supuesto

Dado que no se nos ha facilitado ningún informe medioambiental no podemos afirmar con absoluta certeza que el suelo afecto al inmueble no esté contaminado.

Dado que las consultas realizadas de manera informal han sugerido que es poco probable que exista contaminación en el suelo afecto al inmueble objeto de valoración hemos valorado el mismo en el bien entendido que el suelo no ha sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado y que tampoco es probable que lo sufra en el futuro. No obstante, si en un futuro se considerase que el suelo afecto al inmueble o cualquier suelo colindante efectivamente han sufrido algún tipo de contaminación, en tal caso es posible que deseemos revisar nuestro asesoramiento en materia de valoración.

2.6. Situación Urbanistica

2.6.1. Información Urbanística

No se nos ha facilitado ningún documento en materia de planificación urbanística por lo que no podemos hacer ninguna observación sobre la situación urbanística del inmueble objeto de la valoración. En consecuencia, hemos realizado la valoración adoptando el supuesto de que el inmueble, ya construido, cumple plenamente con la legislación, las normativas y las licencias o los permisos en materia de planificación urbanística. De no ser así es posible que deseemos revisar nuestra valoración.

Les recomendamos que sus asesores legales ratifiquen que el inmueble dispone de todos los permisos urbanísticos pertinentes.

2.6.2. Planeamiento

Durante el transcurso de nuestra inspección a la propiedad no se observó nada que indique que cualquiera de los anteriores permisos de planificación se está infringiendo. En la valoración de la propiedad se ha supuesto que el edificio se utiliza de acuerdo con sus actuales usos legales, que el edificio cumple con las leyes actuales de planificación y las normas de construcción y que no está sujeto a ninguna propuesta adversa.

Dada la complejidad de la legislación actual, se recomienda que sus asesores legales confirmen que la propiedad se beneficia de todas las autorizaciones pertinentes.

Hemos valorado el inmueble adoptando el supuesto de que el mismo dispone de todas las licencias y los permisos necesarios.

2.7. Impuestos

2.7.1. IVA

Se nos informa de que el propietario no ha ejercido su opción de gravar la propiedad a efectos del IVA. Nuestra valoración se ha realizado sin contemplar este impuesto.

2.8. Propiedad

No se nos ha facilitado la documentación relativa a la propiedad, la ficha del Registro de la Propiedad o Informe sobre el título de Propiedad. Nos complacerá no obstante hacer las observaciones pertinentes al respecto en caso de que se nos facilite una copia de dicho informe.

Entendemos que la propiedad del inmueble es en plena dominio. A los efectos de nuestra valoración hemos supuesto que la tenencia del inmueble es en régimen libre y sin cargas, pasivos o servidumbres; y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable.

A los efectos de nuestra valoración hemos supuesto que la tenencia del inmueble es en régimen libre y sin cargas, pasivos o servidumbres; y que el título de propiedad es a todas luces apropiado y comercializable.

2.9. Arrendamientos

2.9.1. Resumen de los Contratos

A continuación, se detalla la relación de contratos de arrendamiento analizados:

Ubicación	Uso	SBA (m²)	Renta Contratada (€/año)	Comienzo Contrato	Fin de Contrato
	Comercial	41,00			
Pasaje Malet, 20	Residencial	49,00	5.052,36	25/02/1989	01/01/2045
Bajos 1ª	Residencial	63,00	7.800,00	01/07/2019	30/06/2026
Bajos 2º	Residencial	40,00	7.800,00	10/08/2019	09/08/2026
Entr. 1ª	Residencial	63,00			
Pral 1ª	Residencial	51,00	2.773,44	10/09/1974	01/01/2045
Pral 2º	Residencial	51,00	4.526,88	05/09/1986	01/01/2045
1er 1ª	Residencial	51,00			
1er 2ª	Residencial	51,00	2.735,88	16/07/1964	01/01/2045
2on 1ª	Residencial	51,00	11.400,00	09/12/2019	09/12/20216
2on 2º	Residencial	51,00	7.800,00	01/07/2019	30/06/2026
3er 1ª	Residencial	63,00	5.785,44	02/07/2017	01/07/2020

2.9.2. Situación Arrendaticia

Para llevar a cabo la valoración hemos recibido copia de los contratos de arrendamiento y la información actualizada en un Rent Roll.

El activo objeto de valoración es un edificio residencial que actualmente se encuentra parcialmente alquilado, con una tasa de ocupación del 75%. También cuenta con un local comercial, actualmente vacío.

El último inquilino en firmar contrato ha sido el arrendatario del Segundo Primera, en diciembre de 2019 con una renta mensual de 950 € con una duración de contrato de 7 años.

2.10. Gastos recuperables y no recuperables

Los gastos no recuperables corresponden a 950 € anuales del seguro, 5.908 € correspondientes a los gastos comunes e IBI y un 3,00% de la renta anual de gastos de gestión.

2.11. Ingresos Netos

De acuerdo a la información que se nos ha proporcionado, entendemos que el total de ingresos brutos a fecha de valoración asciende a 55.674,00 €/año.

Se ha asumido un periodo de comercialización de unidades vacías para el inmueble de 2 y 3 meses, y un período de 2 meses de recomercialización a la finalización de los contratos actuales que no se renueven. Se ha adoptado el supuesto general de duración de nuevos contratos de 5 años para la superficie de oficinas.

Además, se ha asumido un importe del 3,00% de la renta bruta en concepto de CapEx de mantenimiento durante el resto de los diez años de nuestro Descuento de Flujo de Caja.

COMENTARIO DE MERCADO

03. Comentario de Mercado

3.1. Coyuntura Económica

La desaceleración de la economía global afecta ya al crecimiento de España. El último dato publicado por el INE (2S 19) situó el crecimiento de la economía española en un 2% interanual y un 0,4% respecto al trimestre anterior. Se trata del sexto registro consecutivo que refleja la ralentización del sistema.

En cualquier caso, las previsiones para finales de año (según datos de octubre de Focus Economics) sitúan el crecimiento en 2,2%, dos décimas por debajo del nivel de 2018 y todavía superior a la media de la Zona Euro, con previsión de cierre en 1,1% en 2019.

El mercado laboral continúa creciendo, si bien a un ritmo más lento. En septiembre el número de afiliados a la seguridad social se situó en 19,22 millones que, si bien refleja un incremento interanual del 1,4%, la comparativa intermensual de los últimos meses deja ya niveles ligeramente por debajo de cero. El número de desempleados de septiembre, igualmente, se redujo respecto al mismo mes del año 2018, pero la evolución de los últimos meses registra pequeños incrementos.

A pesar de esto, la creación de empleo en términos de contabilidad nacional se situó en 2,5% en 2T 19 y la tasa de desempleo según la EPA (encuesta de población activa), en 14%, con previsiones de continuar la tendencia de ajuste durante los próximos años. Madrid, con una tasa de paro del 10,5% se sitúa 3,5 puntos por debajo de la media nacional.

En cuanto al índice de confianza empresarial, el 4T registró una contracción del 2% interanual. Madrid registró igualmente un ajuste a la baja, pero tan solo un -0,6%.

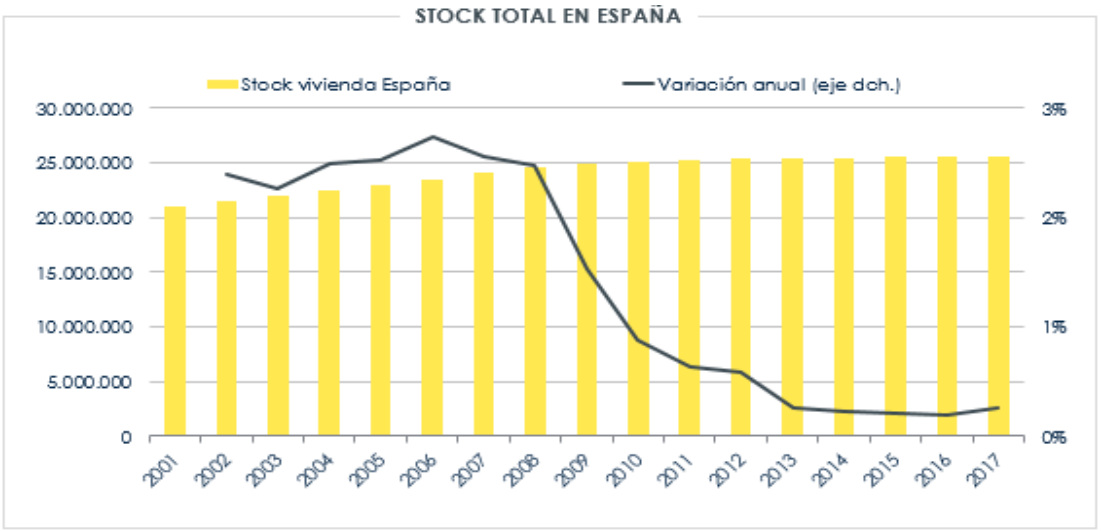
3.2. Mercado Residencial España

3.2.1. Sector residencial español

El mercado residencial español ha sufrido varias transformaciones, a principios de siglo inició un fuerte ciclo de expansión del parque inmobiliario, esta expansión quedo truncada por la crisis económica global dejando mucho stock de obra nueva en manos de bancos sin posibilidad de ser vendida.

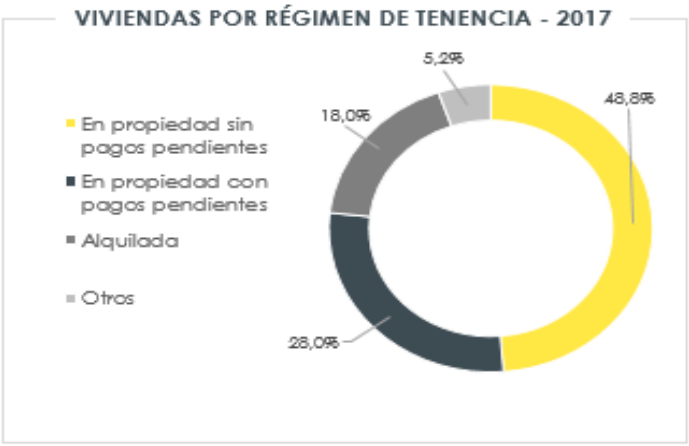
A partir del año 2013 esta tendencia se invierte. El stock de vivienda sin propietario empieza a reducirse y en las zonas más atractivas, como los núcleos urbanos, empiezan a reactivar la producción de viviendas de Obra Nueva. Todas aquellas viviendas de antes de la crisis que todavía a día de hoy no se hayan vendido tienen muy pocas posibilidades de encontrar dueño.

El precio medio de la vivienda de obra nueva en España vivió su mejor año en 2007 con una media de 2.905 €/ m², en 2014 tocó suelo con 1.994 €/ m² y ha ido paulatinamente recuperándose hasta 2018 con 2.348 €/ m². Actualmente el stock de viviendas de obra nueva ha descendido hasta un 27% desde 2013.



Fuente: Ministerio de Fomento / * Estimación del parque residencial que incluye tanto vivienda vacía como ocupada, así como primeras y segundas residencias.

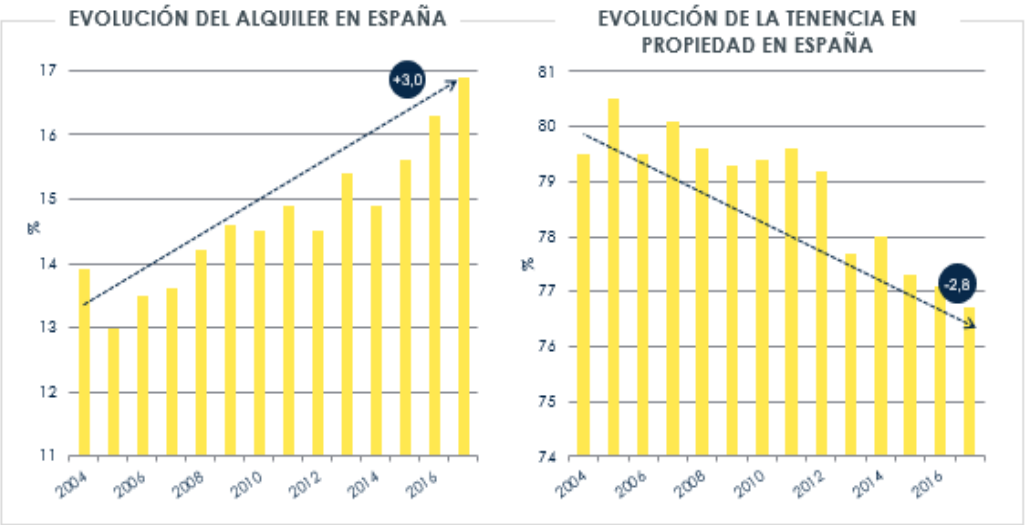
Frente a la tendencia europea al alquiler, España sigue siendo un país de compra en lo que se refiere a la vivienda. El 77% de las residencias estaban en régimen de propiedad en el año 2017, más de 14 millones de viviendas. La mayoría de ellas sin pagos pendientes (el 64%). El aumento del alquiler fue una de las principales consecuencias de la crisis. De 2016 a 2017 el crecimiento fue del 4,5%.



El Alquiler en España

España ha sido tradicionalmente un país de propietarios, las políticas de vivienda de los años 50 a 70 motivaron la compra de propiedades en España, esta tendencia ha seguido una línea ascendiente hasta la crisis económica del 2007, este punto de inflexión marco una tendencia de propietario a arrendatario. El alquiler empezó a coger importancia.

Este fenómeno está encontrando su techo en ciudades como Madrid y Barcelona donde los alquileres, debido a la alta demanda y la baja oferta, ha crecido a ritmo vertiginosos dejando a muchas personas sin la posibilidad de alquilar un piso en zonas céntricas, el precio del alquiler a reducido su crecimiento, pero sigue creciendo.



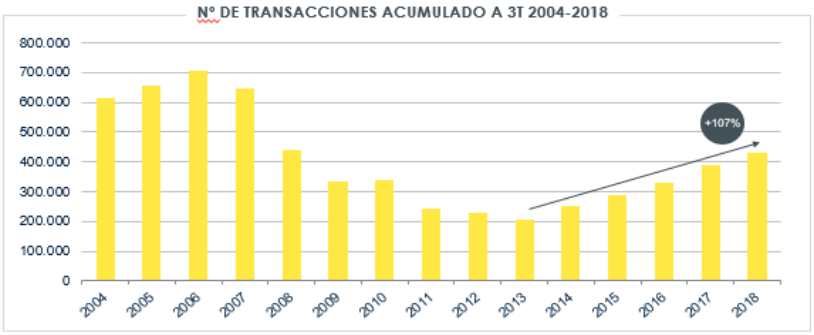
Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida.

La tendencia de los hogares españoles ve como pierden miembros, la tendencia es que los hogares estén compuestos por dos personas, seguido de los hogares con una sola persona viviendo. La tendencia va a seguir creciendo para este último hasta alcanzar los casi 6.000.000 de hogares en 2033, las viviendas con dos personas crecerán hasta superar esta cifra.

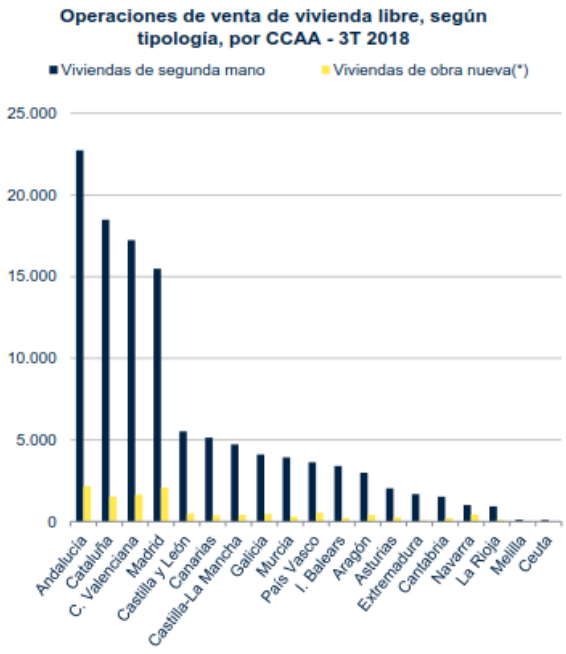
Transacciones Inmobiliarias

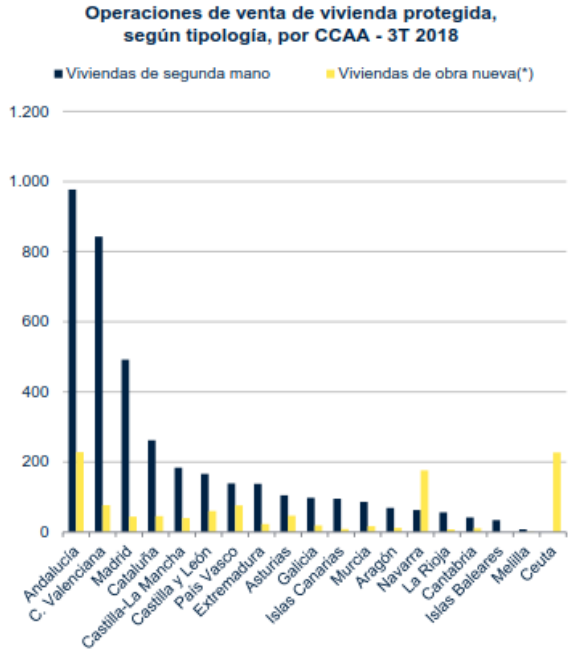
Como comentábamos anteriormente, los visados de obra nueva tuvieron una trayectoria ascendente hasta 2006, un año antes de la crisis, a partir de este año fueron desplomándose paulatinamente hasta 2103, cuando apenas se alcanzaban las 50.000 viviendas nuevas al año, esta tendencia se ha recuperado tímidamente, a día de hoy se han alcanzado más de 110.000 unidades, pero esta cifra no es suficiente para satisfacer el hambre de Obra Nueva de los compradores españoles y es la segunda mano la que debe suplir esta demanda.

Las transacciones también tocaron fondo en 2013 pero han ido recuperando terreno hasta superar las 400.000 el año 2018. La compraventa de viviendas tanto nuevas como de segunda mano ha visto un crecimiento de hasta el 107%.



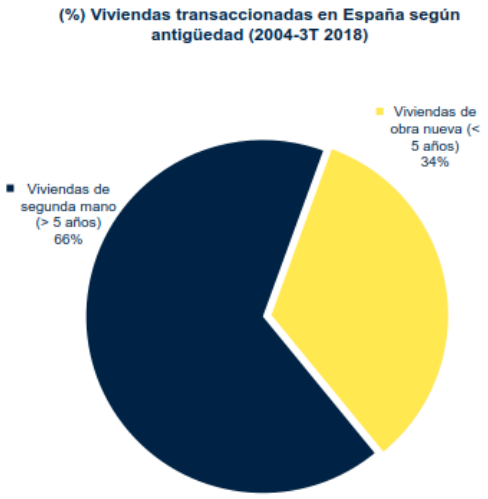
A continuación, se muestran las operaciones de venta de vivienda libre y vivienda protegida hasta el tercer trimestre de 2018, distribuidas por comunidades autónomas:

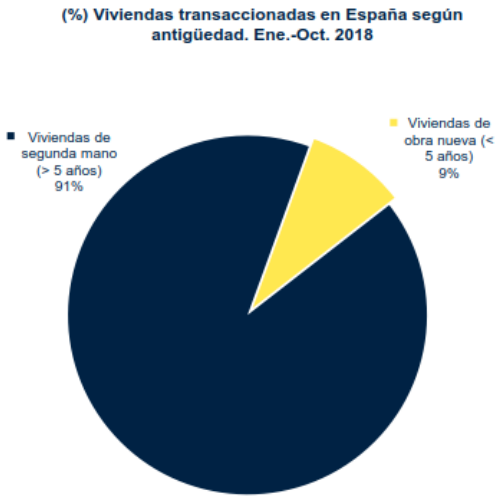




Fuente: Ministerio de Fomento / * Viviendas con menos de 5 años de antigüedad /** Datos provisionales

A continuación, se muestran las operaciones de venta de vivienda de segunda mano y de obra nueva hasta el tercer trimestre de 2018, según antigüedad:

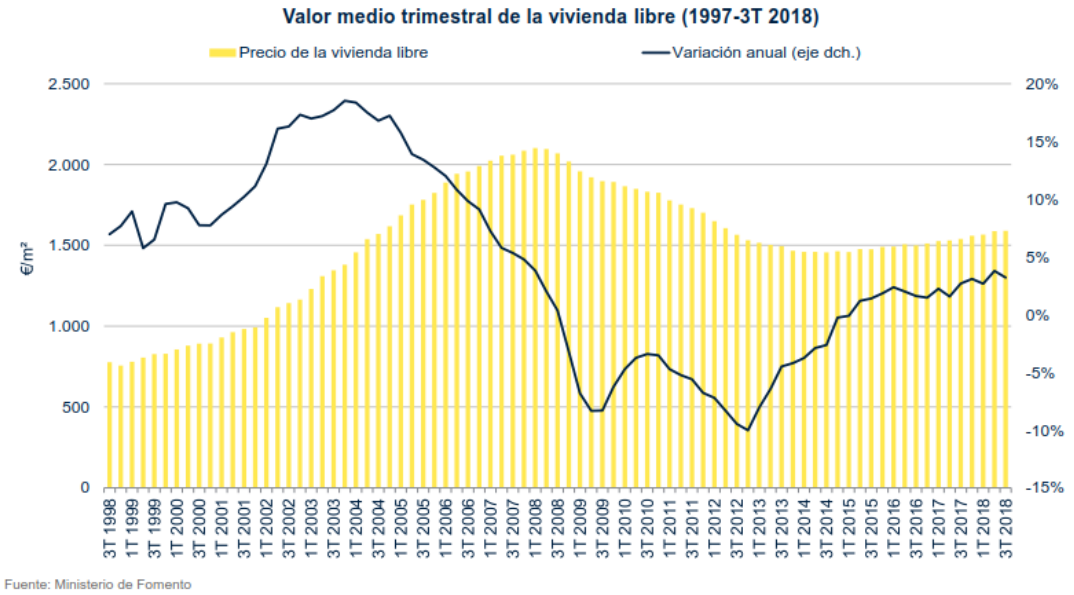




Fuente: Ministerio de Fomento

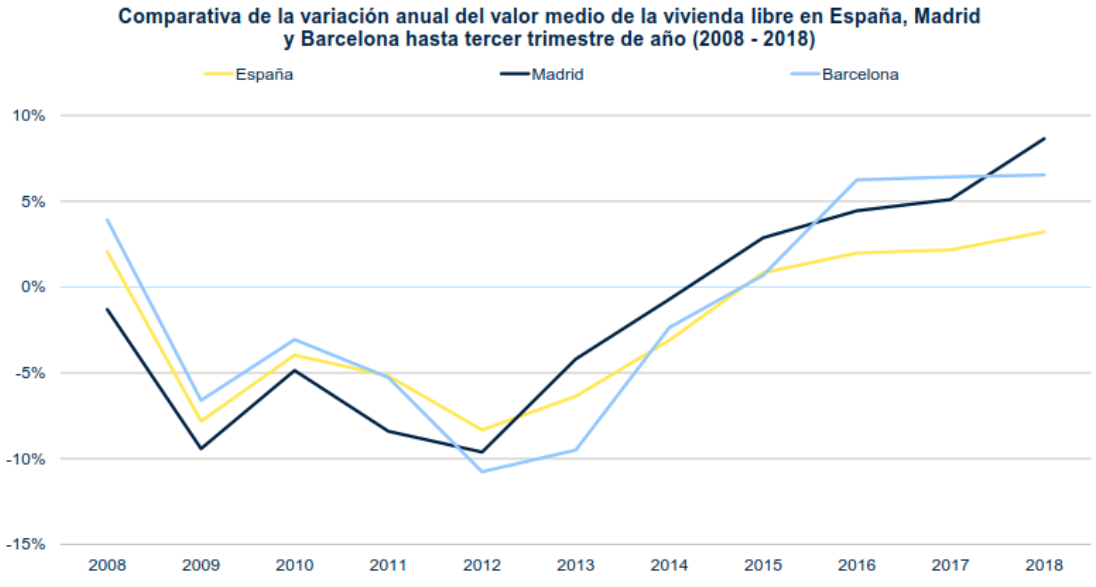
3.2.2. Precios Residenciales

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre desde 1997 hasta el tercer trimestre de 2018, distribuidas por trimestres:



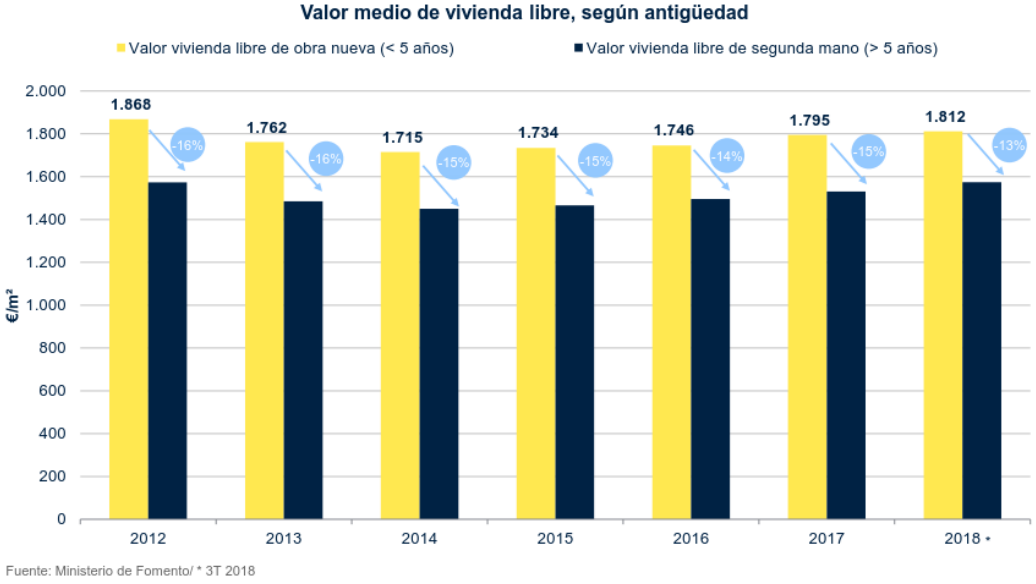
Fuente: Ministerio de Fomento

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre desde 2008 hasta 2018 en España, Madrid y Barcelona:



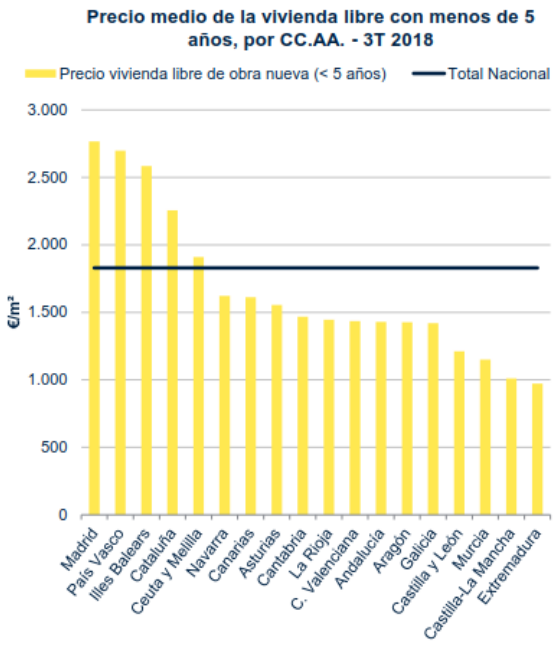
Fuente: Ministerio de Fomento

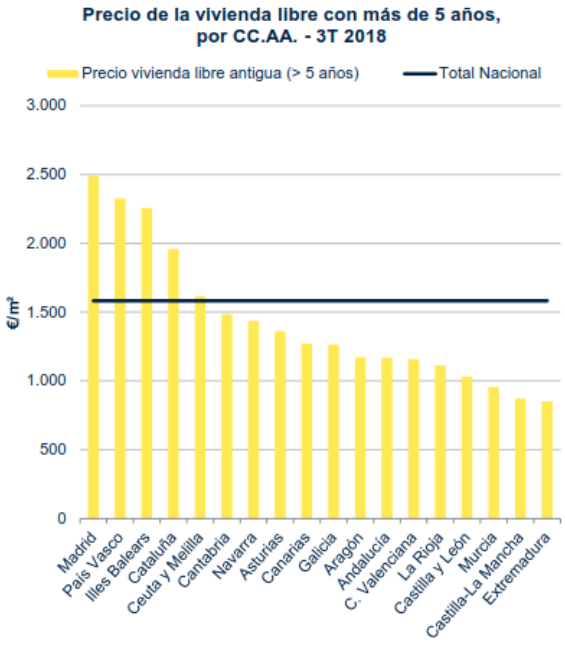
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad:



Fuente: Ministerio de Fomento/ * 3T 2018

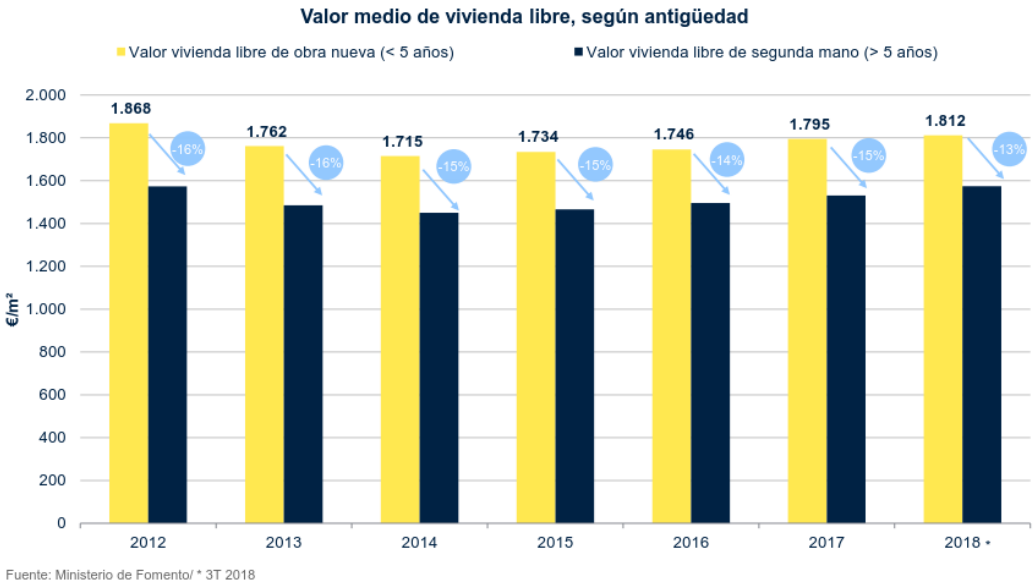
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad por comunidades autónomas:





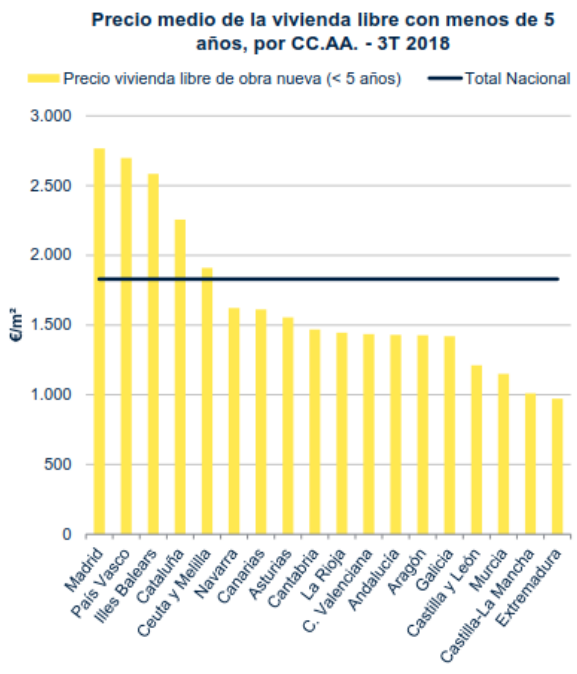
Fuente: Ministerio de Fomento

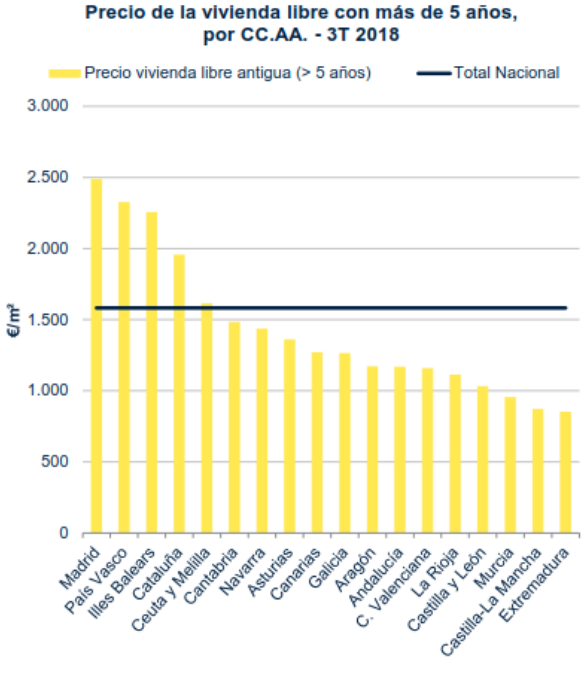
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad:



Fuente: Ministerio de Fomento/ * 3T 2018

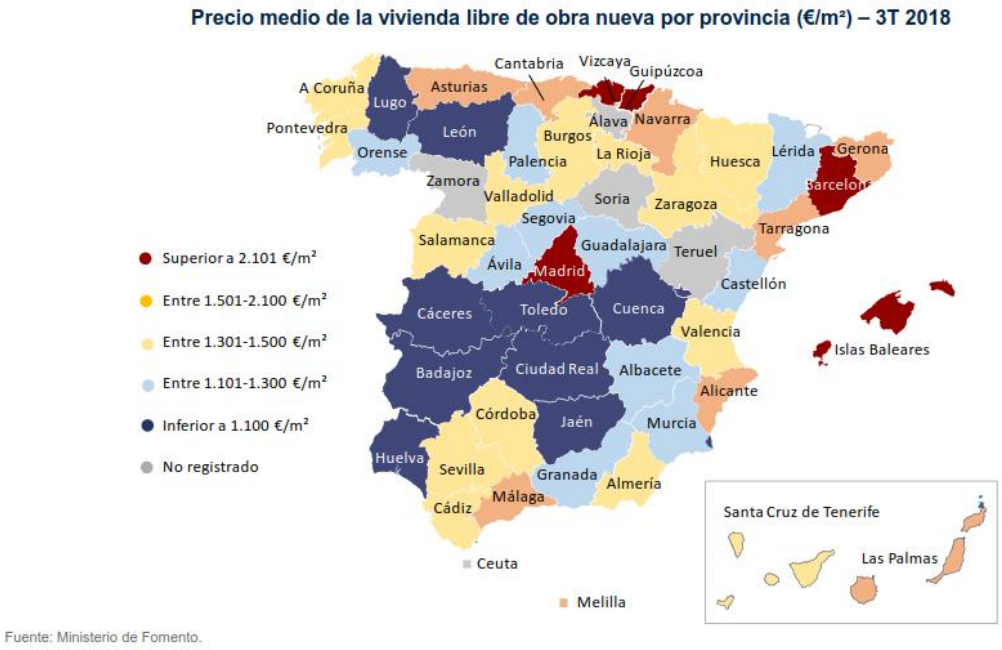
A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre según antigüedad por comunidades autónomas:





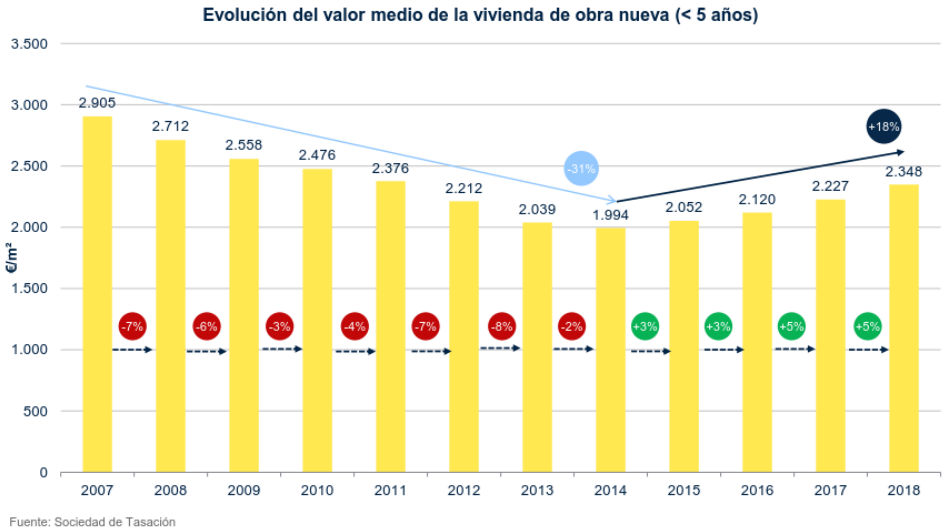
Fuente: Ministerio de Fomento

A continuación, se muestran el precio medio de la vivienda libre de obra nueva por provincia:



Fuente: Ministerio de Fomento.

A continuación, se muestran la evolución del valor medio de la vivienda de obra nueva:



Fuente: Sociedad de Tasación

3.3. Mercado Residencial Área Barcelona Ciudad

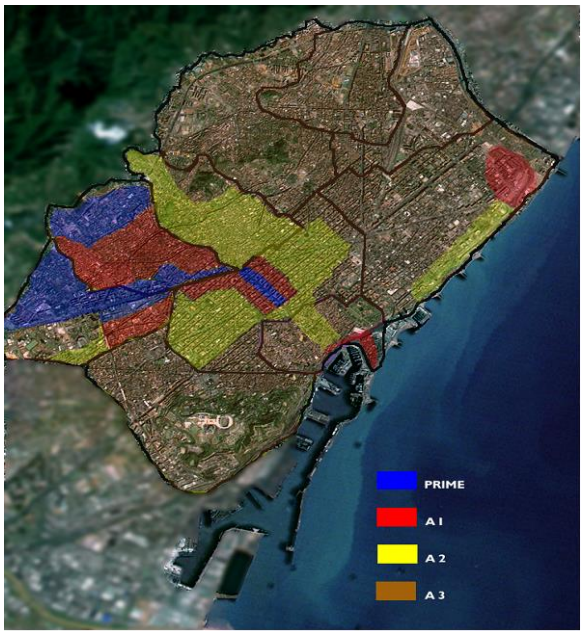
3.3.1. General

Barcelona es el destino turístico por excelencia, siendo la segunda ciudad española en número de turistas (más de 19.000.000 de turistas) y la ciudad más grande de Cataluña. Aunque Barcelona es una ciudad con un gran número de turistas y una importante población extranjera, esta es una ciudad constante, no gana ni pierde población según las estaciones. Respecto a la pirámide poblacional en Barcelona, la mayor parte se concentra entre los 35 y los 55 años de edad.

En el análisis de Barcelona capital, los distintos distritos que componen el municipio no se encuentran, por regla general, enteramente adscritos a una zona determinada del análisis, sino que pueden formar parte de zonas diferentes. Las diferentes zonas hacen referencia al mayor o menor grado de exclusividad. De manera que aquellas áreas de la ciudad de Barcelona incorporadas en la zona "prime" son las más exclusivas, mientras que las que aparecen incorporadas en la zona A3 son las menos exclusivas.

La denominación de las zonas y la adscripción de las promociones a las mismas, se basan en el conocimiento de Savills Aguirre Newman del mercado residencial de Barcelona; se tiene a su vez en cuenta la ubicación concreta, las calidades y el entorno en el que se encuentran. Se ha realizado una zonificación del mercado de Barcelona ciudad, tal y como se observa en la siguiente tabla y posterior mapa:

ZONA	DISTRITO	PERÍMETRO
PRIME	Sarriá - Sant Gervasi	Pza. Francesc Macia – Av. Diagonal – Av. De Sarriá – Pº Manuel Girona – Bosch I Gimpera – Cardenal Vives i Tutó – Fontcoberta – Carrer dels Vergós – Pza. de Oriente – Vía Augusta – Calvet – Travessera de Gracia – Vía Augusta – Av. Diagonal – Pza. Francesc Macia. Ronda del General Mitre – Vía Augusta – Ronda de Dalt (Ambos lados)– Av. República Argentina – Ronda del General Mitre.
	Les Corts	Les Corts Av. Diagonal – Av. De Sarriá – Travessera de Les Corts – Gran Vía de Carles III – Av. Diagonal – D' esplugues – Eduardo Toldrá – Ardemans – Cº de Finistrelles – Nogueres – Avellaners – Ametllers – Font del Lloc – Mare de Deu de Lordá – Montevideo – Av. España – Bosch i Gimpera – Mulhacén – Pº de Manuel Girona – Av. Sarriá.
	L´Eixample	Pº de Gracia entre Gran Vía de Les Corts Catalanes y Av. Diagonal
A - 1	Sarriá - Sant Gervasi	Travessera de Gracia – Vía Augusta – Av. Del Príncipe de Asturias – Ronda del General Mitre – Vía Augusta – Clavet – Travessera de Gracia.
	Les Corts	Travessera de Les Corts – Gran Vía de Carles III – Av. Madrid – Av. Joseph Tarradellas – Travessera de Les Corts.
	L´Eixample	Pza. Francesc Macia – C/ Comte d´Urgell – C/ Córcega – C/ Muntaner – C/ Valencia – C/ Balmes – Gran Vía de Les Corts Catalanes – C/ Girona – C/ Córcega – Av. Diagonal – Pza. Francesc Macia.
	Ciutat Vella	Frente Marítimo del Pº de Colom y del Pº de Joan de Borbo Comte de Barcelona
A - 2	Ciutat Vella	Barrio Gótico
	Les Corts	Gran Vía de Carles III – Av. Madrid – Ctra. Collblau – Travessera de Les Corts – Gran Vía de Les Corts.
	L´Eixample	Pza. Francesc Macia – Av. Joseph Tarradellas - Pza. Paisos Catalans – C/ Tarragona – Pza. España – Gran Vía de Les Corts Catalanes – Pza. Universitat – C/ Pelai – C/ Fontanella – Ronda Sant Pere – C/ Ribes – C/ Marina – Av. Diagonal – C/ Girona – Gran Vía de Les Corts Catalanes – C/ Balmes – C/ Valencia – C/ Muntaner – C/ Córcega – C/ Comte d´Urgell – Pza. Francesc Macia
	Gracia	Distrito Entero
	Sant Martí	Pza. dels Voluntaris – C/ La Marina – Av. D´Icaria – C/ Taulat – Diagonal Mar – Ronda Litoral – Pza. dels Voluntaris
A - 3	Les Corts	Resto del Distrito
	Sants Montjuic	Distrito Entero
	Ciutat Vella	El Raval, Ribera y La Barceloneta
	Sant Martí	Distrito Entero salvo Frente Marítimo definido en A2
	Sant Andreu	Distrito Entero
	Nou Barris	Distrito Entero
	Horta Guinardó	Distrito Entero



La renta per cápita de Barcelona muestra un panorama muy variado, tradicionalmente el barrio de Sarrià-Sant Gervasi concentra una de las rentas per cápita más alta de la ciudad, pero el Eixample se presenta como un barrio de diversidad de rentas siendo Passeig de Gracia la calle más cara de Barcelona por excelencia. Uno de los barrios más caros y con mayor renta per cápita de Barcelona es Diagonal Mar, un barrio relativamente moderno. El poder adquisitivo de las familias Barceloneses es uno de los más altos de España con una renta disponible por hogar de 35.850 €. Barcelona está compuesta por una superficie de 102,4 km², en ella encontramos 684.085 hogares con una densidad de 16.000 hab/ km².

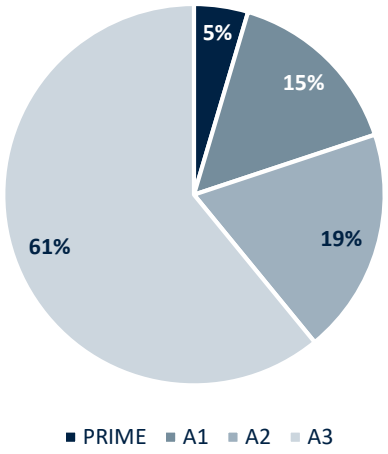
Se observa un crecimiento constante del número de unidades en oferta inicial desde 2017, alcanzándose en el periodo estudiado (2019) las 1.658 unidades en el conjunto de promociones en comercialización.

La zona que más oferta inicial concentra es la A3 (la de menor nivel de exclusividad, según la clasificación establecida en la metodología), como consecuencia de la creciente actividad promotora en zonas como Sant Martí, Horta-Guinardó y Sant Andreu.

Evolución de la Oferta Inicial. Áreas de Exclusividad

ZONA	2015	2016	2017	2018	2019
PRIME	97	141	77	50	76
A1	255	233	99	62	254
A2	905	641	603	915	318
A3	494	489	506	462	1.010
TOTAL	1.751	1.504	1.285	1.489	1.658

Distribución de la Oferta Inicial por Zonas (%)



En los últimos 12 meses se ha mantenido la tendencia alcista en el mercado, registrándose un incremento medio del 8%, en el precio por m² respecto al periodo anterior.

Cabe destacar el ajuste observado en la zona A1. La venta completa de determinadas promociones dentro del rango más elevado de precios ha generado este ajuste. No obstante, la caída en esta zona se produce respecto a los niveles de 2018, manteniéndose muy por encima de los precios registrados en 2016 o 2017.

ZONA	Sup y Precios	2016	2017	2018	2019	Var 2018-2019
PRIME	Sup media (m²)	164	163	123	122	-1,2%
	Precio medio (euro/m²)	7.946	6.827	8.257	8.954	8,4%
	Precio medio vivienda	1.303.085	1.115.000	1.016.774	1.088.250	7,0%
A1	Sup media (m²)	103	108	125	92	-26,2%
	Precio medio (euro/m²)	5.327	5.740	7.202	6.411	-11,0%
	Precio medio vivienda	549.367	621.675	900.474	591.478	-34,3%
A2	Sup media (m²)	103	108	117	97	-17,5%
	Precio medio (euro/m²)	4.136	4.852	4.649	5.570	19,8%
	Precio medio vivienda	427.196	522.325	545.807	537.710	-1,5%
A3	Sup media (m²)	93	89	92	100	8,8%
	Precio medio (euro/m²)	3.455	3.750	4.292	4.188	-2,4%
	Precio medio vivienda	321.523	334.771	396.355	419.167	5,8%
MEDIA	Sup media (m²)	101	104	110	100	-9,4%
	Precio medio (euro/m²)	4.280	4.725	4.870	5.258	8,0%
	Precio medio vivienda	432.972	490.374	537.461	524.019	-2,5%

Un piso medio en Barcelona capital tiene una superficie de 100 m²c, un precio por m² de 5.258 € y un precio final de 524.019 €.

Los precios medios por m² más altos de la ciudad se observan en los distritos de L'Eixample, Sarria-Sant Gervasi y Ciutat Vella, por encima de los 6.300 €/ m². En el otro extremo del mercado se sitúan los distritos de Nou Barris y Horta-Guinardó.

La variación anual más destacable se ha producido en Nou Barris, el distrito más barato, con una subida del 43,7% del valor total de la vivienda respecto al periodo anterior.

La falta de suelo finalista hace casi imposible que ciudades como Barcelona puedan modernizar su parque inmobiliario, eso provoca que muchas de las zonas comunitarias de las viviendas barcelonesas se encuentren desfasadas a las exigencias actuales. La mayoría de nuevos desarrollos que encontramos en la ciudad de Barcelona son promociones pequeñas y rehabilitaciones integrales de vivienda.

Incremento notable de los precios por metro cuadrado en el mercado más exclusivo de la ciudad (Prime) y en el mercado A2, en este último caso consecuencia de la mejora de los nuevos proyectos y la creciente trasformación de los barrios que lo conforman.

En el resto de los segmentos de los mercados A1 y A3, se produce el mismo fenómeno: ligera caída de los precios respecto al periodo anterior, pero manteniéndose por encima de los niveles de 2018.

3.3.2. Alquiler en la ciudad de Barcelona

El precio del alquiler de Barcelona ha sido el motor de crecimiento del precio del alquiler a nivel nacional. Actualmente el mercado residencial de alquiler en Barcelona experimenta una consolidación y estabilización en cuanto al precio del alquiler.

El número de contratos firmados ha aumentado año tras año, marcando como récord el cuarto trimestre de 2017, con los últimos datos aportados 2018 ha sido el mejor año en cuanto a contratos de alquiler se refiere, pasando de 49.953 en 2017 hasta los 53.524. La situación, al igual que el precio, parece estar estabilizando año tras año.

De las más de 800.000 viviendas que forman el parque inmobiliario de Barcelona, el 84,33% de ellas se usan como primera vivienda, siendo la vivienda secundaria inferior al 5%. El monto restante inferior al 11% son viviendas vacías.

3.4. Comparables

Se ha llevado a cabo un estudio de mercado de comparables residenciales en alquiler en la zona del activo objeto de valoración:

Ubicación	Superfice (m^2)	Renta (€/mes)	Renta Unitaria (€/m^2/mes)
Clot	55,00	880,00	16,00
C/ Andrade	55,00	990,00	18,00
C/ Concili de Trento	55,00	900,00	16,36
C/ Mallorca, 579	60,00	900,00	15,00
C/ Biscaia	60,00	885,00	14,75
C/ Xifre,77	60,00	950,00	15,83
Promedio	57,50	917,50	15,96

Tal como se puede apreciar las rentas de salida en la zona se mueven entre **14,75** y **18,00 €/ m²/ mes**. Cabe destacar que en todos los casos se trata de precios de "asking", a los cuales habría que desconar un margen en concepto de negociación. Sobre cada testigo hemos aplicado un porcentaje de ponderación para asemejarlo al activo objeto de valoración. Este porcentaje varía dependiendo del estado de conservación, la calidad, la superficie ofertada y la situación exacta del activo.

De cara a llevar a cabo la valoración se ha considerado una renta de mercado para las unidades residenciales entre **14,00** y **16,00 €/ m²/ mes** dependiendo de la superficie, la altura y las características de cada piso.

Se ha llevado a cabo un estudio de mercado de comparables de locales comerciales en alquiler en alquiler en la zona del activo objeto de valoración:

Ubicación	Superfice (m^2)	Renta (€/mes)	Renta Unitaria (€/m^2/mes)
C/ Navas de Tolosa, 272	30,00	400,00	13,33
C/ Navas de Tolosa, 317	58,00	495,00	8,53
C/ Espronceda	50,00	600,00	12,00
C/ Trinxant	45,00	400,00	8,89
Promedio	45,75	473,75	10,36

De cara a llevar a cabo la valoración se ha considerado una renta de mercado para el local comercial de **10,00 €/ m²/ mes**.

VALORACIÓN

savills

AGUIRRE NEWMAN

04. Valoración

4.1. Método de Valoración

Conforme al alcance y la metodología descrita en nuestra oferta, el trabajo de Savills Aguirre Newman ha consistido en determinar el valor de mercado del activo, basado en el valor de mercado según las normas publicadas en la **8ª edición del Libro Rojo del Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**. Con el fin de proporcionar nuestra opinión de valor se han utilizado las siguientes metodologías de valoración:

A. Método de Descuento de Flujos de Caja.

La metodología de cálculo utilizada está basada en el principio de anticipación. El valor vendrá determinado por el valor presente de todos los ingresos y gastos futuros (flujo de caja) imputables al inmueble.

En el descuento de flujo de caja determinamos:

- Los ingresos que razonablemente podemos esperar que genere el inmueble a partir de las rentas contractuales durante la duración del contrato. Estos ingresos se actualizarán conforme al IPC, crecimientos de mercado y la duración de los contratos de arrendamiento.
- Hemos empleado un cash-flow de 10 años para la valoración del activo.
- Calendario de desarrollo, periodos de obra, carencias y bonificaciones.
- Valor de venta. Calculado en función de la renta esperada en el año de desinversión y la rentabilidad de salida esperada en dicho periodo (e*xit yield*).
- Se determina el valor actual a partir de la determinación de una tasa de descuento, que vendrá determinada por diversos factores, tales como diferencia entre rentas del inmueble y rentas de mercado, tipología, situación del mercado y, en general, potencial de riesgo que puede albergar el inmueble. Se ha considerado esta como la tasa de descuento que exigiría un inversor medio atendiendo al nivel de riesgo de la inversión, a la tipología y ubicación del inmueble y a la coyuntura actual de mercado.
    - La desinversión del activo viene precedida por el descuento de los flujos de caja, aplicándole la tasa de descuento equivalente al promedio de retorno obtenido por una propiedad de dichas características, bajo las condiciones que marca el mercado y los inversores.

Para respaldar el método anteriormente comentado, se ha utilizado el **Método de Comparación (Valor de Mercado).**

B. Método de Comparación.

El *Método de Comparación* consiste en el estudio de operaciones comparables actuales en la zona, así como la de los últimos meses y en base a nuestro conocimiento del mercado.

Las operaciones comparables serán operaciones de compraventa, ofertas de suelos e inmuebles / superficies comparables y las opiniones de otros agentes / expertos. Por tanto, se determina el valor mediante la localización de comparables en mercado y operaciones recientes de viviendas o parcelas comparables, tanto por ubicación como por estado y funcionalidad.

4.2. Valoración

Basado en la información del solicitante, las regulaciones aplicables y la metodología de valoración descrita en el apartado 4.1 de este informe, el inmueble se ha valorado según se detalla a continuación. La finca en cuestión se ha valorado a través del Método de Descuento de Flujos de Caja para reflejar los ingresos futuros que se van a generar con los contratos existentes.

Para el cálculo del valor de la finca se han asumido los siguientes datos:

Superficie

Tal y como se ha mencionado en el apartado 2.3, la superficie total construida del edificio es de 707 m², distribuidos en 584 m² de superficie destinada a uso residencial, 41 m² destinados a uso comercial y 82 m² destinados a zonas comunes. Hay un total de 11 viviendas y un locales comerciales.

Periodo de inversión

Se ha considerado un cash-flow de diez años con el fin de reflejar los plazos de vencimiento de los contratos de los locales y de las viviendas. Finalizados los contratos, se hace una estimación por el periodo de comercialización de la superficie vacante, teniendo en cuenta los honorarios de intermediación cuando sea el caso. De cara a la valoración, se hace una estimación de los ingresos que obtendría el edificio con los contratos de arrendamiento vigentes de los locales y las viviendas, hasta la finalización de los mismos teniendo en cuenta una tasa de desocupación en el transcurso de los años en los que se ha realizado el cálculo.

Ingresos

La renta anual estimada para el año 2019, con el IPC correspondiente, es de **55.674,00 €**. En cuanto a la superficie alquilada actualmente, tanto las viviendas como los locales están totalmente alquilados.

En cuanto a las viviendas, la mayoría de los contratos se han firmado en los últimos 2-3 años.

Renta de mercado

La renta de mercado prevista para la vivienda plurifamiliar, considerando el estudio de mercado de la zona, esta entre **14,50** y **16,00 €/ m²/ mes** en función de la superficie y el estado del piso. La renta de mercado prevista para los locales comerciales es de **10,00 €/ m²/ mes**.

Incrementos de renta e IPC

Se ha considerado un IPC del 0,90% para 2020 un 1,30% para 2021, 1,50% para 2022, 1,70% para 2023, 1,90% para 2024 y un 2,00% constante hasta el final del periodo del cashflow (2030). En términos de crecimiento de mercado, considerando la situación actual del mercado español, se ha considerado un crecimiento del 2,00% para 2020, un 1,50% para 2021, un 1,00% para 2022, 2023 y 2024; y un 0% de 2025 hasta 2028.

Exit Yield

Se ha aplicado una exit yield del 4,00%, acorde con el mercado actual y la tipología del activo.

Costes de adquisición

Se han asumido unos costes de adquisición del 3,85%.

Tasa de descuento

Se ha aplicado una tasa de descuento del 5,50%, se considera apropiada en base a la evolución del mercado, al riesgo, la tipología de activo, y las exigencias de los inversores.

4.3. Valoración

4.3.1.1. Valor de Mercado

Nuestra opinión de Valor de Mercado Bruto a fecha de valoración es de:

2.029.000,00 €
(Dos Millones Veintinueve Mil Euros)

SUPUESTOS GENERALES, CONDICIONES GENERALES Y SUPUESTOS ESPECIALES

savills

AGUIRRE NEWMAN

05. Supuestos Generales, Condiciones Generales y Supuestos Especiales

5.1. Supuestos Generales

Nuestro informe ha sido preparado en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración: Si algunos no resultan válidos, nos reservamos el derecho a revisar nuestro juicio de valor:

1. Que el derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas. No disponemos ni se nos ha proporcionado Notas Simples o Planos del Catastro de los activos objetos de esta valoración.

2. Que se nos ha suministrado toda la información que pudiera repercutir en el valor de la propiedad y que la misma, enumerada en el presente informe, es veraz, completa y correcta. No aceptaremos ninguna responsabilidad en caso de errores u omisiones de la información y documentos que se nos ha proporcionado.

3. Que los edificios han sido construidos y se utilizan en cumplimiento de todos los requisitos reglamentarios y legales, y que no existe incumplimiento urbanístico alguno. Así mismo, cualquier futura construcción o uso entrará dentro de la legalidad.

4. Que las propiedades no se encuentran afectadas, ni es probable que resulten afectadas, por ninguna carretera, planificación urbanística u otros proyectos o propuestas, y que no existen datos adversos que pudieran conocerse a través de un estudio local o mediante la realización de las investigaciones habituales o por medio de notificaciones legales, que pudieran afectar al valor de mercado de las propiedades. Además, que toda futura construcción o uso será legal (aparte de estos puntos arriba mencionados).

5. Que el activo se encuentra en buenas condiciones estructurales, que no cuenta con ningún defecto estructural, latente o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en lo referente a las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), de forma que no existe motivo por tener que acometer en la valoración una provisión para reparaciones. Resaltamos que la inspección realizada de la propiedad y el presente informe no constituyen un estudio estructural de la propiedad ni comprobación del estado técnico de sus servicios.

6. Que la propiedad está conectada o puede estar conectada sin tener que acometer un gasto indebido, a los servicios públicos de gas, electricidad, agua, teléfono y alcantarillado.

7. Que los edificios no han sido construidos o reformados con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

8. Que la propiedad y posible explotación de sustancias minerales y / o gases presentes en el subsuelo no se han considerado.

9. Que los suelos afectos a los activos objeto de valoración no han sufrido ningún tipo de contaminación en el pasado, ni es probable que la sufran en el futuro. En la presente valoración podemos realizar comentarios generales sobre nuestra opinión en cuanto a la probabilidad de contaminación de suelo, pero sin responsabilidad sobre los mismos, por no haber

realizado una auditoría medioambiental que lo confirmaría. No hemos realizado ningún análisis de suelos o cualquier otra investigación al respecto que nos permita evaluar la probabilidad de que exista o no tal contaminación.

10. Que no hay ninguna condición adversa de los suelos, y que los mismos no contienen ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.

11. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.

12. Que los inquilinos, actuales o futuros, se encuentran en una situación financiera adecuada y son solventes. A efectos de valoración se ha supuesto que los arrendatarios podrán cumplir sus obligaciones, y que no existirán retrasos en el pago de la renta o incumplimientos contractuales encubiertos.

13. Que los contratos de arrendamiento se redactan en términos aceptables a sus abogados incluyendo provisiones por reparaciones e indexación.

5.2. Condiciones Generales

Nuestra valoración se ha realizado en base a las siguientes condiciones generales:

1. Nuestra valoración no incluye el IVA (si fuera aplicable).

2. No hemos realizado ninguna provisión para impuestos sobre las rentas de capital u otra responsabilidad impositiva que surja con la venta de la propiedad.

3. No se ha realizado ninguna provisión por gastos de realización.

4. Nuestra valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio, o a instalaciones o accesorios que únicamente tienen valor para el ocupante actual.

5. En todos los casos, nuestro informe de valoración incluye las instalaciones que normalmente se transfieren con la propiedad, tales como calderas, calefacción y aire acondicionado, sistemas de iluminación y ventilación, sprinklers, etc., mientras que el equipamiento que normalmente se retira antes de la venta ha sido excluido de nuestra opinión de valor.

6. Se ha presumido que todas las instalaciones y maquinarias fijas, así como la instalación de las mismas cumplen la legislación pertinente de la CEE.

7. Los precios de salida de los distintos productos son aquellos con los que saldrán a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo de los mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración. Nuestra valoración se basa en datos de mercado que han llegado a nuestro poder desde numerosas fuentes. La valoración que hagan otros agentes y valoradores se ofrece de buena fe pero sin responsabilidad. A menudo se facilita de forma verbal. A veces el origen son bases de datos como el Registro de la Propiedad o bases de datos informáticas a las que Savills está suscrita. En todos los casos, salvo cuando hayamos tenido una implicación directa en las transacciones, no podemos garantizar que la información en la que nos hayamos basado sea correcta, aunque así lo creamos.

5.3. Supuestos Especiales

De acuerdo con RICS, sólo pueden establecerse los supuestos especiales si son razonablemente realistas, pertinentes y válidos, en relación a las circunstancias especiales de la valoración. Un supuesto especial es algo que actualmente no está aconteciendo, pero que podría darse la situación razonable que ocurriera y a efectos de valoración adoptamos la hipótesis de que está ocurriendo. El apéndice 4 de Red Book define y pone ejemplos de supuestos especiales.

No se han llevado a cabo Supuestos Especiales de Valoración.

Apéndice 1
Fotografías

FIFA 19

CAMPEONES
BARCA
09

Apéndice 2
Valoración

Annual C-F

C-F Year	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Average Rent (€/sq m/month)	**10,40**	**11,13**	**11,33**	**11,59**	**11,91**	**12,69**	**13,39**	**14,05**	**14,33**	**14,62**
Rental Growth (%)		**7,06%**	**1,75%**	**2,34%**	**2,75%**	**6,54%**	**5,53%**	**4,94%**	**2,00%**	**2,00%**
Occupancy (%)	**81,21%**	**88,40%**	**88,40%**	**88,40%**	**88,40%**	**86,92%**	**85,71%**	**88,40%**	**88,40%**	**88,40%**
Total Income (€)	**71.627**	**83.476**	**84.941**	**86.925**	**89.317**	**93.560**	**97.368**	**105.385**	**107.493**	**109.643**
MRG (€)	71.627	83.476	84.941	86.925	89.317	93.560	97.368	105.385	107.493	109.643
Discounts (€)										
Others 1										
Others 2										
Others 3										
Total Costs (%)	**17,03%**	**11,34%**	**11,30%**	**11,23%**	**11,15%**	**12,12%**	**12,84%**	**10,32%**	**10,32%**	**10,32%**
Total Costs (€)	**-12.197**	**-9.464**	**-9.599**	**-9.764**	**-9.957**	**-11.335**	**-12.502**	**-10.877**	**-11.095**	**-11.317**
Insurance (€)	-950	-959	-971	-986	-1.002	-1.021	-1.042	-1.063	-1.084	-1.106
Property Tax (€)	-4.040	-4.076	-4.129	-4.191	-4.263	-4.344	-4.430	-4.519	-4.609	-4.702
Waste Tax (€)										
PT + WT on Vacant (€)										
Service Charge (€)	-1.908	-1.925	-1.950	-1.979	-2.013	-2.051	-2.092	-2.134	-2.177	-2.220
S CH on Vacant (€)										
Other (€)										
Management (€)	-2.149	-2.504	-2.548	-2.608	-2.680	-2.807	-2.921	-3.162	-3.225	-3.289
Renewal and Reletting (€)	-3.151					-1.112	-2.017			
NOI (€)	**59.429**	**74.012**	**75.342**	**77.161**	**79.360**	**82.225**	**84.865**	**94.508**	**96.398**	**98.326**
Running Yield (%)	**2,93%**	**3,65%**	**3,71%**	**3,80%**	**3,91%**	**4,05%**	**4,18%**	**4,66%**	**4,75%**	**4,85%**
CapEx (€)	**-2.149**	**-2.504**	**-2.548**	**-2.608**	**-2.680**	**-2.807**	**-2.921**	**-3.162**	**-3.225**	**-3.289**
Investment (€)										
Maintenance (€)	-2.149	-2.504	-2.548	-2.608	-2.680	-2.807	-2.921	-3.162	-3.225	-3.289
Tenant Incentives (€)										
C-F (€)	**57.281**	**71.507**	**72.794**	**74.553**	**76.680**	**79.418**	**81.944**	**91.346**	**93.173**	**95.037**
Gross Exit Value (€)										2.458.151
Sales Costs (€)										-18.436
Net Exit Value (€)										**2.439.715**
Unleveraged C-F (€)	**57.281**	**71.507**	**72.794**	**74.553**	**76.680**	**79.418**	**81.944**	**91.346**	**93.173**	**2.534.751**

Macarena Bustamante Zorrilla MRICS

Directora Valoraciones y Tasaciones

Savills Aguirre Newman
Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Mònica Brotons Llacer

Director Valoraciones

Savills Aguirre Newman
Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Eduardo Martins Pimenta MRICS

Director Valoraciones y Tasaciones

Savills Aguirre Newman
Valoraciones y Tasaciones, S.A.U.

Oficinas y asociados en America, Europa, Asia, Africa y Oriente Medio.
Savills plc. Registrada en Inglaterra Nº 2122174. Oficina registrada: 33 Margaret St, London W1G 0JD.

INFORME de VALORACIÓN
EDIFICIO TERMINADO EN RENTA
C/Concepción Arenal, 79-81 – 08027 Barcelona

VALOR de MERCADO

Fecha de valoración: 31 de Diciembre de 2019

Fecha de emisión del informe: 12 de Febrero de 2020

Documento Firmado Electrónicamente
Firmado por: 01495857Y ANTOLIN ARQUILLO (R: A28903920)
Fecha: 13/02/2020 10:20:32

Calle Eucalipto, 33
28016 Madrid
T. +34 917 372 198
www.gloval.es

12 de Febrero de 2020

GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI S.A..
C/Provença, 231 – 1º
08008 Barcelona.
C.I.F. A-87430161

Inmuebles: Edificio terminado destinado al alquiler.

Estimado Sr.Mandel.

En relación a los términos de contratación firmados entre la compañía que representa y Gloval con fecha del 22 de enero de 2020, adjuntamos el informe de valoración correspondiente al activo inmobiliario referenciado arriba, con nuestra estimación de Valor de Mercado.

El objeto del presente trabajo es destinarlo a efectos de la cotización en el Mercado Alternativo Bursatil (MAB), de conformidad con las normas publicadas en el LIBRO ROJO (RICS, edición 2017), compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS, edición 2017).

Gloval confirma que GAIL CAPITAL RE SPAIN, S.A. publicará la presente valoración RICS en su website quedando archivado en el Mercado Alternativo Bursatil (MAB).

La fecha de valoración corresponde al 31 de diciembre de 2019.

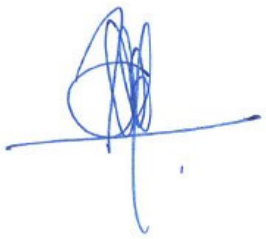
En el mismo, se hace mención específica a los supuestos generales y especiales, así como condicionantes generales sobre los que se ha basado la valoración del activo inmobiliario descrito.

Confiamos sinceramente que el trabajo cumpla las necesidades requeridas por ustedes y estamos a su entera disposición por si precisara de alguna explicación, duda, pregunta o consulta al respecto.

Atentamente:

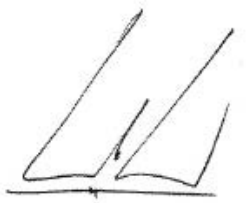
Por y en representación de Gloval Valuation, S.A.U.

VALORADOR



José María Castillo Pasquau
MRICS RV – 6828800 -
Arquitecto Técnico.
Col. nº 7.491 del COAATM.

REPRESENTANTE
GLOVAL VALUATION, S.A.U.



Antolín Arquillo Aguilera
Presidente.
FRICS – 1264093 -
Ingeniero Caminos, Canales y Puertos.
Col. nº 24689 del CICCyP

Índice

RESUMEN EJECUTIVO 5

Instrucciones y Términos de Referencia 9

Instrucciones. 9
Bases de Valoración. 9
Identificación de Valoradores y de la Sociedad RICS. 10
Divisa (financiera) de la valoración. 10
Declaración de inexistencia de vínculos materiales. 10
Limitaciones, Responsabilidad y Confidencialidad. 10
Restricciones al uso, a la distribución o publicación. 11
Supuestos Generales y Supuestos Especiales. 12

Comprobaciones realizadas y Documentación Recibida 15

Inspección del Activo. 15
Comprobaciones, Documentación Recibida. 15

Valoración 16

Identificación y Localización del Activo. 16
Ubicación y Entorno. 17
Descripción del Terreno. 22
Descripción del Activo y Situación Arrendaticia. 23
Situación Urbanística. 27
Titularidad, Cargas, Licencias. 28
Coyuntura Económica y Análisis de Mercado. 29
Principales consideraciones de la Valoración 42
Enfoque de la Valoración 43
Método de Valoración de Mercado 47
Conclusiones 47

ANEXOS

Plano de Ubicación Geográfica 48
Plano de Localización 48
Plano de Situación 49
Plano Catastral Entorno 49
Información Catastral Descriptiva y Gráfica 50
Recibo IBI 2018_2019 51
Planos aportados del Activo 53
Documentación Registral 56
Rent Roll 69
Recibos Rentas Inmuebles 70
Reportaje Fotográfico 79

RESUMEN EJECUTIVO

Emplazamiento:

C/Concepción Arenal, 79-81 – 08027 Barcelona.

Provincia:

Barcelona.

Comunidad Autónoma:

Cataluña.

Descripción:

Edificio terminado destinado al alquiler.

Propiedad:

Según Escritura de Compraventa (pendiente de inscripción) con nº de protocolo 3.199 y fecha 16 de diciembre de 2019, ante D.Eduardo Bautista Blázquez, Notario de Ciudad y del Ilustre Colegio de Cataluña, la mercantil de nacionalidad española "GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A. con C.I.F. A-87430161 es la propietaria actual en lo que respecta al 100% de Pleno dominio por título de Compraventa.

Derechos Reales:

Servidumbres: No constan en la documentación legal aportada.

Estado Actual:

Inmueble formado por una única finca registral, conformando un edificio plurifamiliar entre medianeras compuesto de planta sótano, planta baja, planta entresuelo, 4 plantas piso, planta ático y sobreático, distribuido en 4 locales comerciales en planta sótano y baja y 24 viviendas en las plantas sobre rasante.

ACCESO: Se ha tenido acceso a todos los inmuebles del edificio excepto a la vivienda Entresuelo 2ª (inquilino demandado por falta de pago y desahuciado), 3º 3ª (alquilada) y 4º 4ª (alquilada).

ESTADO DE OCUPACIÓN: Todos los inmuebles se encuentran ocupados y arrendados, excepto el local 2 y el ático 1ª, actualmente vacíos a la fecha de inspección.

Supuestos Generales:

El presente informe, ha sido preparada en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración y que se han consensuado con el cliente.

Se valora en el presente informe el edificio terminado destinado al alquiler qué está formado por una única finca registral sin que exista actualmente división horizontal del mismo, conformando un edificio plurifamiliar entre medianeras compuesto de planta sótano, planta baja, entresuelo, 4 plantas piso, planta ático y sobreático, distribuido en 4 locales comerciales y 24 viviendas en las plantas sobre rasante.

El derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas.

Aceptamos como completa y correcta la información facilitada que proporcionan las fuentes tanto públicas como las recibidas por la propiedad referentes al activo. No será responsabilidad del valorador errores u omisiones sobre la información y documentos proporcionados.

Suponemos, a menos que se informe lo contrario, que cada propiedad cumple toda normativa legal y la documentación e información aportada por el cliente la consideramos como buena, sin restricciones, ni información oculta en ninguno de los aspectos relacionados con el activo a valorar. No se ha dispuesto de licencia de actividad de los locales comerciales, ni tampoco se ha dispuesto de la cédula de habitabilidad de las viviendas.

No se realiza ningún análisis sobre la situación financiera de los inquilinos reales o potenciales. El activo se valora teniendo en cuenta las rentas procedentes de los alquileres, por lo que se presume que estos son suficientes para satisfacer sus obligaciones financieras en virtud del contrato de arrendamiento y que no existen atrasos en el pago de la renta ni incumplimientos no revelados del contrato.

No hemos realizado mediciones "*in situ*" o sobre planos a escala, del activo objeto de valoración por lo que asumimos como correctas las superficies facilitadas por el cliente.

En caso de solicitar una medición del activo, esta se llevará a cabo según las normas locales en vigor cumpliendo las International Property Measurement Standards (IPMS) que sean obligatorias según la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), no estando la citada medición y su coste dentro de las condiciones y terminados de contratación firmados.

No hemos realizado comprobaciones sobre si el suelo afecto al activo objeto de valoración ha sufrido ningún tipo de contaminación.

No hemos comprobado que exista ninguna condición adversa del suelo, y que el mismos contiene ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.

El activo se encuentra en condiciones estructurales normales para su antigüedad, no habiendo sido posible detectar defectos estructurales, latentes o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), al no haberse aportado Due Diligence Técnica del activo que indique lo contrario. Como consecuencia, en la valoración no se tiene en cuenta una provisión de CAPEX para posibles reparaciones. Resaltamos nuevamente que la inspección realizada del activo y el presente informe no contempla una Due Diligence Técnica del mismo.

El activo valorado no ha sido construido o reformado con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

A efectos de valoración, se asume que el activo dispone de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado. Su hubiera obras en Curso, no se han realizado investigaciones independientes sobre la veracidad de la información relativa a los costes incurridos y pendientes de incurrir así como al número de unidades precomercializadas a fecha de valoración. Se considera como correcta la información facilitada al respecto por el cliente. El activo está conectado o puede conectarse sin gasto adicional alguno a los servicios de acometidas del gas, electricidad, agua, alcantarillado y telefonía.

Se ha presumido que todas las instalaciones del activo cumplen la legislación pertinente de la CEE.

Afirmamos que disponemos del conocimiento suficiente del mercado inmobiliario, tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. Si la valoración hubiera sido realizada por más de un valorador, en Gloval, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de las personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Libro Rojo de la RICS.

El activo ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria.

Supuestos Especiales:

No se ha tenido acceso a los siguientes inmuebles residenciales del edificio: Entresuelo 2ª y las viviendas 3º 3ª y 4º 4ª por lo que se desconoce su estado de conservación, a efectos de la valoración se estima un estado normal de acuerdo a su antigüedad, cualquier modificación de este supuesto, puede hacer que reconsideremos el valor de mercado adoptado en estos inmuebles.

Método de valoración empleado:

Esta valoración se ha redactado de conformidad con Valoración-RICS-Normas Profesionales 2017, incluidas las Normas de Valoración Internacionales. No existen desviaciones respecto a las normas RICS-IVS.

Se ha efectuado en este informe la valoración del activo por el método de "Término y Reversión" apoyado con el método de "Comparación" de mercado. En el caso de los inmuebles residenciales, se aportan transacciones reales firmadas y registradas en el Registro de la Propiedad.

Valor de Mercado al 31 de diciembre de 2019.

Teniendo en cuenta el contenido de este Informe, nuestra opinión de Valor de Mercado del Edificio terminado destinado al alquiler ubicado en la C/Concepción Arenal, 79-81 – 08027 Barcelona, sujeto a los supuestos descritos en el mismo, a 31 de Diciembre de 2019.

5.965.731 €

(CINCO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y UN EUROS.

(Excluidos impuestos)

El activo ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria.

La cifra total de valoración no conlleva ningún descuento o incremento que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa propiedad del solicitante se oferta de forma simultánea en el mercado.

Instrucciones y Términos de Referencia

Instrucciones.

Recibimos por parte de la Sociedad GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI S.A. (en adelante el Cliente) y según consta en los Términos de Contratación de fecha 22 de enero de 2020, firmados con la misma, el encargo de realizar informe de valoración del activo descrito en los Términos de Contratación firmados.

Nuestro trabajo será inspeccionar y asesorar sobre la identificación del Valor de Mercado del activo inmobiliario a 31 de diciembre de 2019.

La valoración se realiza para USO INTERNO, de conformidad con las normas publicadas en el Libro Rojo (RICS, edición julio 2017), compatibles con las Normas Internacionales de Valoración (IVS, edición 2017), para ser utilizada por los órganos de decisión del cliente.

No existe ningún conflicto de interés, tanto con la propiedad como con el cliente, que nos impida proporcionarle una valoración independiente del activo conforme a los estándares RICS contenidos en el Libro rojo, edición de julio 2017. La valoración será realizada por parte de un Valorador Externo, según la definición del Libro Rojo.

GLOVAL VALUATION, S.A.U. tiene un Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones. De acuerdo con lo acordado en los Términos de Contratación, en caso de responsabilidad por nuestro asesoramiento, la indemnización quedará limitada a la cuantía de los honorarios previstos por la realización del trabajo. Gloval dispone de un área de gestión de quejas a disposición del cliente.

Bases de Valoración.

La base de valoración es el Valor de Mercado del activo, a la fecha de valoración; definido en el Libro rojo de la RICS, edición de julio de 2019 como:

Valor de Mercado. *"Cuantía estimada por la que un activo o pasivo se intercambiaría en la fecha de la valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre, tras una comercialización adecuada en la que las partes hayan actuado con conocimiento, de manera prudente y sin coacción".*

El Valor de Mercado se entiende como el valor estimado del activo sin considerar los costes de transacción, ni considerando ningún tipo de impuestos. Igualmente se considera el activo libre de cargas, hipotecas, etc.

Identificación de Valoradores y de la Sociedad RICS.

Identificación de los Valoradores:

El informe de valoración se ha realizado por valoradores acreditados "*MRICS, Registered Valuers*", debidamente cualificados y con los conocimientos técnicos apropiados, no guardando ninguna relación con el cliente.

Nombre completo:	JOSE MARIA CASTILLO PASQUAU.
Titulación:	Arquitecto Técnico nº 7.491 del C.O.A.A.T.M.
Número de Registered Valuer:	MRICS 6828800.
Calidad del valorador:	Externo al cliente.
Colaborador externo.	Cristina Sarrablo Zurera. Arquitecta. C/Menorca, 100 – 08020 Barcelona.

Identificación de la Sociedad RICS:

GLOVAL VALUATION, S.A.U, está acreditada por RICS con el número de Registro 043086 con fecha de alta del 04/08/2015.

Divisa (financiera) de la valoración.

El Valor de Mercado calculado en este informe se expresa en Euros (€).

Declaración de inexistencia de vínculos materiales.

Declaración de independencia y objetividad:

La posición del valorador es externa al cliente.

Los honorarios facturados al cliente por la emisión del presente informe no comprometen la posición de independencia, ni del valorador ni de GLOVAL VALUATION, S.A.U.

GLOVAL VALUATION, S.A.U y los valoradores declaran que no existe elemento alguno que altere su independencia, integridad y objetividad en la realización de la valoración solicitada por el cliente.

GLOVAL VALUATION, S.A.U y los valoradores confirman la inexistencia de conflictos de interés con el cliente o cualquier otro usuario previsto.

Limitaciones, Responsabilidad y Confidencialidad.

Este informe tiene carácter confidencial para quien va dirigido y para el propósito para el que se realizó el encargo, correspondiendo a éste la potestad de permitir su consulta a terceros, respecto de los cuales GLOVAL VALUATION, S.A.U. y los valoradores deniegan la asunción de responsabilidades.

Cumplimiento Normativa RICS.

El presente informe ha sido elaborado y redactado conforme a las Normas Internacionales de Valoración (versión IVSC 2017). El Libro Rojo de la RICS en su edición de Julio de 2017 adopta tales Normas.

El presente informe ha sido realizado conforme a tales requisitos.

Límite de Responsabilidad .

Gloval tiene Seguro de Responsabilidad Profesional para posibles reclamaciones de los clientes, en caso necesario, por su asesoramiento. La indemnización queda limitada a la cuantía de los honorarios previstos por la realización del presente informe.

Verificación.

El presente informe contiene supuestos tanto de carácter general como especial. Nuestra valoración se basa en la información que nos facilitan terceros. Es posible que determinada información que desde nuestra experiencia y conocimiento consideramos esencial, no se nos haya proporcionado, hecho que exponemos en los supuestos especiales.

Se recomienda se encarguen directamente de informarse respecto a esta cuestiones.

Restricciones al uso, a la distribución o publicación.

Restricciones al uso

En la elaboración del presente informe de valoración hemos tomado como exacta y completa la información proporcionada por GAIL CAPITAL RE SPAIN, S.A., sin haber procedido a su verificación independiente.

Por tanto, Gloval no responderá en ningún caso por la pérdida, daño, coste o gastos que pudieran surgir de cualquier acto fraudulento, omisión de información, fallo o negligencia deliberada o cualquier otro error cometido en relación con la información que se nos facilite, y con cualquier otra relevante para la valoración, por la compañía, por su personal directivo, empleados o asesores.

Cumpliendo con las directrices del Libro Rojo de la RICS, la realización del presente informe tendrá la finalidad acordada con el cliente.

Restricción a la publicación

Gloval confirma que GAIL CAPITAL RE SPAIN, S.A. publicará la presente valoración RICS en su website quedando archivado en el Mercado Alternativo Bursátil (MAB).

Responsabilidad frente a terceros.

El Informe emitido será confidencial para el cliente, correspondiendo a éste, la potestad de permitir su consulta a terceros, respecto de los cuales Gloval y el valorador deniegan la asunción de responsabilidades.

Supuestos Generales y Supuestos Especiales.

Supuestos Generales:

El presente informe, ha sido preparada en base a los siguientes Supuestos Generales que hemos adoptado a efectos de valoración y que se han consensuado con el cliente.

Se valora en el presente informe el edificio terminado destinado al alquiler qué está formado por una única finca registral sin que exista actualmente división horizontal del mismo, conformando un edificio plurifamiliar entre medianeras compuesto de planta sótano, planta baja, entresuelo, 4 plantas piso, planta ático y sobreático, distribuido en 4 locales comerciales y 24 viviendas en las plantas sobre rasante.

El derecho de plena propiedad no está sujeto a ninguna restricción onerosa inusual o especial, cargas o gravámenes que pudieran estar contenidos en el Título de Propiedad. En caso de que hubiera cualquier crédito hipotecario, gastos, intereses o cualquier otra carga, a efectos de valoración hemos asumido que la propiedad se vendería libre de las mismas.

Aceptamos como completa y correcta la información facilitada que proporcionan las fuentes tanto públicas como las recibidas por la propiedad referentes al activo. No será responsabilidad del valorador errores u omisiones sobre la información y documentos proporcionados.

Suponemos, a menos que se informe lo contrario, que cada propiedad cumple toda normativa legal y la documentación e información aportada por el cliente la consideramos como buena, sin restricciones, ni información oculta en ninguno de los aspectos relacionados con el activo a valorar. No se ha dispuesto de licencia de actividad de los locales comerciales, ni tampoco se ha dispuesto de la cédula de habitabilidad de las viviendas.

No se realiza ningún análisis sobre la situación financiera de los inquilinos reales o potenciales. El activo se valora teniendo en cuenta las rentas procedentes de los alquileres, por lo que se presume que estos son suficientes para satisfacer sus obligaciones financieras en virtud del contrato de arrendamiento y que no existen atrasos en el pago de la renta ni incumplimientos no revelados del contrato.

No hemos realizado mediciones "*in situ*" o sobre planos a escala, del activo objeto de valoración por lo que asumimos como correctas las superficies facilitadas por el cliente.
En caso de solicitar una medición del activo, esta se llevará a cabo según las normas locales en vigor cumpliendo las International Property Measurement Standards (IPMS) que sean obligatorias según la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), no estando la citada medición y su coste dentro de las condiciones y terminados de contratación firmados.

No hemos realizado comprobaciones sobre si el suelo afecto al activo objeto de valoración ha sufrido ningún tipo de contaminación.

No hemos comprobado que exista ninguna condición adversa del suelo, y que el mismos contiene ningún resto arqueológico ni hay ningún otro motivo que nos obligaría, a efectos de valoración, a realizar una provisión de gastos como consecuencia de tener que acometer costes extraordinarios.

El activo se encuentra en condiciones estructurales normales para su antigüedad, no habiendo sido posible detectar defectos estructurales, latentes o cualquier otro defecto material y que el estado de sus servicios es adecuado (tanto en las partes del edificio que hemos inspeccionado, como las que no), al no haberse aportado Due Diligence Técnica del activo que indique lo contrario. Como consecuencia, en la valoración no se tiene en cuenta una provisión de CAPEX para posibles reparaciones. Resaltamos nuevamente que la inspección realizada del activo y el presente informe no contempla una Due Diligence Técnica del mismo.

El activo valorado no ha sido construido o reformado con materiales o técnicas perjudiciales (incluyendo, por ejemplo, hormigón o cemento aluminoso, encofrado permanente de virutas finas de madera, cloruro de calcio o asbestos fibrosos). Resaltamos que no hemos llevado a cabo estudios estructurales que nos permitan verificar que tales materiales o técnicas perjudiciales no han sido utilizados.

A efectos de valoración, se asume que el activo dispone de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado. Su hubiera obras en Curso, no se han realizado investigaciones independientes sobre la veracidad de la información relativa a los costes incurridos y pendientes de incurrir así como al número de unidades precomercializadas a fecha de valoración. Se considera como correcta la información facilitada al respecto por el cliente. El activo está conectado o puede conectarse sin gasto adicional alguno a los servicios de acometidas del gas, electricidad, agua, alcantarillado y telefonía.

Se ha presumido que todas las instalaciones del activo cumplen la legislación pertinente de la CEE.

Afirmamos que disponemos del conocimiento suficiente del mercado inmobiliario, tanto a nivel local, como nacional, y que poseemos las capacidades necesarias para llevar a cabo la presente valoración. Si la valoración hubiera sido realizada por más de un valorador, en Gloval, podemos confirmar que dentro de nuestros archivos guardamos un listado de las personas involucradas en el proyecto, conforme a las indicaciones del Libro Rojo de la RICS.

El activo ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria.

Supuestos Especiales:

No se ha tenido acceso a los siguientes inmuebles residenciales del edificio: Entresuelo 2ª y las viviendas 3º 3ª y 4º 4ª por lo que se desconoce su estado de conservación, a efectos de la valoración se estima un estado normal de acuerdo a su antigüedad, cualquier modificación de este supuesto, puede hacer que reconsideremos el valor de mercado adoptado en estos inmuebles.

Condiciones Generales:

La valoración no incluye impuestos, ni se han hecho previsiones para impuestos sobre las rentas de capital u otros conceptos impositivos que surgieran con la venta de los activos

No se han realizado ninguna provisión de fondos de realización.

En nuestros informes la valoración incluye instalaciones que generalmente se transmiten con la propiedad, como calderas, calefacción, A/A, sistemas de ventilación e iluminación, sprinklers, etc. Los sistemas o equipamiento que normalmente se retira antes de la venta, no se ha tenido en cuenta.

La valoración excluye cualquier valor adicional atribuible al fondo de comercio o sistemas o instalaciones que solo tiene valor para el propietario o arrendatario actual.

Todas las fuentes utilizadas y consultadas son de Organismos oficiales, páginas webs especializadas, o bien información recibida de agentes especializados y locales de manera verbal.

Comprobaciones realizadas y Documentación Recibida

Inspección del Activo.

La propiedad (activo) ha sido inspeccionadas por personal cualificado y competente del departamento de valoraciones y/o consultoría de Gloval. Las inspecciones se han realizado externa e internamente, aunque limitadas a las áreas que fueron fácilmente accesibles, visibles o permitidas.

En concreto, el inmueble ha sido inspeccionado por la técnico Cristina Sarrablo Zurera (Arquitecta), en fecha 8 de enero de 2020.

Comprobaciones, Documentación Recibida.

COMPROBACIONES REALIZADAS:

- Estado de conservación aparente.
- Correspondencia con finca catastral.
- Identificación física inspección ocular .
- Correspondencia con finca registral.
- Comprobación Planeamiento Urbanístico.
- Servidumbres visibles.
- Estado de ocupación, uso y explotación.
- Reportaje fotográfico obtenido el día de la inspección.

No hemos llevado a cabo investigaciones ni inspeccionado elementos externos como la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de la propiedad. De esta manera, no podemos asegurar que la propiedad se encuentre libre de defectos.

La documentación aportada por el cliente necesaria para realizar la valoración y que hemos verificado ha sido:

DOCUMENTACIÓN RECIBIDA:

- Nota simple registral de fecha 12 de noviembre de 2019.
- Escritura de Compraventa (pendiente de inscripción) con nº de protocolo 3.199 y fecha 16 de diciembre de 2019, ante D.Eduardo Bautista Blázquez, Notario de Ciudad y del Ilustre colegio de Cataluña
- Información Catastral descriptiva y gráfica
- Planos de distribución del inmueble.
- Contratos de arrendamientos de los inmuebles arrendados.
- Rent Roll individualizado de todos los inmuebles que componen el activo.
- Relación de gastos por cada tipo de inmueble.

Valoración

Identificación y Localización del Activo.

IDENTIFICACIÓN:

EMPLAZAMIENTO	C/Concepción Arenal, 79/81.
MUNICIPIO	Barcelona.
PROVINCIA	Barcelona.
CÓDIGO POSTAL	08027.
COMUNIDAD AUTÓNOMA	Cataluña.
USOS:	Residencial y Comercial.
ACTIVO:	Edificio Residencial con bajos Comerciales..
COORDENADAS GPS	
LATITUD:	41.4224936.
LONGITUD:	2.1837972.

IDENTIFICACIÓN REGISTRAL DEL ACTIVO

FECHA INFORMACION REGISTRAL:	La nota simple aportada tiene fecha 12 de Diciembre de 2019 , teniendo como titular Registral D.Ciryl Torres Garguillo.
REGISTRO DE LA PROPIEDAD:	Nº 25 de Barcelona.

FINCA Nº	IDUFIR	Tomo	Libro	Folio	Inscripción
11.313	08120000057599	3.356	217	064	---

TITULAR REGISTRAL: 333333

IDENTIFICACIÓN CATASTRAL DEL ACTIVO Y CORRESPONDENCIA REGISTRAL:

FCA.REGISTRAL Nº	REFERENCIA CATASTRAL
FINCA DE SEGONA Nº 11.313	1862807DF3816B0001SZ
CONSULTA GRÁFICO-DESCRIPTIVA	Emitida por la oficina virtual de la Dirección General del Catastro, el 15.01.2020

Ubicación y Entorno.

TIPO DE NÚCLEO:

Barcelona es la capital de la provincia de Barcelona y de Cataluña, gran núcleo urbano, referente principal de una región metropolitana de más de cuatro millones de habitantes.

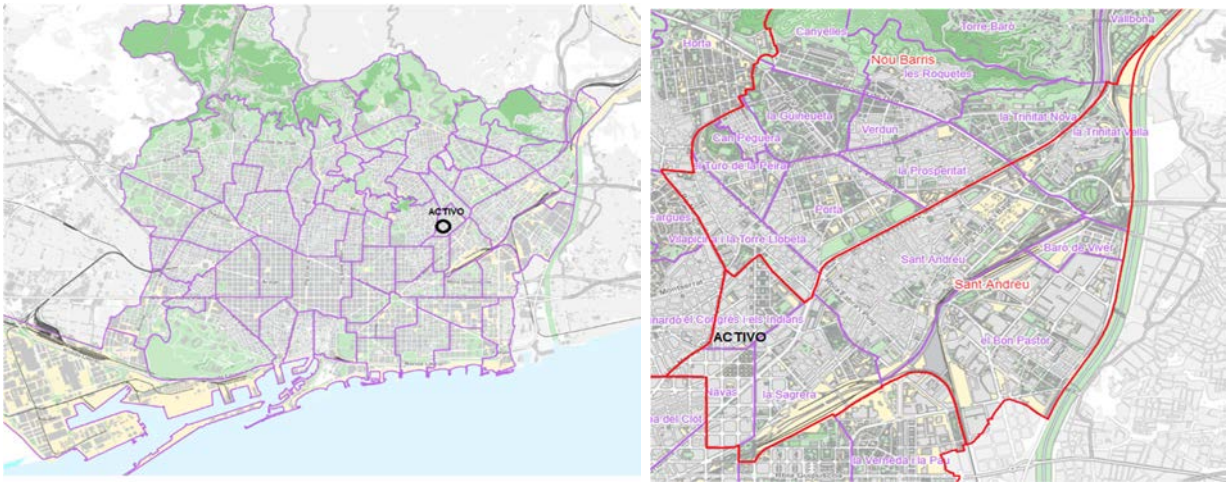
Queda delimitada por el Mar Mediterráneo al este, por la Sierra de Collserola al oeste, por el río Llobregat al sur y el río Besós al norte. En la zona más próxima al litoral se ubica la montaña de Montjuïc, mientras que la zona más próxima a Collserola contiene cinco colinas: Monterols, el Putget, el Carmel, la Rovira y la Peira.

MUNICIPIOS LIMÍTROFES:

El Prat de Llobregat, L´Hospitalet de Llobregat, Esplugues de Llobregat, Sant Just Desvern, Sant Feliu de Llobregat, Molins de Rei, Sant Cugat del Vallès, Cerdanyola del Vallès, Montcada i Reixac, Santa Coloma de Gramenet y Sant Adriá del Bessòs, conofrmando la denominada Corona Metropolitana.

COORDENADAS GEOGRAFICAS:	41°04’ N 2°02’ E.
ALTITUD:	12,50 msnm.
EXTENSIÓN DEL TÉRMINO MUNICIPAL:	100,40 km².

DISTRITO Y BARRIO:



UBICACIÓN DE LOS ACTIVOS A NIVEL DEL DISTRITO 9 Y DEL BARRIO 62

DISTRITO MUNICIPAL: 9. Sant Andreu.

El distrito de Sant Andreu, de origen agrícola, evolución industrial y mucha tradición comercial, se transforma a gran velocidad. Los cambios mejoran los antiguos espacios industriales y los integran en el Sant Andreu de toda la vida, el de la plaza del Mercadal o la iglesia de Sant Andreu de Palomar. Distrito donde se funde el carácter más moderno e innovador de Barcelona con la presencia de

un casco antiguo que vive ajeno a tantos cambios, donde la vida comercial y cultural, herencia de un barrio obrero, ofrece entretenimiento de todo tipo al vecindario y a los visitantes.

La llegada del tren de alta velocidad (AVE) a Sant Andreu, donde tendrá una de las dos paradas en Barcelona en la nueva estación de la Sagrera, significará un antes y un después para el distrito.

Los cambios urbanísticos previstos, ya han empezado a marcar su realidad territorial. Las transformaciones afectarán a la parte baja de los barrios de la Sagrera y de Sant Andreu y al límite entre este último y los barrios del Bon Pastor y de Baró de Viver, a lo largo del gran parque lineal que seguirá todo el trazado del tren.

El casco antiguo de Sant Andreu se mantiene compacto, con más de 52.000 habitantes. El Bon Pastor está afectado, también, por un gran proyecto urbanístico de reforma por el que, de momento, se está reubicando a los habitantes del conjunto de las casas baratas en nuevas edificaciones situadas en la misma zona.

DESCRIPCIÓN DEL BARRIO: 62.El Congrés i Els Indians.

El barrio del Congrés i els Indians (en recuerdo de los catalanes que hicieron fortuna en las colonias americanas y después volvieron); el de Navas, en el sur del distrito; y el de la Trinitat Vella, en el norte, no tendrán desarrollos urbanos vinculados al AVE en sus territorios.

Entre el Guinardó, la Sagrera y Vilapicina i la Torre Llobeta se abre paso el barrio de El Congrés i Els Indians, surgido de la fusión de dos núcleos de población en uno solo para disfrutar de las ventajas que supone ser un barrio de casi 15.000 personas: dos fiestas mayores, un centro cívico y un tejido asociativo potente que garantiza que el vecindario pueda vivir con tranquilidad.

A comienzos del siglo XX crecieron dos núcleos de nueva planta a ambos lados de la calle de Felip II. El primero fue el de los Indians, en los terrenos de Can Berdura. Por la localización de algunas casas lujosas en la zona, como la Torre Rosa, de 1920, a menudo se ha relacionado esta parte del barrio con los catalanes que se habían marchado a Cuba a hacer negocios, pero no se ha podido comprobar.

En 1952, se impulsó la construcción de un barrio con todas las comodidades en los terrenos de la antigua masía de Can Ros, con viviendas planteadas para dar respuesta a una Barcelona en pleno crecimiento, alimentada por la llegada de personas procedentes del sur de España.

Como se trataba de dos barrios vecinos, con servicios y objetivos comunes, el Ayuntamiento optó, a principios de los ochenta, por considerarlos como uno solo a ojos de la Administración, y constituir el barrio que hoy día se conoce como el Congrés i els Indians, en el distrito de Sant Andreu.

OCUPACIÓN LABORAL:

Barcelona tiene una economía muy diversificada, y un importante peso de la industria, especialmente en la del automóvil, la farmacéutica y química, y la de los productos alimentarios. Esto permite que la ciudad sea capaz de generar una quinta parte de las exportaciones españolas.

Barcelona ha sido durante mucho tiempo una ciudad industrial por excelencia. Un sinfín de sectores de fabricación y de servicios se establecieron en la ciudad durante los siglos pasados.

En la actualidad las fábricas se han ido desplazando hacia la periferia, lo cual ha permitido reconvertir de forma paulatina los antiguos barrios industriales en nuevas zonas residenciales y de servicio (un ejemplo a gran escala es la transformación de toda la zona industrial denominada 22@, situada junto el gran eje de la Avenida Diagonal, en su parte más cercana al mar).

Los sectores industriales más representativos de la economía en Barcelona son las industrias textil, química, farmacéutica, automovilística, electrónica y de imprenta.

En el sector servicios Barcelona destaca por sus actividades logísticas, editoriales e informáticas. La Fira, feria de muestras de Barcelona, organiza numerosas exposiciones y salones, algunos de los cuales se encuentran entre los primeros de Europa hecho que la convierte en una de las ferias más relevantes del mundo y primera de España con más de 3,5 millones de visitantes anuales. Por otra parte, la ciudad dispone de varias instalaciones para congresos, gracias a lo cual se celebran numerosos eventos nacionales e internacionales a lo largo de todo el año. El nivel de renta de la población es medio-alto.

TRABAJADORES POR SECTORES: Servicios (84,00%), Industria (10,10%), Construcción (5,60%) y Agricultura (0,30%).
EMPRESAS POR SECTORES: Servicios (87,60%), Industria (5,70%), Construcción (6,50%) y Agricultura (0,20%).

NIVEL DE RENTA:

El área metropolitana de Barcelona concentra aproximadamente el 66% de la población de Cataluña, una de las regiones más ricas del sur de Europa. Cataluña tiene un PIB per cápita del 126.4% sobre el PIB medio de la UE de 27 en el año 2009 (en PPA, paridad de poder adquisitivo. PIB medio de la UE de 27 = 100%), mientras que el PIB de España, Cataluña incluida, es del 103.1%.

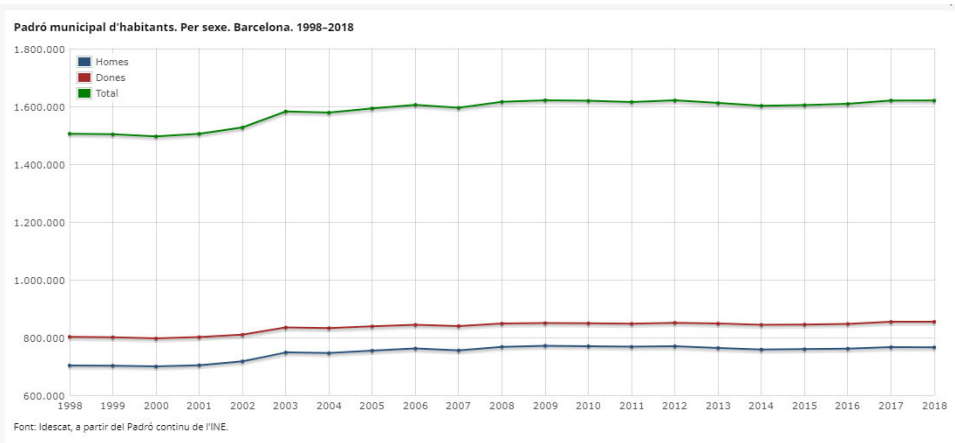
RENTA MEDIA ANUAL POR PERSONA EN BARCELONA AÑO 2017:	17.629,20 €.
RENTA MEDIA ANUAL POR UNIDAD DE CONSUMO EN BARCELONA AÑO 2017:	17.821,20 €.

POBLACIÓN:

POBLACIÓN DEL MUNICIPIO: 1.620.343 habitantes de derecho (INE 2018) de los cuales 765.962 son hombres y 854.381 son mujeres. Es el centro neurálgico de la denominada Región Metropolitana de Barcelona, que a su vez cuenta con una población de 4.992.193 habitantes extendiéndose en una superficie de 3.235,60 km². Barcelona es la segunda ciudad española más poblada y la décima de la Unión Europea.

POBLACIÓN EXTRANJERA:	293.787 personas en 2018, lo que representa el 18,13 % del total de la población del municipio.
POBLACIÓN DEL DISTRITO:	148.560 habitantes, con una densidad de 226 habitantes/ha.
POBLACIÓN DEL BARRIO:	14.051 habitantes, con una densidad de 347 habitantes/ha.

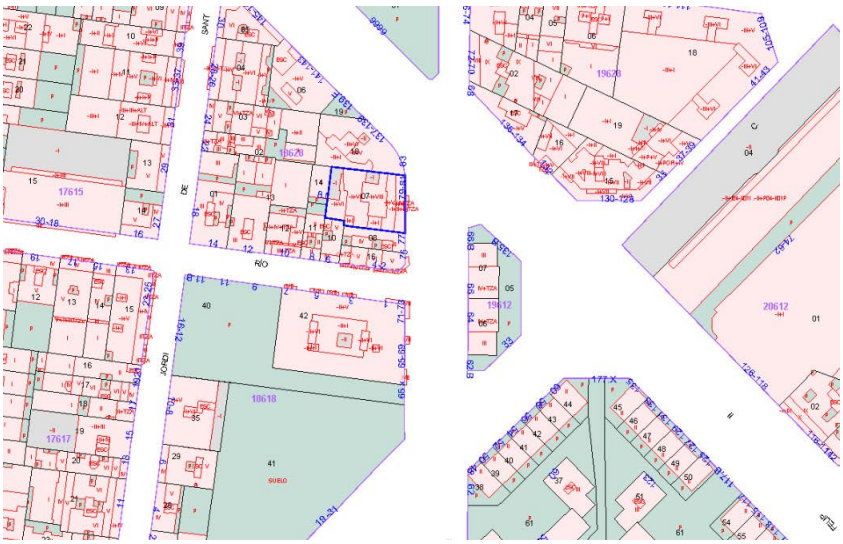
EVOLUCIÓN DE LA POBLACION: La tendencia, respecto a 2000 es creciente si bien la ciudad no ha alcanzado su máximo histórico de 1981, con 1.754.000 habitantes.



INCREMENTO DE POBLACIÓN:	7,08% en el periodo 1998 - 2018.
DENSIDAD DE POBLACIÓN:	16.138,87 habitantes/km².

DELIMITACIÓN Y RASGOS URBANOS:

DELIMITACIÓN DEL ENTORNO: Urbano residencial de densidad alta. El inmueble se ubica en el barrio de El Congrés i el Indians, del distrito de Sant Andreu de Barcelona.



ORDENACIÓN: Zona residencial para primera vivienda con actividad comercial.

GRADO DE CONSOLIDACIÓN: Completo. Existen escasos solares vacíos en el entorno próximo, tan sólo en operaciones por sustitución.

NIVEL DE DESARROLLO: Terminado. Tejido urbano con actividad residual al haberse agotado la mayoría del suelo urbano disponible.

RENOVACIÓN: Rehabilitaciones integrales y renovaciones puntuales.

ANTIGÜEDAD CARACTERÍSTICA: Las edificaciones del entorno tienen una antigüedad media de 5 y 70 años.

INFRAESTRUCTURAS:

URBANIZACION DEL ENTORNO: Se trata de un ámbito completamente urbanizado sin infraestructuras pendientes de ejecución.

PAVIMENTACIÓN: Asfaltado de viales y pavimentado de aceras con baldosas tipo "Panot".

ABASTECIMIENTO DE AGUA: Red general de abastecimiento de agua.

SANEAMIENTO: Red general de alcantarillado.

SUMINISTRO DE GAS: Red de suministro de gas natural.

SUMINISTRO ELÉCTRICO: Red general de suministro eléctrico.

ESTADO DE CONSERVACIÓN: Buena.

EQUIPAMIENTOS EXISTENTES:

ASISTENCIAL: Centros asistenciales públicos y privados en el municipio.

DEPORTIVO: Instalaciones deportivas en el entorno próximo.

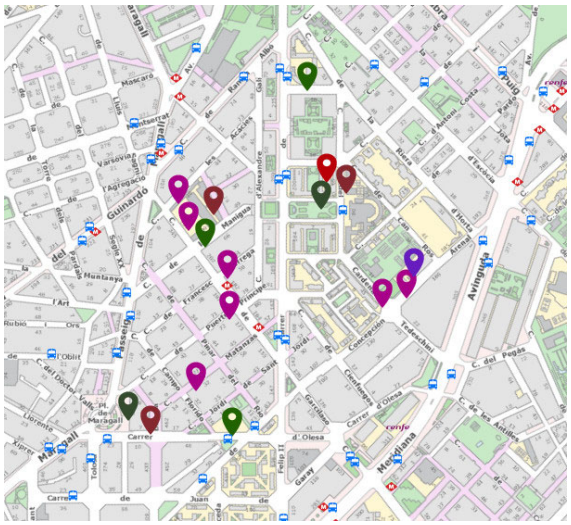
COMERCIAL: Múltiple variado. El entorno próximo es de marcado carácter comercial, existiendo equipamiento básico de todo tipo y centros comerciales.

ESCOLAR/EDUCATIVO: Centros de educación infantil, centros de enseñanza primaria y secundaria.

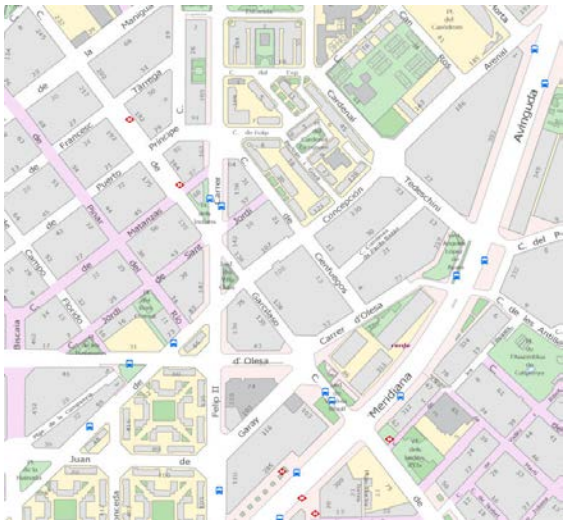
ZONAS VERDES: Suficientes.

APARCAMIENTO: Escaso a nivel de superficie. Existen aparcamientos públicos y privados en el entorno.

LÚDICO: CosmoCaixa, Teatro Nacional de Cataluña, Museo Automatas del Tibidabo, Sagrada Familia, Plaza Monumental, Auditorio, Escuela Superior de Música de Cataluña, Museu del Disseny de Barcelona, …



MAPA EQUIPAMIENTOS



MAPA TRANSPORTES

COMUNICACIONES:

EJES URBANOS: Los ejes urbanos principales de acceso son la Avda.Meridiana , C/Felipe II, y la C/Garcilaso.
METROPOLITANO: Estación más próxima "La Sagreda".
AUTOBUSES: Autobuses urbanos e interurbanos de línea regular.
PUERTOS: Actualmente el Puerto de Barcelona es el puerto más grande del Mediterráneo y de España seguido de Vigo, Valencia, Algeciras y Tarragona; de uso comercial-pasajeros como de mercancías.
FERROCARRIL: La red de ferrocarriles tiene su centro en la estación de Sants de Barcelona, de donde salen trenes de larga distancia que conectan la ciudad con todo el continente.
AEROPUERTO: Aeropuerto internacional de Barcelona-El Prat.

Descripción del Terreno.

Parcela con forma poligonal simple y topográfica prácticamente llana.
La parcela en la que se ubica el activo tiene una superficie escriturada de 557,85 m²s, siendo la superficie definida por catastro 418 m²s.

Al no poder comprobarse la superficie del terreno, a efectos del presente informe, se adopta la reflejada en el informe topografo georreferenciado de 3 de octubre de 2019, es decir, 419,71 m²s.

LINDEROS REGISTRALES:

- Por el frente, Sur, con la calle Concepción Arenal.
- Por la derecha, entrando, Este, con restante terreno de que procede y parte con porción segregada de la mayor finca, o sea, con el fondo de la casa número seis de la calle Pinar del Rio, propiedad de don Antonio Millán Sambola;
- Por el fondo, Norte, con terreno de que procede, en parte y en una pequeña parte con dicha porción segregada.

INFRAESTRUCTURAS DEL TERRENO:

Se trata de un terreno urbanizado sin infraestructuras pendientes de ejecución.

CONTAMINACIÓN DE SUELO:

No se ha apreciado indicio de ningún tipo de contaminación (amianto, suelo u otros) derivados del uso actual o por información disponible en registros públicos

Descripción del Activo y Situación Arrendaticia.

Descripción del Activo.

Edificio residencial destinado al alquiler cuya descripción registral no contempla el programa funcional de cada una de las viviendas, estando formado por una única finca registral, conformando un edificio plurifamiliar entre medianeras compuesto de planta sótano, planta baja, planta entresuelo, 4 plantas piso, planta ático y sobreático, distribuido en 3 locales comerciales en planta baja y 24 viviendas en las plantas sobre rasante.

ACCESO: Se ha tenido acceso a todos los inmuebles del edificio excepto a la vivienda Entresuelo 2ª (inquilino demandado por falta de pago y desahuciado), 3º 3ª (alquilada) y 4º 4ª (alquilada).
ESTADO DE OCUPACION: Todos los inmuebles se encuentran ocupados y arrendados, excepto el local 2 y el ático 1ª, actualmente vacíos a la fecha de inspección.
OBSERVACIONES: La distribución que consta en catastro donde constan 4 locales comerciales, no se ajusta a la realidad comprobada durante la inspección al activo, siendo lo real 3 locales.

DISTRIBUCION:

SOTANO: Espacio compartimentado en varias estancias, sin uso vividero.
PLANTA BAJA:

BAJA – LOCAL 1: Local comercial.

BAJA – LOCAL 2: Local comercial.

BAJA – LOCAL 3: Local comercial.

ENTRESUELO:

ENTRESUELO 1: Distribuidor, salón comedor, 4 dormitorios, baño , cocina y galería cerrada,

ENTRESUELO 2: Distribuidor, salón comedor, 4 dormitorios, baño , cocina y galería cerrada,

ENTRESUELO 3: Distribuidor, salón comedor, 4 dormitorios, baño , cocina y lavadero.

ENTRESUELO 4: Distribuidor, salón comedor, 4 dormitorios, baño , cocina y lavadero.

PLANTA TIPO:

1º 1 – 2º 1 – 3º 1 – 4º 1: Distribuidor, salón comedor, 4 dormitorios, baño , cocina y galería cerrada,

1º 2 – 2º 2 – 3º 2 – 4º 2: Distribuidor, salón comedor, 4 dormitorios, baño , cocina y galería cerrada,

1º 3 – 2º3 – 3º 3 – 4º 3 : Distribuidor, salón comedor, 4 dormitorios, baño , cocina, lavadero y terraza.

1º 4 – 2º 4 – 3º 4 – 4º 4 : Distribuidor, salón comedor, 4 dormitorios, baño , cocina, lavadero y terraza.

PLANTA ATICO:

ATICO 1: : Distribuidor, salón comedor cocina, 2 dormitorios, baño y terraza.

ATICO 2: : Distribuidor, salón comedor, 4 dormitorios, baño , cocina y lavadero.

ATICO 3: : Distribuidor, salón comedor, 4 dormitorios, 2 baños , cocina y terraza.

SOBRE ATICO:

SOBRE ATICO 1 : Salón comedor, 2 dormitorios, baño y lavadera.

USO PREDOMINANTE	Residencial.
Nº PLANTAS SOBRE RASANTE	8 (B+7).

Nº PLANTAS BAJO RASANTE	1.
Nº TOTAL DE PLANTAS	9.
CALIDAD CONSTRUCTIVA GENERAL	Media-baja en términos generales.

OBSERVACIONES: Registralmente no consta que existe la planta sótano de superficie aproximada según plano aportado de 420 m²c con acceso desde el núcleo general del edificio, escalera y montacargas situados en el local 2. Actualmente se trata de un espacio compartimentado en varios espacios, con salida a patio posterior y con altura libre media de 3,20 m.

LOCALES

IDENTIFICABILIDAD: Directa desde la calle.
ILUMINACIÓN NATURAL: Buena.
SOLEAMIENTO: Bueno.
CONTAMINACIÓN ACÚSTICA: Media
FORMA: Formas poligonales simples.
CONTAMINACIÓN AMBIENTAL: Media como en el resto de la ciudad.
DIVISIBILIDAD LOCAL: No aconsejable.
TRÁFICO RODADO / PEATONAL: Intensidad media de tráfico rodado y peatonal.

ELEMENTOS FUNDAMENTALES DE LA EDIFICACIÓN:

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

CIMENTACIÓN:	Cimentación de hormigón armado.
ESTRUCTURA:	Pórticos y forjados de hormigón armado.
CERRAMIENTOS:	Fábrica de ladrillo visto con aplacado, en fachada principal; fachada de ladrillo enfoscada en patios.
CUBIERTA:	Azotea plana transitable con acabado cerámico.
ZONAS COMUNES:	Terrazo en suelo, pintura en paredes y techo. Escalera interior de peldaños de terrazo con pasamanos metálicos con pasamanos de madera.

ACABADOS Y TERMINACIONES INTERIORES:

SUELOS:	Gres, terrazo ó tarima, según inmuebles.
PAREDES:	Pintura.
TECHOS:	Pintura.
CARPINTERÍA EXTERIOR:	Aluminio su color con persianas de PVC y acristalamiento sencillo, ó aluminio lacado color blanco con persianas de PVC y acristalamiento sencillo, según inmuebles.
CARPINTERIA INTERIOR:	Madera pintada.

INSTALACIONES ESPECÍFICAS

AGUA CALIENTE	Termos eléctricos.
FONTANERÍA -APARATOS SANITARIOS:	Fontanería y Aparatos sanitarios de calidad media-baja.

INSTALACIÓN DE CALEFACCCIÓN:	No existe. Radiadores individuales eléctricos en algunos inmuebles.
AIRE ACONDICIONADO:	No existe. Equipos individuales en algunos inmuebles.
Nº DE ASCENSORES:	Aparato elevador de uso general para acceso a plantas.
PORTERO:	Automático.
LINEA TELEFÓNICA:	Líneas individuales con el exterior en algunos inmuebles.
ARMARIOS EMPOTRADOS:	No tienen. Armarios individuales.

SUPERFICIES:

SOLAR	557,85 M²	418,00 M²	495,83 M²
	SUPERFICIE REGISTRAL	**SUPERFICIE CATASTRAL**	**SUPERFICIE PLANOS APORTADOS**
SOTANO	0	414,00 M²	460,14 M²
BAJA	329,00 M²	325,00 M²	
ENTRESUELO	304,55 M²	363,55 M²	411,75 M²
PRIMERA	310,21 M²	363,55 M²	419,85 M²
SEGUNDA	310,21 M²	363,55 M²	419,85 M²
TERCERA	310,21 M²	363,55 M²	419,85 M²
CUARTA	310,21 M²	363,55 M²	332,25 M²
ATICO	210,12 M²	248,46 M²	252,45 M²
SOBREÁTICO	50,56 M²	67,76 M²	85,99 M²
	2.135,07 M²	2.873,00 M²	2.802,13 M²

Se adoptan como superficies de la valoración, las catastrales por coincidir aproximadamente con las superficies de los planos aportados, pero que pueden reflejar las diferentes superficies de los inmuebles.

IDENTIFICACION	SUPERFICIE ADOPTADA
Sótano	414,00 m²
Local 1	67,00 m²
Local 2	35,00 m²
Local 3	223,00 m²
Entresuelo 1ª	92,50 m²
Entresuelo 2ª	92,50 m²
Entresuelo 3ª	92,50 m²
Entresuelo 4ª	86,05 m²
1º 1ª	92,50 m²
1º 2ª	92,50 m²
1º 3ª	92,50 m²
1º 4ª	86,05 m²
2º 1ª	92,50 m²
2º 2ª	92,50 m²
2º 3ª	92,50 m²
2º 4ª	86,05 m²
3º 1ª	92,50 m²
3º 2ª	92,50 m²
3º 3ª	92,50 m²
3º 4ª	86,05 m²

4º 1ª	92,50 m²
4º 2ª	92,50 m²
4º 3ª	92,50 m²
4º 4ª	86,05 m²
Ático 1ª	54,86 m²
Ático 2ª	91,43 m²
Ático 3ª	102,18 m²
Sobreático	67,76 m²
	2.873,00 m²

Situación Arrendaticia.

Inmueble formado por una única finca registral, conformando un edificio plurifamiliar entre medianeras compuesto de planta sótano, planta baja, planta entresuelo, 4 plantas piso, planta ático y sobreático, distribuido en 4 locales comerciales en plantas sótano y baja y 24 viviendas en las plantas sobre rasante.

ACCESO: Se ha tenido acceso a todos los inmuebles del edificio excepto a la vivienda Entresuelo 2ª (inquilino demandado por falta de pago, habiendo finalizado el contrato de alquiler el 14 de enero de 2019); y las vivienda 3º 3ª y 4º 4ª (alquiladas).

Todos los inmuebles se encuentran ocupados y arrendados, excepto el local 2 y el ático 1ª, actualmente vacíos a la fecha de inspección.

IDENTIFICACION	INSPECCION	USO	ESTADO OCUPACION	ESTADO CONSERVACION ESTIMADA POR TECNICO COLABORADOR
Sótano	si	sin uso	vacio	Conservado regular
Local 1	si	comercial	alquilado	Reformado
Local 2	si	comercial	vacio	Reformado
Local 3	si	comercial	alquilado	Reformado
Entresuelo 1ª	si	residencial	alquilado	Reforma reciente
Entresuelo 2ª	no	residencial	alquilado	Se desconoce al no haberse accedido
Entresuelo 3ª	si	residencial	alquilado	Conservado regular
Entresuelo 4ª	si	residencial	alquilado	Reforma 15 años
1º 1ª	si	residencial	alquilado	Reforma 15 años
1º 2ª	si	residencial	alquilado	Conservado
1º 3ª	si	residencial	alquilado	Conservado. Reforma 20 años
1º 4ª	si	residencial	alquilado	Reformado
2º 1ª	si	residencial	alquilado	Conservado. Reforma 20 años
2º 2ª	si	residencial	alquilado	Conservado. Reforma 20 años
2º 3ª	si	residencial	alquilado	Conservado. Reforma 20 años
2º 4ª	si	residencial	alquilado	Conservado
3º 1ª	si	residencial	alquilado	Conservado
3º 2ª	si	residencial	alquilado	Conservado. Reforma 20 años
3º 3ª	no	residencial	alquilado	Se desconoce al no haberse accedido
3º 4ª	si	residencial	alquilado	Conservado
4º 1ª	si	residencial	alquilado	Reforma 15 años
4º 2ª	si	residencial	alquilado	Reforma 15 años
4º 3ª	si	residencial	alquilado	Conservado, reformada alguna habitación
4º 4ª	no	residencial	alquilado	Se desconoce al no haberse accedido
Ático 1ª	si	residencial	vacio	Reforma reciente
Ático 2ª	si	residencial	alquilado	Conservado. Reforma 20 años humedades
Ático 3ª	si	residencial	alquilado	Reforma 15 años
Sobreático	si	residencial	alquilado	Reforma reciente

	FECHA CONTRATO	FIN DE CONTRATO	ARRENDATARIO	EDAD ARRENDAT.	ESPERANZA DE VIDA
Sótano			vacio		
Local 1	01/04/2015	31/03/2025	Lin, xinlei		
Local 2			vacio		
Local 3	01/07/2011	30/06/2021	Avicola Mare Nostrum, s.l.		
Entresuelo 1ª	30/08/2016	29/08/2020	Jackeline Lissette Moreno Pelegrin y Jeff Terry		
Entresuelo 2ª	15/01/2014	14/01/2019	Giovani Antonio Barrios Diaz		
Entresuelo 3ª	01/02/2018	31/01/2011	Amadom Samake		
Entresuelo 4ª	05/04/2016	04/04/2020	Beatriz León Estengre y Humberto Steeffl Brun Robles		
1º 1ª	14/02/2017	13/02/2020	Sergio Franco Marquez y Jaime Vidal Fontanellas		
1º 2ª	20/10/1966	INDEFINIDO	Jose Manuel Bernabeu Sans	08/04/1964	27 años
1º 3ª	05/05/2017	04/05/2020	Pedro Rafael Camacho Becerra		0 años
1º 4ª	20/10/1966	INDEFINIDO	Lorenzo de Otero Ruiz	20/06/1942	12 años
2º 1ª	27/10/2018	26/10/2021	Mª Teresa Delgado Cámara y Luis Félix Delgado Cámara		0 años
2º 2ª	01/02/1970	INDEFINIDO	Jose Peña Ayuso	31/03/1948	15 años
2º 3ª	28/10/2016	27/10/2020	Analia Irala Fernandez		0 años
2º 4ª	20/10/1966	INDEFINIDO	Julio Borque Azori	09/08/1935	8 años
3º 1ª	20/10/1966	INDEFINIDO	Antonio Zaldivar Gaviño	29/10/1929	6 años
3º 2ª	20/10/1966	INDEFINIDO	Luisa Guillén Sánchez	17/09/1940	16 años
3º 3ª	18/07/2017	17/07/2020	Merly Maylin Almendares		0 años
3º 4ª	10/07/2017	09/07/2020	Nancy Victoria Flores Guerrero		0 años
4º 1ª	20/10/1966	INDEFINIDO	Francisco Domingo Herrera	27/03/1938	10 años
4º 2ª	20/10/1966	INDEFINIDO	Francisco Mancheño Benitez	11/07/1933	8 años
4º 3ª	04/12/1982	INDEFINIDO	Jose Manzanares Fernandez	21/12/1933	8 años
4º 4ª	20/10/1966	INDEFINIDO	Antonio Domingo Blasco Barrasus	23/12/1944	13 años
Ático 1ª	VACIO				
Ático 2ª	20/10/1966	INDEFINIDO	Ricardo Paré Romera	31/08/1940	11 años
Ático 3ª	20/10/1966	INDEFINIDO	Antonio Milán Diaz	03/04/1944	13 años
Sobreático	08/02/2017	07/02/2022	Mª Pilar González Ruiz		

La finalización de los contratos es la reflejada en los contratos de arrendamientos aportados . Para los contratos de renta antigua en que la extinción reflejada en el cuadro anterior consta como indefinida, la finalización de los mismos vendrá marcada por la esperanza de vida del arrendatario.

Situación Urbanística.

El activo se encuentra ubicado dentro del área regulada por el siguiente planeamiento urbanístico.

PLANEAMIENTO VIGENTE: El Plan General Metropolitano de Barcelona, aprobado definitivamente el 14 de septiembre de 1976 y publicado en el BOP el 19 de julio de 1976.

ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO: Actualmente el edificio es disconforme con la normativa actual en cuanto a profundidad edificable y número de plantas, pero se encuentra consolidado al ser una edificación anterior a la aprobación del planeamiento vigente.

CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA: Suelo Urbano.

CALIFICACION URBANISTICA: Clave 13b.

PROTECCIÓN PATRIMONIO

ARQUITECTÓNICO: En las gestiones realizadas no se ha detectado que el edificio tasado disponga de protección arquitectónica.

Titularidad, Cargas, Licencias.

Hemos asumido que el activo dispone de título de propiedad adecuado para su comercialización y se encuentra libre de cargas y gravámenes.

Que el activo se ha promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual.

El activo no se encuentra afectado negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras. Que el activo cumple con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad.

Según Escritura de Compraventa (pendiente de inscripción) con nº de protocolo 3.199 y fecha 16 de diciembre de 2019, ante D.Eduardo Bautista Blázquez, Notario de Ciudad y del Ilustre colegio de Cataluña, la mercantil de nacionalidad española "GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A. con C.i.F. A-87430161 es la propietaria actual en lo que respecta al 100% de Pleno dominio por título de Compraventa.

Se nos ha facilitado los contratos de arrendamientos de los diferentes inmuebles, rent roll y recibos de alquiler de los mismos, dato que hemos tomado en consideración a la hora de los cálculos por el método de Término y Reversión.

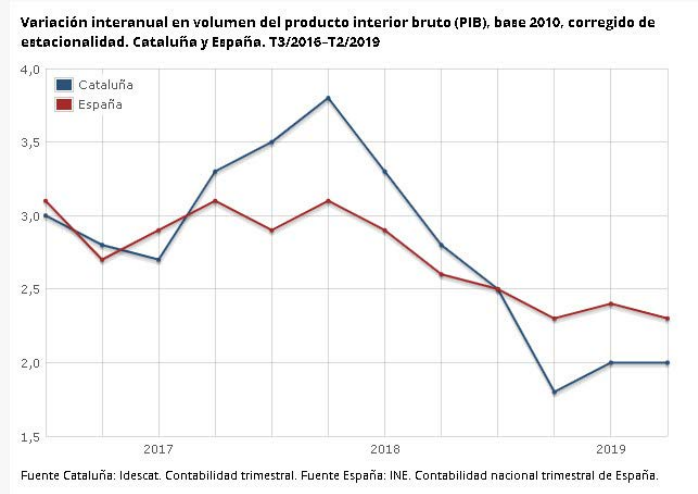
DERECHOS REALES:

Servidumbres: No constan en la documentación legal aportada.

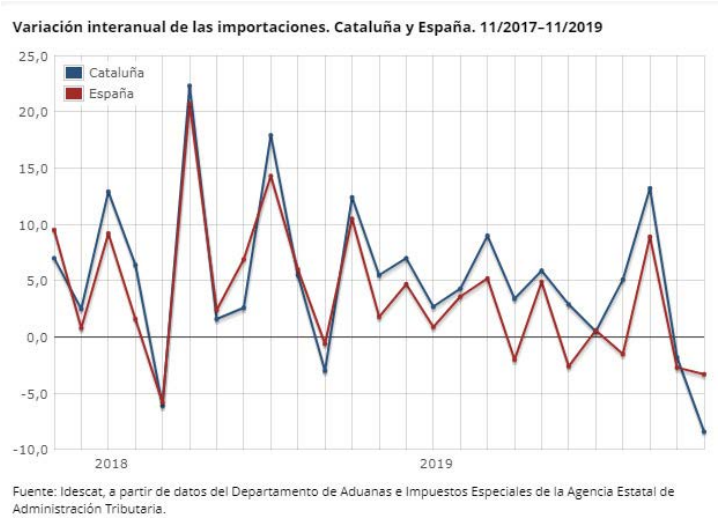
Coyuntura Económica y Análisis de Mercado.

ANALISIS MACROECONÓMICO:

PIB: El producto interior bruto de Cataluña registró un crecimiento interanual del 1,8%, según la estimación avanzada del cuarto trimestre de 2019. Por sectores de actividad, los servicios mostraron un incremento del 2,6%. También crecieron, pero con menor intensidad, la industria (0,4%) y la construcción (0,1%), mientras que la agricultura presentó una disminución del 3,2%. En términos intertrimestrales, el PIB de la economía catalana creció un 0,2%.

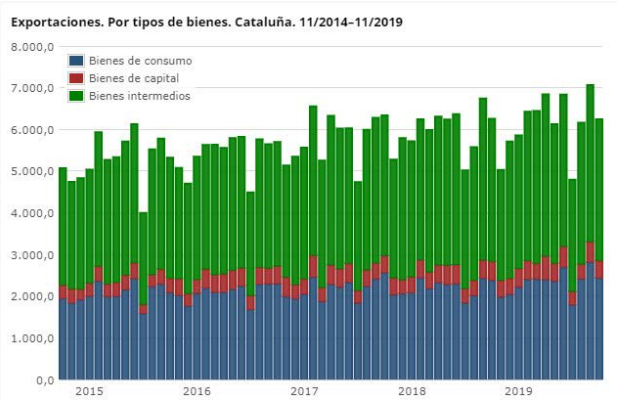


DEMANDA INTERNA: Los indicadores disponibles relativos al trimestre apuntan a una moderada pérdida de dinamismo en la industria y en los servicios, si bien estos últimos seguirán creciendo más que los primeros.



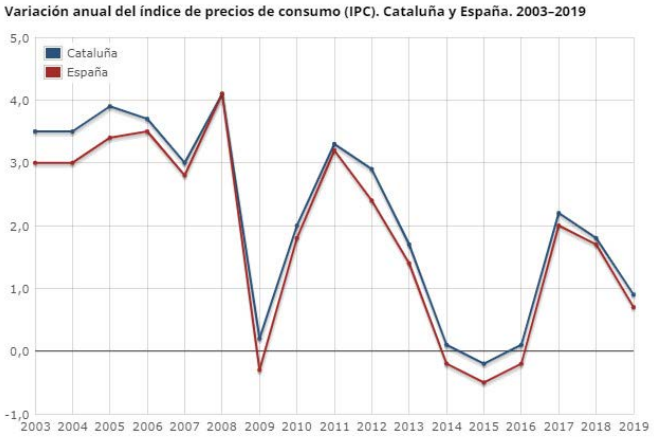
DEMANDA EXTERNA: En cuanto al sector exterior, las exportaciones reales de bienes registraron en octubre el mejor resultado del año.

Fuente: Idescat, a partir de datos del Departamento de Aduanas e Impuestos Especiales de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.



Fuente: Idescat, a partir de datos del Departamento de Aduanas e Impuestos Especiales de la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

INFLACION – IPC:



Fuente: INE.

AFILIACION A LA SEGURIDAD SOCIAL: El número de afiliados a la Seguridad Social en Cataluña aumenta un 1,2% en septiembre de 2019 respecto al mismo periodo del año anterior y se sitúa en 3.293.209 personas.

Por comarcas, las que presentan mayor aumento de personas afiliadas respecto a septiembre de 2018 son El Baix Penedès (3,1%) y La Segarra y El Moianès (2,8% en ambos casos). Por el contrario, donde más disminuyen los afiliados en septiembre de 2019 es en L'Alta Ribagorça (−1,6%), La Terra Alta (−0,9%) y El Ripollès (−0,3%).

Por sexo, en septiembre de 2019, el 53,4% de las personas afiliadas son hombres y el 46,6% son mujeres. Por edad, el 15,9% de los afiliados en Cataluña tienen menos de 30 años; los de 30 a 44 años representan el 39,1%; los de 45 a 54, el 27,6%, y los de 55 años y más, el 17,5% del total. Destacan los incrementos interanuales de las personas afiliadas de 55 años y más y de 45 a 54 años (5,5% y 3,2%, respectivamente) y el descenso de las personas afiliadas de 30 a 44 años (−1,9%). Según la nacionalidad, el incremento interanual de los afiliados extranjeros (7,2%) es mayor que el registrado por los afiliados con nacionalidad española (0,2%).

Por sectores y si se compara con septiembre del año anterior, las afiliaciones aumentan en la construcción (3,0%), los servicios (1,6%) y la agricultura (1,2%), mientras que disminuyen en la industria (–1,5%). Por tipo de relación laboral, aumentan las afiliaciones por cuenta ajena (1,6%) y disminuyen las afiliaciones por cuenta propia (−0,4%). De las afiliaciones por cuenta propia, el 64,3% son hombres y el 35,7% son mujeres.

En Cataluña, el 22,4% de las afiliaciones a la Seguridad Social por cuenta ajena son a jornada parcial, en septiembre de 2019. Las mayores proporciones se registran en La Cerdanya (29,0%), El Solsonès (26,7%) y La Terra Alta (26,0%). Por el contrario, Aran (15,9%) y L'Alt Camp y El Pla d'Urgell (18,5% en ambos casos) tienen los grados de parcialidad más bajos.

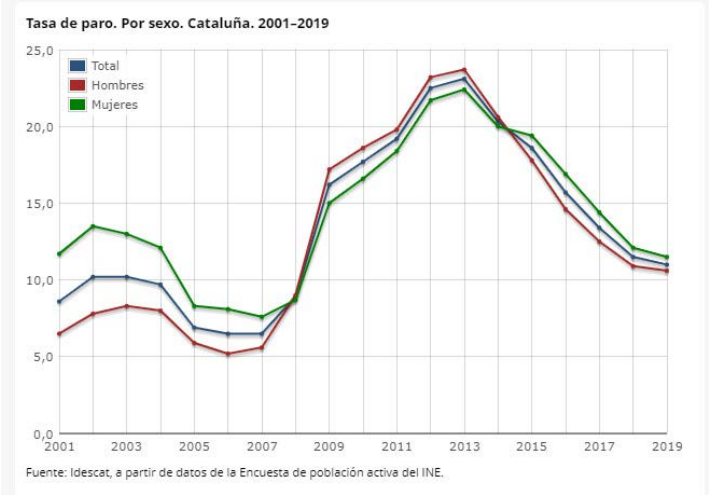
En cuanto al grado de temporalidad, las comarcas donde es más elevado son L'Alta Ribagorça (39,9%) y La Ribera d'Ebre y El Baix Ebre (36,8% en ambos casos). En cambio, las que muestran un grado de temporalidad más bajo son El Baix Llobregat (24,0%), El Vallès Occidental (24,5%) y El Vallès Oriental (24,8%). En Cataluña, el grado de temporalidad se sitúa en el 27,1%.

EMPLEO: La población ocupada aumentó un 2,3% en Cataluña en 2019 y alcanzó un valor medio de 3.440.700 personas, 575.700 de las cuales hace menos de un año que trabajan en esa ocupación. La tasa de empleo de 20 a 64 años se situó en el 73,6%, 0,7 puntos más que el año anterior.

La tasa de paro se situó en el 11,0% de media en Cataluña en 2019, con un total de 426.400 personas desempleadas, un 2,3% menos que en 2018, según la EPA. El número de hogares con todos los activos parados fue de 125.200 (el 4,1% del total de los hogares catalanes), lo que representa una disminución del 4,2% respecto al año anterior.

En cuanto a los jóvenes menores de 25 años, la tasa media anual de desempleo disminuyó 1,5 puntos respecto a 2018 y se situó en el 26,2% de la población activa de 16 a 24 años.

La población de 20 a 24 años con estudios de nivel secundario decreció 1,3 puntos y se situó en el 73,8%, mientras que la población de 30 a 34 años con estudios de nivel terciario aumentó 3,3 puntos respecto a 2018 y se situó en el 50,6% (43,9% en el caso de los hombres y 57,1% en el caso de las mujeres). El abandono prematuro de los estudios aumentó 2 puntos respecto a 2018 y afectó al 19,0% de la población de 18 a 24 años.



PREVISIONES - GLOVAL:

Entorno macro.

La economía española ha entrado en un período de desaceleración, por otra parte, esperada tras un crecimiento sostenible desde el 2014 acompañada también por un entorno exterior menos favorable, que afecta especialmente a nuestro saldo exterior. Nuestras estimaciones para el 2020 se sitúan en el entorno del 1,5%-1,7% para el PIB español.

Consideramos como indicador fundamental, la evolución de los Afiliados a la S.S. (empleo) y correlacionado con él, el consumo de los hogares, pieza clave para que la inversión no se retire. Igualmente podría convertirse en amenaza nuevas medidas de política económica que podrían afectar a las cuentas de las empresas, desequilibrios en los ingresos e incrementos en la actividad recaudatoria.

Entorno residencial.

El mercado de vivienda se estabiliza en términos generales, principalmente por el estancamiento de la demanda, aunque sigue en niveles elevados. Para 2020 se considera un escenario de normalización, especialmente en las principales ciudades de España, aunque no quita que los precios puedan continuar incrementándose, aunque a niveles más reducidos del orden del 3%, en términos interanuales. También se contempla, por nuestra parte, que se potencien estrategias diferenciadoras y complementarias a la promoción clásica, como puede ser el "Built to Rent", "Co-living", la rehabilitación de inmuebles y el cambio de uso para otros obsoletos en el actual, …
Igualmente podría verse afectada la demanda por ruidos de inestabilidad política, inestabilidad económica en general que hagan retraer algo la demanda.

Logística/Industrial:

Este segmento del inmobiliario mantiene una notable fuerza en cuanto a la compra de suelos para nuevos desarrollos, así como el intercambio de carteras entre grandes fondos de inversión. Los nuevos hábitos de consumo impactan con fuerza en la búsqueda de espacios. Madrid y Barcelona orientado a actividades de "última milla" referente al "E-commerce".
Por otra parte, Valencia, Sevilla y Málaga aparecen con fuerza en la búsqueda de espacios logísticos. Como amenaza para este segmento vemos la evolución del consumo de los hogares, que puede afectar a los desarrollos futuros y a los contratos de alquiler de los operadores.

Oficinas:

La contratación de espacios de oficinas se muestra activa de cara al corto-medio plazo tanto en Madrid como en Barcelona. Los espacios de co-working y las buenas perspectivas empresariales soportan que las rentas mantengan su ascenso, acercándose a niveles de 2007, especialmente en el CBD y algunas áreas descentralizadas.
Es el segmento de más peso en el "Commercial Real Estate", representando casi el 40% del total invertido. En 2020 estimamos que en Barcelona aumenten los espacios de oficinas, mientras que, en Madrid, estimamos que pueda verse reducido, dada la oferta de producto antiguo en el CBD y la limitación de nuevos espacios. La alternativa la rehabilitación y puesta en valor de muchos de ellos.

Retail:

En este mercado, el "High Street" de Madrid, Barcelona, Valencia, Bilbao, Sevilla destaca por el interés de grandes inversores. Precios notablemente elevados, rentas también en aumento y en consecuencia "yields" en mínimos.
La parte de Medianas y Centros comerciales tendrá otro comportamiento menos agresivo en cuanto a operaciones. También observamos una tendencia de cambio en cuanto al modelo de negocio en sí de los Centros Comerciales, influido por los nuevos comportamientos de los consumidores y las actividades del E-commerce. Aún así, se prevé la apertura de 15 centros para 2020 en España.

Hotelero:

España mantiene su atractivo como destino turístico a pesar de la notable correlación que guarda con la marcha de la economía de los países origen de los turistas y de España. El mercado de transacciones se mantendrá focalizado en activos de áreas prime y

mercados "core" tanto por inversores del sector como nuevos jugadores de otros sectores, especialmente SOCIMI y enfocado a hoteles urbanos principalmente y algunos vacacionales.

Desde GLOVAL apuntamos para 2020, un aumento significativo en los segmentos denominados alternativos, donde se incluyen las residencias seniors, residencias de estudiantes, espacios de co-working y de co-living, además de un mercado muy activo en transacciones de activos logísticos y hoteleros.

PREVISIONES MACROECONOMICAS – ESPAÑA 2020 TASA DE VARIACION INTERANUAL (%)	**2019**	**2020(*)**
PIB	1,9	1,9
CONSUMO DE LOS HOGARES	1,2	1,3
INVERSIÓN CONSTRUCCIÓN (KBKF)	2,1	2,5
INVERSIÓN BIENES EQUIPO Y MAQUINARIA (KBKF)	4,0	3,3
IPC (media anual)	0,70	1,2
PARO (EPA)	14,2	13,70
EURIBOR 1 AÑO	0,26	-0,20
BONO EURIBOR 1 AÑO AÑOS	-0,26	-0,24
TIPO DE CAMBIO (€ / USD)	1,11	1,12/1,15

(*) Forecast Gloval. Enero 2020

ANALISIS GENERAL DEL SECTOR COMERCIAL:

ANÁLISIS DE OFERTA: Existe oferta de locales comerciales en renta y venta en el entorno próximo al inmueble tasado al tratase de una zona con buena demanda en la proximidad de la Avda. Meridiana.

SITUACIÓN DEL MERCADO COYUNTURAL: Principalmente el mercado se basa en el alquiler de locales, con duraciones contractuales que oscilan básicamente entre los 5 y 10 años.

SECTORES COMERCIALES AREA METROPOLITANA BARCELONA (AMB): El sector de actividad predominante en el área metropolitana de Barcelona son los servicios comerciales con más de 31.000 locales dedicados a este sector.

En segundo lugar se encuentra la hostelería y la restauración que, con más de 16.000 locales activos, representa casi el 20% de la actividad comercial del área metropolitana de Barcelona.

En tercer y cuarto lugar encontramos el comercio cotidiano alimentario y el equipamiento para la persona respectivamente. Ambas categorías tienen proporciones parecidas, entre el 12 y el 13% del total de locales comerciales activos del área metropolitana de Barcelona.

Finalmente, el resto de categorías se sitúan por debajo del 7% en términos relativos.

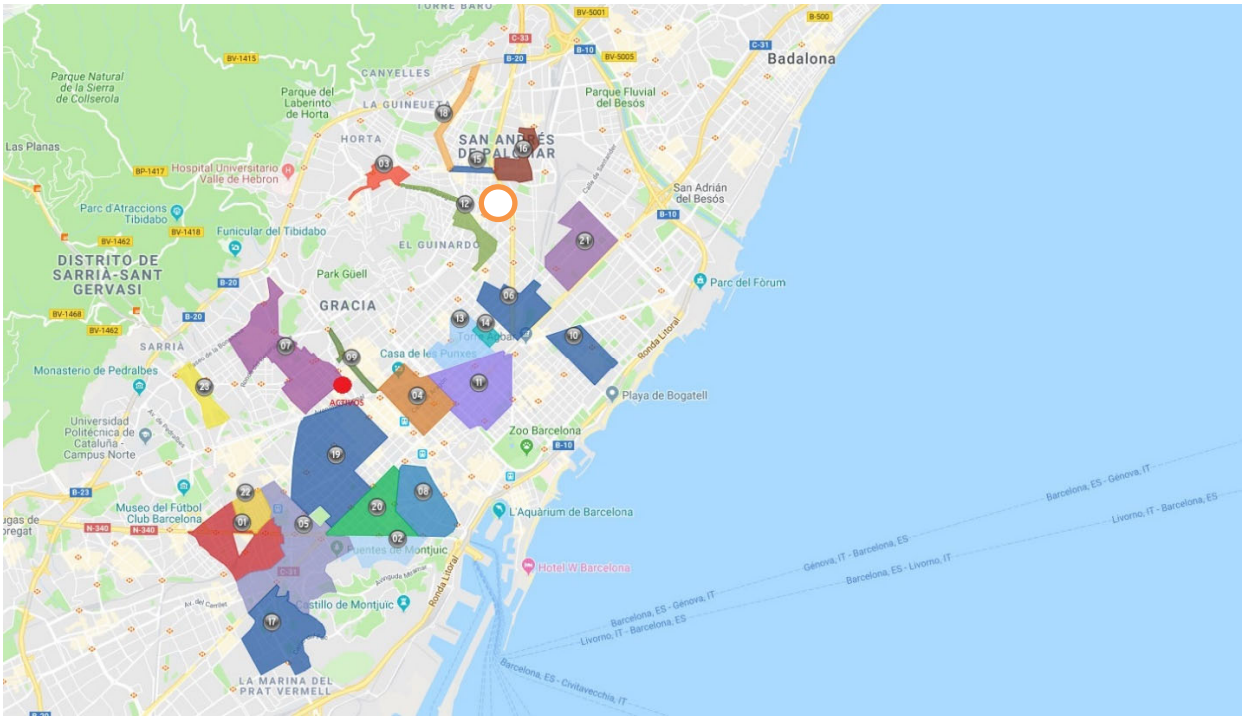
SECTORES COMERCIALES	NUMERO	%
Equipamientos para el hogar	5.595	6,26
Equipamientos para la persona	10.987	12,28
Hostelería y restauración	16.747	18,72
Servicios comerciales	31.258	34,95
Cultura y ocio	3.367	3,76
Comercio cotidiano alimentario	12.108	13,54
Servicios vehículo privado	4.683	5,24
Otros establecimientos comerciales	4.695	5,25
	89.440	100,00

Fuente: Asociación Comerciantes AMB

EJES COMERCIALES PROXIMOS AL ACTIVO A VALORAR:

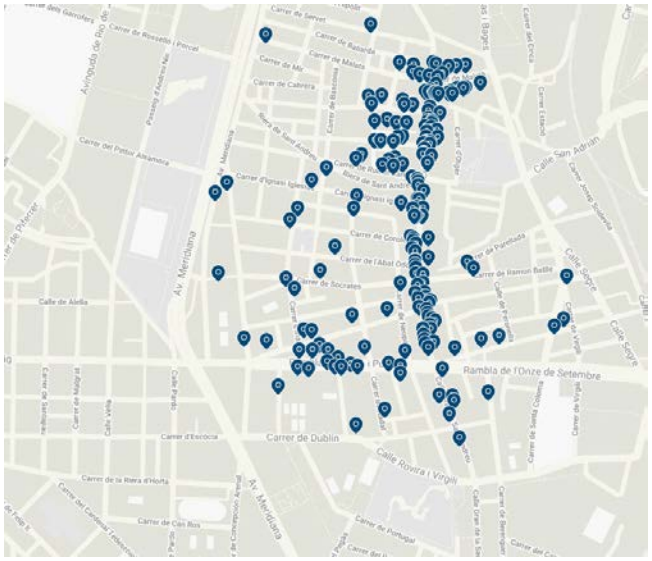
Barcelona ofrece un abanico comercial que se basa en la combinación del comercio tradicional de origen familiar, grandes marcas internacionales y comercio innovador. Tienda a tienda, se contribuye a crear un modelo de ciudad única, ciudad mediterránea, ciudad de comercio.

En la actualidad hay un total de 22 ejes comerciales y cada uno construye su identidad comercial a partir de aspectos como la oferta comercial de la zona, el estilo arquitectónico, los hábitos de consumo, la clase socioeconómica y los precios de los locales.
El activo valorado se encuentra entre los ejes comerciales secundario de Sant Andreu y Maragall



SANT ANDREU

Situado en el norte de la ciudad de Barcelona, Sant Andreu es uno de los barrios históricos. Antiguo pueblo, anexionado a Barcelona hace poco más de un siglo, ha mantenido una personalidad propia, a la vez que totalmente integrada en la idiosincrasia de la ciudad. La filosofía de los comerciantes de Sant Andreu sigue el modelo de ciudad mediterránea - barrio donde la gente pueda vivir, trabajar, comprar y divertirse.



MARAGALL

El Eje Maragall se creó el año 1996 con la voltant de promover el comercio del eje natural que transcurre a lo largo de los dos kilómetros doscientos metros que hay entre las calles de Pitágoras e Industria. Este eje atraviesa tres distritos -Sant Andreu, Nou Barris y Horta- y en poco más de cinco años ha conseguido reunir más de 210 comercios. Entre sus principales objetivos se encuentran, además de promover su zona comercial, ofrecer todo tipo de facilidades y ventajas a los comercios adheridos.

TENDENCIAS:

La saturación en espacios y precios limita la posibilidad de crecimiento residencial y comercial del centro de Barcelona. La demanda existe, pero la oferta de espacios es muy limitada, lo que ha dado pie a que poco a poco se estén desarrollando otros ejes comerciales en la ciudad algo apartados del centro.

El Paral.lel, en el Poble Sec; Gran de Gràcia, en Gràcia y paseo de Sant Joan, en Fort Pienc (Eixample) comienzan a ganar peso como nuevos ejes comerciales en la ciudad. Moda, muebles, complementos y restauración, entre otras actividades comerciales, han aparecido en nuevos locales durante los últimos dos años.

Los inversores ya hace algún tiempo que reclaman otros emplazamientos fuera de las zonas 'prime' de la ciudad y la oferta de locales es más amplia y con precios más asequibles en esas zonas.

El comercio de proximidad crece en Barcelona, el auge del turismo comercial en las zonas *prime* del centro de Barcelona ha provocado la huida del comprador local hacia otros ejes comerciales de la ciudad, generando una reactivación de las líneas comerciales secundarias y del comercio de proximidad.

El e-commerce se mantuvo a lo largo del último año como el principal impulsor e hilo conductor de la transformación del sector y ha dado lugar a nuevas demandas, formatos y tendencias.

La omnicanalidad le ha aportado a la tienda física una nueva dimensión, en la que cobran más importancia las expectativas y la satisfacción del cliente, cada vez más hiperconectado, informado y exigente.

La tendencia de especialización, por su parte, ha influido de manera transversal a todos los sectores, especialmente al Lujo.

TASA DE DESOCUPACIÓN:

El área metropolitana de Barcelona (AMB) mostraba a finales de 2018 una ocupación de locales comerciales superior al 80%. En este sentido, no se identifican problemas de desertificación comercial a nivel agregado.

De hecho, se trata de un área de una gran actividad comercial como demuestra la presencia de casi 90.000 comercios activos en los 36 municipios que la componen.

En relación a los locales vacíos, se identifican no más del 20% de locales cerrados o vacíos.

EVOLUCION DE RENTAS:

Respecto a los valores de renta, después del fuerte crecimiento observado desde el año 2014, desde el final del 2018 los precios de alquiler parecen haber moderado esta tendencia. Se ha registrado un suave incremento en los niveles de renta en tres calles, Portal del Ángel, Paseo de Gracia y Pelayo, mientras que en el resto de ejes los valores se mantuvieron estables.

En el período 2016-2018 en Paseo de Gracia, se han concretado operaciones de rentas entre 140 y 285 €/m²/mes si bien el intervalo más habitual se sitúa entre los 150 y 270 €/m²/mes para locales estándar, de superficie comprendida entre 300 y 600 m², el 50% de locales en esta calle.

Mientras que en ubicaciones prime los locales comerciales han registrado incrementos muy moderados a lo largo de la segunda mitad del año, las principales vías de los ejes comerciales han experimentado mayores variaciones.

Sant Gervasi es el eje comercial que más ha incrementado sus rentas respecto al 1S2018, un 9,3% su 1ª Línea y un 4,3% su 2ª Línea. Destaca también el recorrido de la 2ª Línea de Sant Andreu, que ha registrado una variación intersemestral del 11% en su segunda línea comercial en la segunda mitad de 2018 respecto al primer semestre del año, debido a la revalorización que está viviendo el barrio.

El eje comercial agrupa una amplia variedad de comercios emblemáticos y de proximidad, y varias empresas de servicios y franquicias.

Por su parte, el eje Cor Eixample, ubicado en el centro de la ciudad y de estilo arquitectónico modernista, atrae comercialmente tanto a vecinos y profesionales de la zona como a los turistas. Su segunda línea comercial, además de ser una de las que presenta rentabilidades más altas con un 6,5%, también es de las que más ha incrementado sus rentas en el segundo semestre del año, hasta un 8% alcanzando los 13 €/m²/mes.

Los ejes comerciales de Sants-Les Corts y de Sarrià también han presentado rentabilidades atractivas**.**

La segunda línea del eje Sants-Les Corts ha presentado una rentabilidad del 6,7%, una de las más atractivas de los ejes. La segunda línea comercial de Sarrià se está revalorizando, y en el segundo semestre del 2018 ha registrado una variación intersemestral del 9%.

En el eje del Clot la segunda línea comercial presenta rentabilidades entorno al 6,5%. En Sant Antoni, la primera línea comercial ha registrado un incremento intersemestral del 7%, situándose en 26,9 €/m²/mes.

La poca disponibilidad de locales en alquiler en prime está provocando, por un lado, que las rentas mantengan su evolución al alza y, por otro, que continúen reactivándose líneas que hasta ahora eran menos comerciales.

En venta, si en el conjunto de Barcelona de cada 10 locales disponibles, 4 se encuentran en venta y 6 en alquiler; en ubicaciones prime, el porcentaje de locales en venta se reduce hasta representar menos del 20%.

VALORES OFERTADOS: Los valores ofertados oscilan en función de las superficies, ubicaciones, antigüedades y calidades de los inmuebles. Existe un claro hecho diferencial que influye en mayor medida sobre los valores ofertados, respecto otras consideraciones, que es la situación en el Pº de Gracia, Rambla Catalunya, Pelayo, Portal del Angel y en Avenida Diagonal, calles que se ubican dentro de la zona High Street de locales comerciales.

DISPONIBILIDAD: La característica principal de la situación en las primeras líneas comerciales de Barcelona es que en los principales tramos la demanda es muy fuerte y la oferta prácticamente nula. Esta situación ha derivado en un progresivo aumento de las rentas en esta zona, lo que provoca que solamente los grandes grupos de la restauración y la moda puedan copar los establecimientos de

la llamada zona "prime". De cara a los meses venideros no se prevén grandes cambios en la oferta pues no hay previstos cambios de uso de edificios de oficinas a residencial que suelen provocar la salida al mercado de nuevos espacios comerciales.

TASA DE DISPONIBILIDAD EN ZONA PRIME: 4,3%.

ANÁLISIS DE DEMANDA USO: La demanda de locales comerciales es elevada en general, al tratarse de un sector con una buena demanda interna, principalmente en el distrito de l'Eixample y especialmente las promociones que se ubican en las primeras zonas de demanda de l'Eixample (High Street formado por Diagonal-Pelayo-Pº Gracia-Rabla Catalunya). En estas ubicaciones excepcionales existe una determinada demanda de inmuebles marcadamente representativos debido a la elevada categoría comercial-terciaria del entorno.

ANÁLISIS DE LA DEMANDA RETAIL: Durante 2019 se ha observado que la demanda interna se está fortaleciendo gracias a la mejora de las condiciones del mercado laboral, la facilidad de acceso a la financiación y la baja inflación. La confianza de ocupantes e inversores está mejorando y se observa una mayor actividad en todos los segmentos de retail. La situación positiva de la economía se refleja en una mayor absorción en todos los segmentos de retail, tanto por operadores existentes, como nuevos. Hay un flujo constante de nuevos actores internacionales en busca de oportunidades para abrir tiendas de marca en las calles prime de las principales ciudades y en los centros comerciales regionales dominantes.

POLARIZACIÓN DE CALLES: La polarización de las calles, con los mejores tramos cada vez más buscados y valorados, es una tendencia que se mantiene.

En las calles comerciales principales de primera línea de Barcelona se dan dos fenómenos que las hace únicas, el primero es que estas calles tienen un notable interés turístico y el segundo es su concentración, la cercanía de unas con otras. Por su cercanía a la catedral, a las ramblas (Portaferrissa), a la Plaza Catalunya (Portal de l'Àngel), a la zona de los hoteles (Pelai) y a la inigualable obra de Gaudí (Paseo de Gràcia), el turismo es el gran aliado de la actividad comercial de las calles premium de Barcelona.

EVOLUCIÓN DE LA DEMANDA: Barcelona dispone de uno de los ejes comerciales más importantes de Europa, conocido como Barcelona Shopping Line, que cuenta con una extensión de cinco kilómetros. Barcelona Shopping Line no sólo se nutre del consumidor local, sino también y muy en especial, del elevado número de turistas que visitan Barcelona no sólo en la temporada estival, sino prácticamente durante todo el año.

De hecho, una de las líneas estratégicas de la promoción turística de Barcelona se basa en potenciarla como ciudad de compras. A modo de ejemplo, merece la pena destacar que por algunos tramos de la zona "prime", como por ejemplo la confluencia del Passeig de Gràcia con la Plaza de Catalunya, pasan al año 50 millones de personas según los estudios de mercado, de las cuales un 40% son de fuera de Barcelona.

Esto ilustra en cierta medida por qué los locales en los principales ejes comerciales del centro son la joya de la corona de muchos operadores. Es decir, la zona "prime" de la ciudad condal tiene una altísima ocupación, una bajísima disponibilidad y muy poca rotación en sus locales comerciales. Esta falta de disponibilidad en las primeras líneas provoca que parte de esta alta demanda opten por desplazarse hacia otras zonas cercanas al eje principal.

MEJORA CONSUMO PRIVADO: La mejora del consumo se convierte inevitablemente en uno de los ejes de crecimiento para 2019.

YIELDS: La tasa de capitalización en el high street prime de Barcelona se encuentra en el entorno del 3,25% - 3,50%, mientras que en locales en ejes comerciales secundarios el mercado actualmente contempla una Yield del entorno del 4,50% - 4,75%

EXPECTATIVA DE MERCADO: La tendencia actual, hace prever una relación estable entre oferta y demanda a corto-medio plazo, prevaleciendo ligeramente la demanda sobre la oferta con bajas tasas de desocupación.

Las perspectivas para la zona "prime" de Barcelona siguen siendo inmejorables por la gran demanda que sigue existiendo por parte de empresas de gran insignia comercial tanto a nivel nacional, pero sobretodo internacional, que apuestan por Barcelona.

ANALISIS DE MERCADO RESIDENCIAL DE ALQUILER.

PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER POR CCAA: Según el último informe de Idealista, en el último año, el precio medio de la vivienda en alquiler se ha incrementado en 16 de las 17 comunidades autónomas. A cierre de 2019, los mayores incrementos registrados corresponden a Comunitat Valenciana con un 10,2 % y País Vasco con un 10 %. Muy de cerca le siguen Andalucía (9,4 %), Galicia (8 %), Región de Murcia (7,8 %), Aragón (7,2 %), Navarra (5,9 %), Cantabria (5,2 %), La Rioja (4,7 %), Canarias (4,4 %), Asturias (4,3 %), **Cataluña (3,1 %)**, Madrid (2,3 %), Castilla-La Mancha (2,1 %), Castilla y León (0,9 %), Extremadura (0,3 %).
Sólo en Baleares desciende el precio del alquiler anual (-0,3 %), cuando cerró 2018 con el mayor incremento anual, un 14,9 %.

PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER POR METRO CUADRADO - CCAA: En general los precios absolutos por comunidades autónomas se están incrementando en todas ellas. En 2019 la Comunidad de Madrid se coloca en primer lugar con el precio de 14,86 €/m² al mes, desplazando a Cataluña a la segunda posición por segundo año consecutivo.
De 2008 a 2015, País Vasco era la comunidad más cara para alquilar una vivienda.
A cierre de 2006 y 2007 lo era Cataluña, al igual que en 2016 y 2017.
A finales de 2019, Cataluña se posiciona como la segunda comunidad autónoma más cara con un precio de 14,14 €/m² al mes, seguida de País Vasco (13,06 €/m² al mes), Baleares (12,19 €/m² al mes) y Canarias (9,74 €/m² al mes).

En cuanto a la media nacional (10,18 €/m² al mes), son cuatro las que superan dicha media. Madrid la supera en un 46 %, Cataluña lo hace en un 39 %, País Vasco en un 28 % y Baleares en un 20 %.
El resto cuentan con un precio inferior a la media nacional, que en diciembre de 2019 es de 10,18 €/m² al mes.

En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, a nivel de España, cuatro comunidades autónomas superaron sus precios máximos en 2019. La comunidad que superó sus máximos hasta en nueve ocasiones fue País Vasco, sobrepasando de esta manera en febrero de 2019, los 12,03 €/m² al mes, alcanzados en septiembre de 2018. Otras comunidades también superaron sus precios máximos en distintos meses del año 2019 y son: Madrid (seis ocasiones), **Cataluña** (5), Canarias (4) y Castilla y León (2).
En cuanto a España, el precio de la vivienda en alquiler ha superado su valor máximo en diciembre de 2019, sobrepasando el precio máximo de 10,12 €/m², alcanzado en mayo de 2007. Los descensos superiores al 10 % corresponden a las siguientes comunidades: Castilla-La Mancha y Aragón con un descenso del 25 %, seguido de Cantabria (-19 %), Principado de Asturias (-16 %), Región de Murcia (-15 %) y Extremadura y La Rioja, que acumulan un descenso de un 11 %, ambas comunidades.

PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER POR PROVINCIAS: Si a cierre de 2018 el precio se incrementaba en 46 provincias, a cierre de 2019 son 43 las provincias que suben el precio, es decir, el 86 % de las provincias españolas suben los precios anuales; cifra similar al año 2016, cuando el 88 % de las provincias subieron el precio anual. Hasta 2014, la tendencia observada en las provincias españolas

en los últimos cuatro años la del incremento del precio en la gran mayoría de éstas (36 provincias en 2015, 44 en 2016, 47 en 2017 y 46 en 2018).

Si se analizan al detalle todas las provincias, se ve quediez de ellas tienen incrementos anuales de dos dígitos. Las provincias con mayor incremento en 2019 son: Sevilla (14,2 %), Castellón (12 %), Lleida (11,8 %), Girona (11,6 %), A Coruña (11,5 %), Bizkaia (11,4 %), Valencia (11,4 %), Cádiz (11,1 %), Toledo (10,7 %) y Alicante (10,2 %). En el otro extremo, la máxima caída corresponde a Palencia con un -2,6 %. Le siguen muy de cerca, Cáceres (-1,8 %), Cuenca (-1,2 %), Lugo (-0,7 %) e Illes Balears (-0,3 %).

PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER POR METRO CUADRADO - PROVINCIAS: En 2019 Barcelona encadena por quinto año consecutivo el primer lugar como la provincia más cara de España con 15,74 €/m² al mes. Madrid ocupa el segundo lugar por tercer año consecutivo con 14,86 €/m² al mes. En el tercer puesto del ranking de provincias, con un precio medio de 14,52 €/m² al mes, encontramos por tercer año a Gipuzkoa; después de haberse disputado desde 2007 hasta 2016, solo los dos primeros lugares del ranking con Barcelona o Bizkaia.

En cuanto a los precios, solo cinco provincias españolas superan los 10 €/m² al mes. Se trata de Barcelona (15,74 €/m² al mes), Madrid (14,86 €/m² al mes), Gipuzkoa (14,52 €/m² al mes), Bizkaia (12,62 €/m² al mes) e Illes Balears (12,19 €/m² al mes).

En el otro extremo, los precios más baratos de España se encuentran en las provincias de Cáceres (4,74 €/m² al mes), seguido de Lugo (4,78 €/m² al mes), Zamora (4,97 €/m² al mes) y en cuarta posición Badajoz (5,03 €/m² al mes). En cuanto al descenso acumulado por provincias, 16 de las 50 provincias han superado sus precios máximos del alquiler en todo el 2019.

Sevilla es la única que ha superado con creces su antiguo valor máximo (8,39 €/m² al mes, de junio de 2008) en 11 ocasiones distintas a lo largo de 2019. El resto de las provincias con el número de incrementos máximos este año son: Valencia (6), Bizkaia (5), Madrid (5), Málaga (5), Santa Cruz de Tenerife (4), Gipuzkoa (4), Segovia (4), Las Palmas (3), Valladolid (2), Granada (2), Palencia (2), Salamanca (2), Illes Balears (1) y Ourense (1).

PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER POR MUNICIPIOS: La tendencia es la del incremento del precio, dejando atrás los descensos recogidos en informes anteriores. Así, los municipios que ven incrementar el precio de la vivienda en alquiler son 81 y solo cuatro descienden el precio respecto al año anterior.

Son 25 los municipios que incrementan el precio por encima del 10 %. De hecho, 23 municipios incrementan el precio entre un 10 % y un 20 % y dos lo hacen entre un 20 % y un 30 % respecto a 2018. El municipio que más incremento presenta a cierre de 2019 es Elche/Elx, en Alicante, con una variación de 24 %. Le siguen, Murcia Capital (20,4 %), Bilbao (17,8 %) y Badalona (17,1 %), entre otras.

En cuanto a las caídas, destacan los descensos de los municipios de Cáceres (-1,8 %), seguida de Burgos Capital (-1,5 %), Sitges (-0,3 %) y Palencia Capital (-0,2 %).

PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER POR METRO CUADRADO - MUNICIPIOS:

En la ciudad de Barcelona, la variación anual es de 2,7 % y atrás quedan los incrementos interanuales por encima del 10 % que se registraron en 2015, 2016 y parte de 2017. Así, desde 2018 se han producido una serie de descensos puntuales que han roto la cadena de incrementos mes a mes. Estos datos confirman la tendencia interanual (mes a mes) que se ha venido dando a lo largo de 2018 y 2019; que Madrid no para de subir su precio, mientras que Barcelona sube o baja el precio del alquiler de forma más cautelosa mes a mes.

PRECIO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER POR METRO CUADRADO - DISTRITOS:

En Barcelona capital en diciembre de 2019 son 10 los distritos estudiados en el presente informe. Todos los distritos de la ciudad condal superan el precio medio de la vivienda a nivel nacional, establecido a finales de año en 10,18 euros/m² al mes. La diferencia

entre este precio medio y el más caro en Barcelona se produce en el distrito de Ciutat Vella que es superior a la media nacional en un 90 %, y se sitúa en los 19,38 euros/m² al mes.

En lo referente a la variación anual del precio se puede observar al concluir el año que en Barcelona el precio se incrementa en ocho distritos de la ciudad condal. El distrito que más se incrementa es Sant Andreu, que sube un 10,1 %, seguido de Horta - Guinardó (5,9 %), Les Corts (5,2 %), Ciutat Vella (3,4 %), Eixample (1,9 %), Sarrià - Sant Gervasi (1,8 %), Nou Barris (0,4 %) y Gràcia (0,1 %). Por otro lado, los distritos con descenso anual son: Sant Martí (-3,3 %) y Sants - Montjuïc (-0,6 %).

Variación Anual Barcelona

1. Sant Andreu - 10,1%.
2. Horta – Guinardó - 5,9%.
3. Les Corts - 5,2 %.
4. Ciutat Vella - 3,4 %.
5. Eixample - 1,9 %.
6. Sarrià - Sant Gervasi - 1,8 %.
7. Nou Barris - 0,4 %.
8. Gràcia - 0,1 %.
9. Sants – Montjuïc - (-0,6 %).
10. Sant Martí – (-3,3 %).

En cuanto a los precios, el distrito de Ciutat Vella encabeza la lista de la ciudad como distrito más caro para alquilar una vivienda. Su precio medio se sitúa en diciembre en 19,38 €/m² al mes después de subir anualmente un 3,4 %. Le sigue como segundo más caro el distrito de Sarrià - Sant Gervasi, cuyo precio medio se sitúa en diciembre de 2019 en 18,04 €/m² al mes. En tercera posición se encuentra el distrito de Eixample (17,76 €/m²), seguida de Les Corts (17,17 €/m²).

En el otro extremo, Nou Barris es el barrio más económico con un valor medio de la vivienda de 13,93 €/m² al mes, seguido de Sant Andreu (14,70 €/m² al mes), Horta - Guinardó (14,79 €/m² al mes), Sants - Montjuïc (15,95 €/m² al mes) y Gràcia (16,72 €/m² al mes).

En 2019, en cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, todos los distritos de Barcelona superaron sus precios. El distrito de Sant Andreu superó el precio de la vivienda en alquiler en cuatro ocasiones en 2019, empezando el año con un precio de 13,35 €/m² al mes y terminándolo con 14,70 €/m² al mes. El distrito de Les Corts superó su precio medio en dos ocasiones y el resto de los distritos lo hizo en una sola ocasión a lo largo de 2019

Respecto al precio, la ciudad de Barcelona se posiciona como la segunda ciudad más cara para alquilar una vivienda, con un precio de 17,67 €/m² al mes, un 35 % superior al precio (14,38 €/m² en diciembre de 2009) que se registró en hace 10 años.

En cuanto a la variación acumulada desde el precio máximo registrado, Madrid superó sus máximos en tres ocasiones, mientras que Barcelona no superó su máximo ni una sola vez en 2019.

Principales consideraciones de la Valoración

La propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de "Valor de Mercado", definido por la RICS, según se ha reflejado en las Bases de Valoración de este informe,

No se tendrán en consideración los gastos que normalmente inciden en operaciones de compra-venta, ni en los posibles impuestos o tasas tales como el ITP y AJD, Tasas de Notaría y Registro, Impuestos indirectos como el IVA y los honorarios de intermediación en la operación de compra-venta.

A efectos de la valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, ni subvenciones, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar al activo.

En las inmediaciones del activo podrían existir equipamientos eléctricos de alto voltaje. La Sociedad Española de Protección Radiológica establece que pueden existir riesgos para la salud en circunstancias particulares. Debido a esto, la percepción pública puede afectar a la comercialización y el valor futuro del activo. Nuestra valoración refleja nuestra opinión actual del mercado y no hemos efectuado ningún descuento debido a la posible presencia de este equipamiento.

No se nos ha facilitado ningún informe medioambiental referido al activo. Gloval no ha realizado, ni tiene constancia de la existencia o del contenido de ninguna auditoría medioambiental, investigación, o estudio de suelos que se haya llevado a cabo en la propiedad y que pueda hacer patente la existencia de algún tipo contaminación en la misma. Salvo nos indiquen lo contrario, el terreno no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor.

El activo lo consideramos como que está libre de podredumbres, defectos de estructura o vicios ocultos. No se han empleado en la construcción de la propiedad, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas. Se ha tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente del activo; si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado,

Se han establecido hipótesis relacionadas con la ocupación, la comercialización, el urbanismo, el estado y las reparaciones de los edificios y solares (incluyendo contaminación del terreno y aguas subterráneas) tal y como se expone en el informe, por lo que si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

Los valores indicados en el presente informe representan nuestra opinión de Valor de Mercado del activo conforme a la definición del término a fecha de valoración, lo que conlleva que ha se asume una comercialización adecuada del activo y la formalización del contrato de compraventa a fecha de valoración.

No se ha incluido ningún valor adicional atribuible al Fondo de comercio.

Los precios de salida del activo es aquel con el que saldrá a la venta en el mercado los distintos usos en la fecha de entrega. Para el cálculo del mismos, se ha tomado como base los comparables a fecha de valoración.

Enfoque de la Valoración

Como resultado del estudio y del análisis del activo, a continuación se expone tanto el enfoque como los métodos a aplicar en el presente informe de valoración.

Se determinará como base de valoración de los mismos su VALOR de MERCADO a la fecha de valoración: 31 de diciembre de 2019; teniendo en cuenta su uso actual y estado exterior, dado que no ha sido realizada inspección del interior en tres inmuebles, teniendo constancia y estado del mismo, teniendo en cuenta las rentas y fechas de arrendamiento que nos ha aportado el cliente.

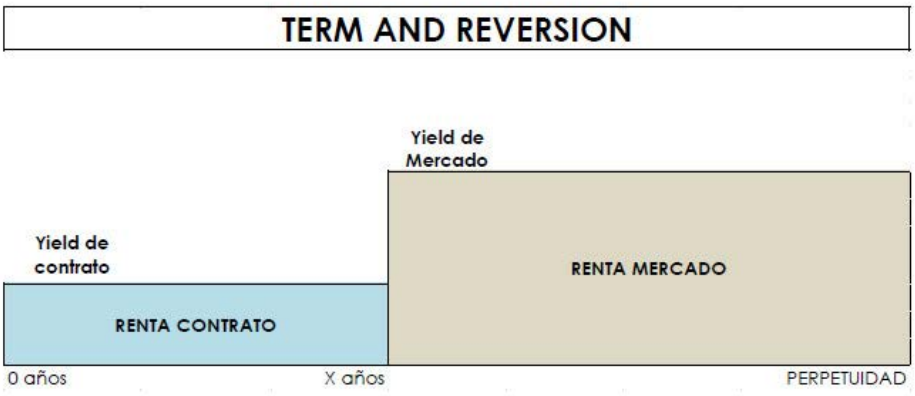
Lo anterior se basa en la definición de Valor de Mercado según los estándares publicados en la última edición del Libro Rojo de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) de julio de 2017.

El método utilizado depende de cómo se pueda aplicar al activo, y a la calidad de la información disponible. La fiabilidad de cada método depende de la disponibilidad y la facilidad de contrastar los datos de mercado, así como la estrategia que contemplen los inversores.

El proceso de valoración se concluye mediante el análisis de cada enfoque de valor utilizado en la valoración. Cuando se utiliza más de un enfoque, cada método se juzga en función de su aplicabilidad, fiabilidad y a la cantidad y calidad de la información.

Una opinión de valor es elegida según una metodología empleada, o mediante una correlación de todos los métodos utilizados en la valoración.

Se ha considerado cada enfoque para poder determinar nuestra opinión sobre el valor de mercado del activo en cuestión, siendo el valor determinado mediante la metodología de capitalización de rentas (TERM & REVERSION) el adoptado, apoyándonos en el análisis de transacciones comparables en el mercado firmadas en el área de influencia de los mismas.



	Superficie	Renta Bruta Contrato	Renta Bruta Mercado	Gross Yield Contrato (estimada)	Gross Yield Mercado (estimada)	Años a Término	Término	Reversión	Valor T&R
Sótano	414,00 m²c	22.853 €/año	22.853 €/año	5,40%	5,40%	0,00 años	0 €	423.200 €	423.200 €
Local 1	67,00 m²c	8.334 €/año	8.643 €/año	4,50%	4,65%	5,25 años	38.214 €	146.413 €	184.627 €
Local 2	35,00 m²c	5.250 €/año	5.250 €/año	6,35%	6,35%	0,00 años	0 €	82.677 €	82.677 €
Local 3	223,00 m²c	9.600 €/año	13.860 €/año	2,80%	4,05%	1,42 años	13.154 €	323.506 €	336.660 €
Entresuelo 1ª	92,50 m²c	8.211 €/año	10.842 €/año	3,90%	5,20%	0,25 años	2.004 €	205.876 €	207.880 €
Entresuelo 2ª	92,50 m²c	7.128 €/año	11.655 €/año	3,50%	5,80%	0,00 años	0 €	200.953 €	200.953 €
Entresuelo 3ª	92,50 m²c	8.057 €/año	11.655 €/año	3,80%	5,45%	1,08 años	8.396 €	201.910 €	210.306 €
Entresuelo 4ª	86,05 m²c	8.211 €/año	10.842 €/año	3,90%	5,20%	0,25 años	2.004 €	205.876 €	207.880 €
1º 1ª	92,50 m²c	7.074 €/año	11.655 €/año	2,90%	4,85%	0,08 años	580 €	239.368 €	239.948 €
1º 2ª	92,50 m²c	6.485 €/año	11.655 €/año	2,85%	5,10%	27,00 años	121.000 €	59.659 €	180.659 €
1º 3ª	92,50 m²c	9.107 €/año	11.655 €/año	4,00%	5,10%	0,33 años	2.957 €	224.776 €	227.734 €
1º 4ª	86,05 m²c	4.373 €/año	10.842 €/año	2,00%	4,85%	12,00 años	46.250 €	126.634 €	172.884 €
2º 1ª	92,50 m²c	8.435 €/año	11.655 €/año	3,65%	5,05%	1,75 años	14.052 €	211.732 €	225.785 €
2º 2ª	92,50 m²c	4.494 €/año	11.655 €/año	1,95%	5,00%	0,00 años	57.957 €	112.128 €	170.084 €
2º 3ª	92,50 m²c	8.963 €/año	11.655 €/año	3,90%	5,05%	0,75 años	6.501 €	222.425 €	228.926 €
2º 4ª	86,05 m²c	6.465 €/año	10.842 €/año	3,00%	5,05%	8,00 años	45.384 €	144.762 €	190.146 €
3º 1ª	92,50 m²c	3.764 €/año	11.655 €/año	1,54%	4,77%	6,00 años	21.413 €	184.749 €	206.161 €
3º 2ª	92,50 m²c	6.046 €/año	11.655 €/año	2,45%	4,75%	16,00 años	79.241 €	116.779 €	196.020 €
3º 3ª	92,50 m²c	9.235 €/año	11.655 €/año	4,40%	5,60%	0,50 años	4.470 €	202.536 €	207.006 €
3º 4ª	86,05 m²c	9.234 €/año	10.842 €/año	4,50%	5,25%	0,42 años	3.729 €	202.160 €	205.889 €
4º 1ª	92,50 m²c	6.479 €/año	11.655 €/año	2,60%	4,70%	10,00 años	56.413 €	156.660 €	213.073 €
4º 2ª	92,50 m²c	3.764 €/año	11.655 €/año	1,50%	4,00%	8,00 años	28.174 €	212.909 €	241.083 €
4º 3ª	92,50 m²c	6.451 €/año	11.655 €/año	2,75%	4,95%	8,00 años	45.763 €	159.977 €	205.740 €
4º 4ª	86,05 m²c	4.267 €/año	10.842 €/año	2,30%	5,90%	13,00 años	47.483 €	87.220 €	134.703 €
Ático 1ª	54,86 m²c	6.912 €/año	6.912 €/año	3,75%	3,75%	0,00 años	0 €	184.316 €	184.316 €
Ático 2ª	91,43 m²c	6.477 €/año	11.520 €/año	2,60%	4,70%	11,00 años	61.280 €	147.887 €	209.167 €
Ático 3ª	102,18 m²c	5.101 €/año	12.875 €/año	1,65%	4,25%	13,00 años	59.242 €	176.347 €	235.589 €
Sobreático	67,76 m²c	8.244 €/año	8.538 €/año	3,50%	3,60%	2,00 años	15.661 €	220.974 €	236.635 €

Del análisis de los datos obtenidos obtenemos:

USO COMERCIAL: Yield contrato: 4,48 %. - Yield Mercado: 4,93 %. - Valor mercado 1.027.164 €.
USO RESIDENCIAL: Yield contrato: 3,30 %. - Yield Mercado: 5,43 %. - Valor mercado 4.938.567 €.

La metodología de Comparación se basa en el principio de sustitución. Este método permite calcular el valor de mercado de un inmueble realizando un estudio de mercado que permita disponer de una serie de comparables. Se entiende por comparable aquel que, contando con la misma tipología edificatoria y uso, está ubicado en el entorno inmediato o próximo al inmueble objeto de valoración.

Los comparables deben basarse principalmente en transacciones recientes de inmuebles similares al objeto de valoración. No obstante, teniendo en cuenta la escasa transparencia del mercado español, el estudio de mercado también puede basarse en ofertas de inmuebles similares. En estos casos, aplicamos a los precios de oferta de los comparables seleccionados los descuentos

pertinentes en función de la fuente de comercialización, su experiencia y conocimiento del mercado local. Los precios de estos comparables se homogeneizan atendiendo a sus características (ubicación, superficie, calidad, antigüedad, estado de conservación, etc.) y se ponderan posteriormente eliminándose las subjetividades.

Hemos confiado en las superficies aportadas para la realización de la valoración, no habiendo hecho en ningún caso mediciones ni indagaciones sobre la superficie de los activos.

Si en alguno de los casos anteriores la información facilitada por el cliente se probase errónea, el valor de mercado podría sufrir desviaciones significativas. Gloval Valuation, S.A.U. no se hace responsable frente a ningún tercero de errores que pudieran surgir posteriormente en la información facilitada por el cliente.

TRANSACCIONES REALES - FUENTE REGISTRADORES

fecha escritura	dirección	año construcción	Superficie	Precio	€/m²c
jun-19	Carrer Comtessa de Pardo Bazan, 25	1954	45,36 m²c	130.000 €	2.866 €/m²c
ene-19	Carrer Comtessa de Pardo Bazan, 5	1950	55,00 m²c	130.000 €	2.364 €/m²c
feb-19	Carrer Concepción Arenal 88	2010	55,89 m²c	164.527 €	2.944 €/m²c
feb-19	Carrer Concepción Arenal 88	2010	57,31 m²c	168.721 €	2.944 €/m²c
feb-19	Carrer Concepción Arenal 88	2010	57,31 m²c	168.717 €	2.944 €/m²c
jul-19	Carrer Concepción Arenal 148	1967	58,47 m²c	220.000 €	3.763 €/m²c
feb-19	Carrer Concepción Arenal 88	2010	60,08 m²c	176.852 €	2.944 €/m²c
feb-19	Carrer Concepción Arenal 88	2010	60,08 m²c	176.876 €	2.944 €/m²c
feb-19	Carrer Concepción Arenal 88	2010	61,65 m²c	181.490 €	2.944 €/m²c
feb-19	Carrer Concepción Arenal 88	2010	61,65 m²c	181.490 €	2.944 €/m²c
feb-19	Carrer Concepción Arenal 88	2010	61,65 m²c	181.417 €	2.943 €/m²c
may-19	Carrer Concepción Arenal 17	1959	62,00 m²c	242.000 €	3.903 €/m²c
feb-19	Carrer Concepción Arenal 88	2010	62,62 m²c	184.353 €	2.944 €/m²c
feb-19	Carrer Concepción Arenal 88	2010	62,62 m²c	184.329 €	2.944 €/m²c
feb-19	Carrer Concepción Arenal 88	2010	62,62 m²c	184.353 €	2.944 €/m²c
mar-19	Carrer Concepción Arenal 126	1950	62,80 m²c	180.915 €	2.881 €/m²c
jun-19	Carrer Concepción Arenal 126	1950	62,80 m²c	166.700 €	2.654 €/m²c
mar-19	Carrer Meridiana, 305	1967	64,50 m²c	226.700 €	3.515 €/m²c
mar-19	Carrer Concepción Arenal 64	1944	67,50 m²c	240.000 €	3.556 €/m²c
abr-19	Carrer felip II, 123	1944	68,75 m²c	210.000 €	3.055 €/m²c
ene-19	Carrer Concepción Arenal 136	1966	70,92 m²c	220.000 €	3.102 €/m²c
mar-19	Carrer Meridiana, 293	1965	73,50 m²c	335.000 €	4.558 €/m²c
jul-19	Carrer Meridiana, 299	1965	73,50 m²c	200.000 €	2.721 €/m²c
mar-19	Carrer Olesa, 45	1978	78,91 m²c	260.000 €	3.295 €/m²c
abr-19	carrer Olesa, 45	1978	80,54 m²c	240.000 €	2.980 €/m²c
jul-19	Carrer Concepción Arenal 300	2018	85,83 m²c	384.000 €	4.474 €/m²c
feb-19	Carrer Cienfuegos, 5	1978	89,19 m²c	210.000 €	2.355 €/m²c
feb-19	Carrer Concepción arenal 144	1967	89,95 m²c	230.000 €	2.557 €/m²c
mar-19	Carrer Juan de Garay, 75	1944	90,12 m²c	310.000 €	3.440 €/m²c
abr-19	Carrer Cienfuegos, 11	1980	90,37 m²c	269.000 €	2.977 €/m²c
feb-19	Carrer Cienfuegos, 1	1978	93,49 m²c	244.500 €	2.615 €/m²c

feb-19	Carrer Cienfuegos, 5	1978	94,99 m²c	240.000 €	2.527 €/m²c
ene-19	Carrer Olesa, 51	1978	100,87 m²c	216.000 €	2.141 €/m²c
feb-19	Carrer Concepción Arenal 92	1980	108,28 m²c	286.000 €	2.641 €/m²c
jul-19	Carrer Meridiana, 287	1966	114,28 m²c	321.780 €	2.816 €/m²c
feb-19	Carrer Cienfuegos, 1	1978	129,13 m²c	305.000 €	2.362 €/m²c

Agrupando las transacciones por tramos, tenemos los siguientes valores medios ponderados:

45-60 m²c	521,13 m²c	3.022,26 €/m²c
61-70 m²c	933,94 m²c	3.134,90 €/m²c
71-80 m²c	296,13 m²c	3.397,41 €/m²c
81-90 m²c	422,61 m²c	2.550,39 €/m²c
91-100 m²c	257,23 m²c	2.699,92 €/m²c
101-130 m²c	243,49 m²c	2.831,85 €/m²c

No hemos contemplado ningún capex de reforma.

UBICACION	SUPERFICIE ADOPTADA	VALOR COMPARABLES	UNITARIO	VALOR T&R	UNITARIO
Sótano	414,00 M²	420.133 €	1.014,81 €/M²	423.200 €	1.022,22 €/M²
Local 1	67,00 M²	184.124 €	2.748,13 €/M²	184.627 €	2.755,63 €/M²
Local 2	35,00 M²	82.393 €	2.354,08 €/M²	82.677 €	2.362,20 €/M²
Local 3	223,00 M²	339.589 €	1.522,82 €/M²	336.660 €	1.509,69 €/M²
Entlo 1ª	92,50 M²	249.748 €	2.699,92 €/M²	207.880 €	2.247,30 €/M²
Entlo 2ª	92,50 M²	199.798 €	2.159,93 €/M²	200.953 €	2.172,41 €/M²
Entlo 3ª	92,50 M²	212.286 €	2.294,93 €/M²	210.306 €	2.273,53 €/M²
Entlo 4ª	86,05 M²	208.484 €	2.422,87 €/M²	207.880 €	2.415,85 €/M²
1º 1ª	92,50 M²	239.633 €	2.590,57 €/M²	239.948 €	2.593,98 €/M²
1º 2ª	92,50 M²	227.021 €	2.454,23 €/M²	180.659 €	1.953,03 €/M²
1º 3ª	92,50 M²	227.021 €	2.454,23 €/M²	227.734 €	2.461,93 €/M²
1º 4ª	86,05 M²	221.651 €	2.575,89 €/M²	172.884 €	2.009,15 €/M²
2º 1ª	92,50 M²	229.269 €	2.478,53 €/M²	225.785 €	2.440,86 €/M²
2º 2ª	92,50 M²	229.269 €	2.478,53 €/M²	170.084 €	1.838,71 €/M²
2º 3ª	92,50 M²	229.269 €	2.478,53 €/M²	228.926 €	2.474,82 €/M²
2º 4ª	86,05 M²	212.653 €	2.471,32 €/M²	190.146 €	2.209,75 €/M²
3º 1ª	92,50 M²	244.378 €	2.641,87 €/M²	206.161 €	2.228,72 €/M²
3º 2ª	92,50 M²	244.378 €	2.641,87 €/M²	196.020 €	2.119,09 €/M²
3º 3ª	92,50 M²	205.792 €	2.224,73 €/M²	207.006 €	2.237,85 €/M²
3º 4ª	86,05 M²	203.436 €	2.364,21 €/M²	205.889 €	2.392,71 €/M²
4º 1ª	92,50 M²	246.751 €	2.667,52 €/M²	213.073 €	2.303,44 €/M²
4º 2ª	92,50 M²	246.751 €	2.667,52 €/M²	241.083 €	2.606,25 €/M²
4º 3ª	92,50 M²	233.764 €	2.527,12 €/M²	205.740 €	2.224,17 €/M²
4º 4ª	86,05 M²	182.588 €	2.121,92 €/M²	134.703 €	1.565,43 €/M²
Ático 1ª	54,86 M²	182.368 €	3.324,49 €/M²	184.316 €	3.360,00 €/M²
Ático 2ª	91,43 M²	244.375 €	2.672,92 €/M²	209.167 €	2.287,82 €/M²
Ático 3ª	102,18 M²	302.387 €	2.959,28 €/M²	235.589 €	2.305,57 €/M²
Sobreático	67,76 M²	233.673 €	3.448,39 €/M²	236.635 €	3.492,09 €/M²

Método de Valoración de Mercado

Esta valoración se ha redactado de conformidad con Valoración-RICS-Normas Profesionales 2017, incluidas las Normas de Valoración Internacionales. No existen desviaciones respecto a las normas RICS-IVS.

Se ha efectuado en este informe la valoración del activo por el método de "Término y Reversión" apoyado con el método de "Comparación" de mercado. En el caso de los inmuebles residenciales, se aportan transacciones reales firmadas y registradas en el Registro de la Propiedad.

Valor de Mercado al 31 de diciembre de 2019.

Conclusiones

Teniendo en cuenta el contenido de este Informe, José María Castillo Pasquau (MRICS RV), en calidad de valorador, actuando en nombre propio y en el de GLOVAL VALUATION, S.A.U. indica la opinión de Valor de Mercado del Edificio terminado destinado al alquiler ubicado en la C/Concepción Arenal, 79-81 – 08027 Barcelona, España, sujeto a los supuestos descritos en el mismo, a 31 de Diciembre de 2019, asciende a la cantidad de:

5.965.731 €

(CINCO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y UN EUROS)

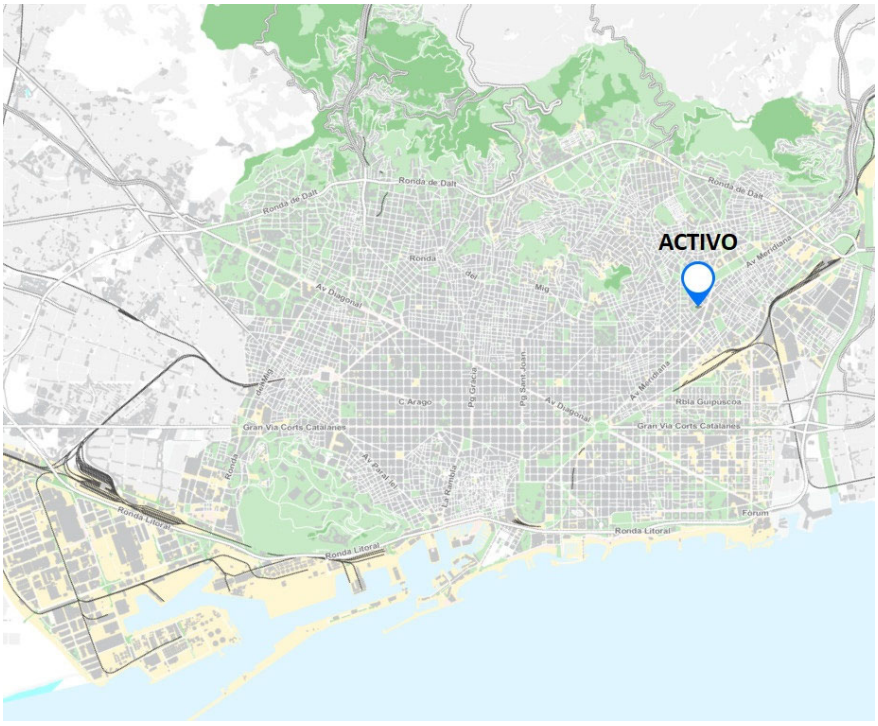
(Excluidos impuestos)

El inmueble ha sido valorado individualmente y no como parte de una cartera inmobiliaria.

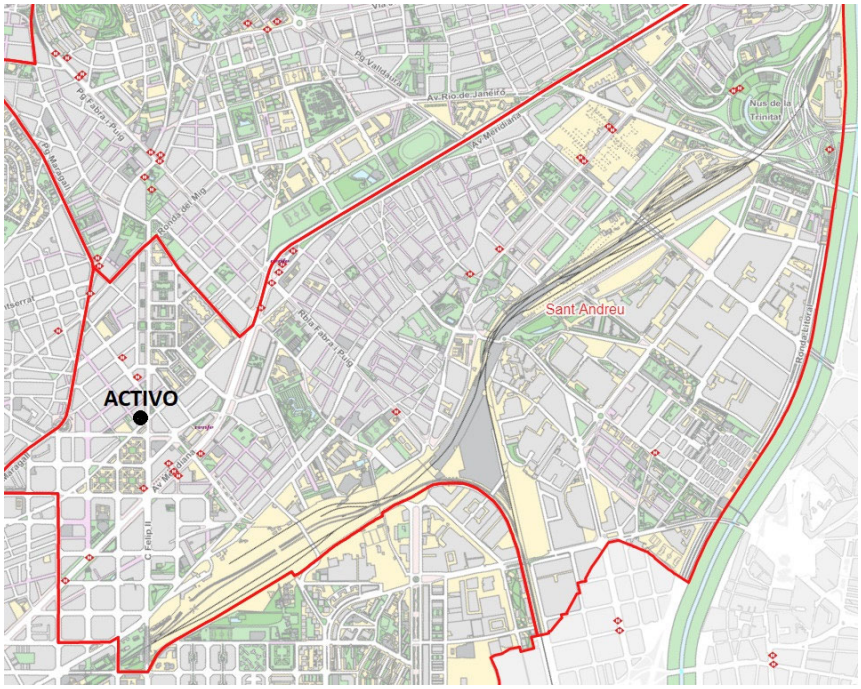
La cifra total de valoración no conlleva ningún descuento o incremento que refleje la hipotética circunstancia de que en algún momento la cartera completa propiedad del solicitante se oferta de forma simultánea en el mercado.

Anexos

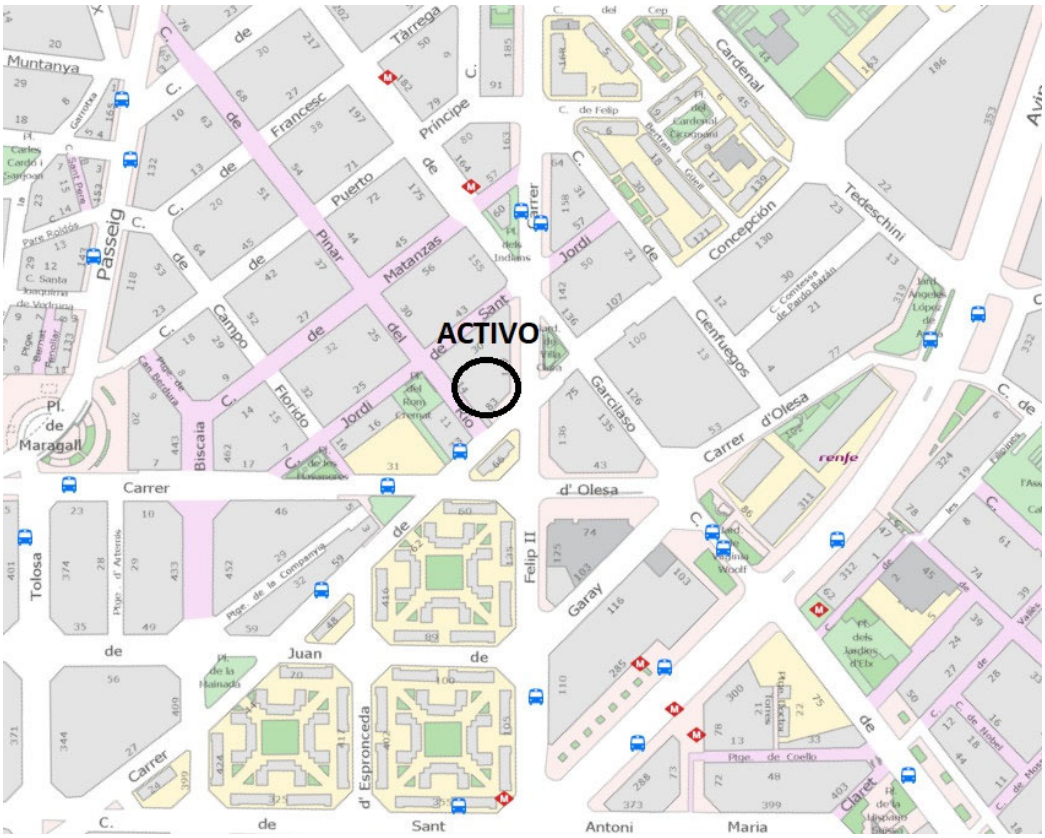
Plano de Ubicación Geográfica



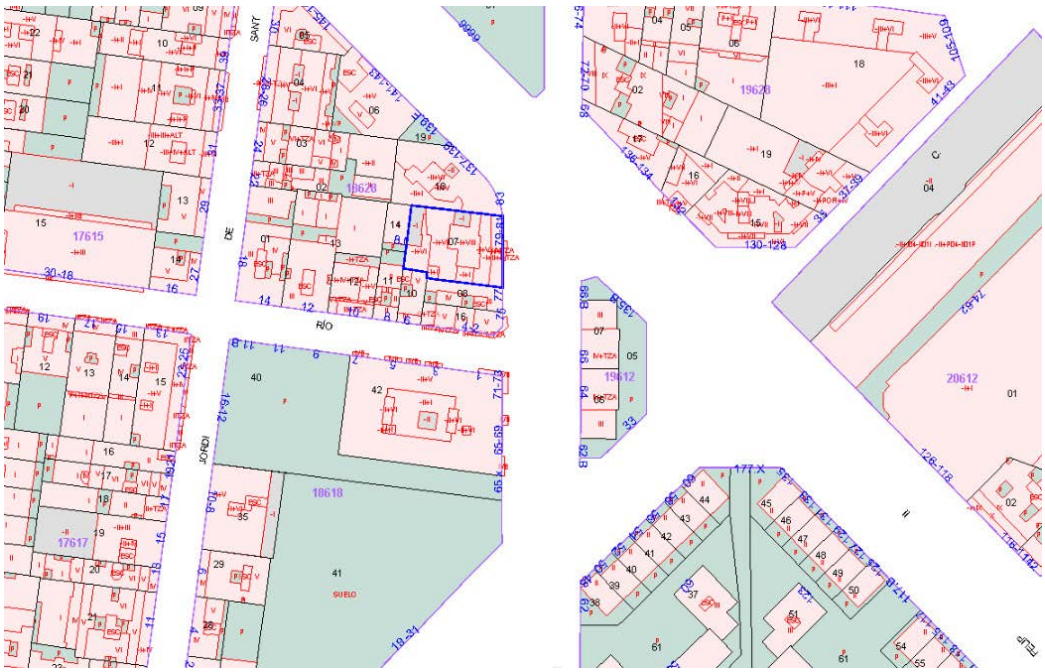
Plano de Localización



Plano de Situación



Plano Catastral Entorno



Información Catastral Descriptiva y Gráfica

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1862807DF3816B0001SZ

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

LOCALIZACIÓN
CL CONCEPCION ARENAL 79
08027 BARCELONA [BARCELONA]

USO PRINCIPAL: Residencial
AÑO CONSTRUCCIÓN: 1966
COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN: 100,000000
SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]: 2.873

PARCELA CATASTRAL

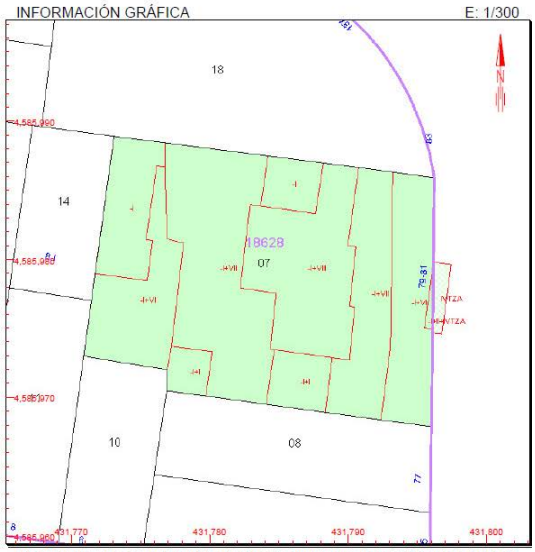
SITUACIÓN
CL CONCEPCION ARENAL 79
BARCELONA [BARCELONA]

SUPERFICIE CONSTRUIDA [m²]	SUPERFICIE GRÁFICA PARCELA [m²]	TIPO DE FINCA
2.873	418	Parcela construida sin división horizontal

CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie m²	
ALMACEN		-1	01	307	
COMERCIO		0	01	35	
ALMACEN		-1	01	107	
COMERCIO		0	02	67	
COMERCIO		0	03	76	
VIVIENDA		EN	01	86	
VIVIENDA		EN	02	86	
VIVIENDA		EN	03	86	
VIVIENDA		EN	04	80	
VIVIENDA		01	01	86	
VIVIENDA		01	02	86	
VIVIENDA		01	03	86	
VIVIENDA		01	04	80	
VIVIENDA		02	01	86	
VIVIENDA		02	02	86	Continúa en ANEXO I

INFORMACIÓN GRÁFICA E: 1/300



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del 'Acceso a datos catastrales no protegidos' de la SEC.

Miércoles , 15 de Enero de 2020

431,800 Coordenadas U.T.M. Huso 31 ETRS89
Límite de Manzana
Límite de Parcela
Límite de Construcciones
Mobiliario y aceras
Límite zona verde
Hidrografía

CONSULTA

GOBIERNO DE ESPAÑA · MINISTERIO DE HACIENDA · SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA · DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

ANEXO I
RELACIÓN DE CONSTRUCCIONES

REFERENCIA CATASTRAL DEL INMUEBLE
1862807DF3816B0001SZ

HOJA 1/1

Destino	Escalera	Planta	Puerta	Superficie. m²
VIVIENDA		02	03	86
VIVIENDA		02	04	80
VIVIENDA		03	01	86
VIVIENDA		03	02	86
VIVIENDA		03	03	86
VIVIENDA		03	04	80
VIVIENDA		04	01	86
VIVIENDA		04	02	86
VIVIENDA		04	03	86
VIVIENDA		04	04	80
VIVIENDA		+1	01	51
VIVIENDA		+1	02	85
VIVIENDA		+1	02	85
VIVIENDA		+1	03	95
VIVIENDA		+2	T1	63
ELEMENTOS COMUNES				150

Miércoles , 15 de Enero de 2020

CONSULTA

Recibo IBI 2018 2019

Ajuntament de Barcelona
Institut Municipal d'Hisenda
ajuntament.barcelona.cat/hisenda

FULL INFORMATIU DE TRIBUTS O PREUS PÚBLICS DOMICILIATS

LIQUIDACIÓ DE L'IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES 2018 I DEL TRIBUT METROPOLITÀ 2018

NIF Ajuntament: P-0801900B

Identificació del tribut

Data d'emissió del document
07/03/2018

Adreça objecte
Concepción Arenal, 0079 - 0081

Identificador
07638140H

Dades del contribuent

Subjecte passiu
ENRIQUE TORRES TORREBLANCA

NIF
37890467Z

Adreça
F VALLS I TABERNER 0014B, PAT01 / 08006 BARCELONA

Detall del tribut

Naturalesa de l'immoble:
Urbana

Classe de dret:
PROPIETAT

Referència cadastral:
1862807DF3816B0001SZ

Ús:
RESIDENCIAL

Número fix:
07638140H

Tipus de propietat:
Vertical

Coeficient de propietat sobre la finca:
100,000000 %

Any de la darrera revisió:
2017

Valor cadastral 2018:
2.101.944,02

Valor sòl 2018:
1.523.570,30

Any liquidat:	2018	**Total quota líquida: (Ajuntament)**	15.742,93 €
		Total quota líquida (AMB)	1.005,77 €
		Descompte domiciliació IBI:	-314,86 €
		Total quotes líquides:	16.433,84 €

AQUEST DOCUMENT NO ES POT UTILITZAR PER FER EL PAGAMENT

HPA40

Pàgina 1 de 2

LIQUIDACIÓ DE L'IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES 2018 I DEL TRIBUT METROPOLITÀ 2018

DETALL
NIF Ajuntament: P-0801900B

Identificació del rebut

Identificador
07638140H

Càlcul de la quota

1. Ajuntament de Barcelona: Impost sobre béns immobles (IBI)

Any	Base liquidable x	Tipus impositiu =	Quota íntegra -	Bonificació municipal per reducció de l'increment quota	= Import resultant:
2018	2.099.057,20	0,750 %	15.742,93	-0,00	15.742,93 €

Quota líquida IBI 2018: 15.742,93 €

2. Àrea metropolitana de Barcelona (AMB): Tribut metropolità (TM)

Any	Base liquidable x	Tipus impositiu =	Quota íntegra -	Bonificació AMB per reducció de l'increment quota	= Import resultant:
2018	2.101.944,02	0,156 %	3.279,03	-2.273,26	1.005,77 €

Quota líquida TM 2018: 1.005,77 €

Import total quotes líquides 2018: 16.748,70 €

Descompte domiciliació IBI [(15.742,93€) x 2,000 %]: -314,86 €

Import total quota 2018 16.433,84 €

CaixaBank

Domiciliació de pagaments
Càrrec

Data	Entitat ordenant	Referència
03.09.19	AJUNTAMENT DE BARCELONA	07638140H

Li notifiquem que hem anotat en el seu apartat el càrrec que es detalla.

Concepte tributari: IMPOST SOBRE BENS IMMOBLES URBANA

Titular: *ENRIQUE TORRES TORREBLANCA

C.C. : 08019-6-0011943-0000020631-63
IBI+TM2019-3T/RCAD:1862807DF3816B0001SZ/ Concepcion Arenal,0079, Q.
IBI 3.936,33/Q.TM 256,98/07638 140H/TIT: 37890467Z

9140000000020631 07638140H 019119147
ULT.DEU.: ENRIQUE TORRES TORREBLANCA
IDEN.ULT.DEU.: 37890467Z

DADES ADMINISTRADOR
NOM: FINQUES MESTRES S.L.
CLAU: 0479-240200346196

00200/11

Importe: 4.114,58

Total: 4.114,58

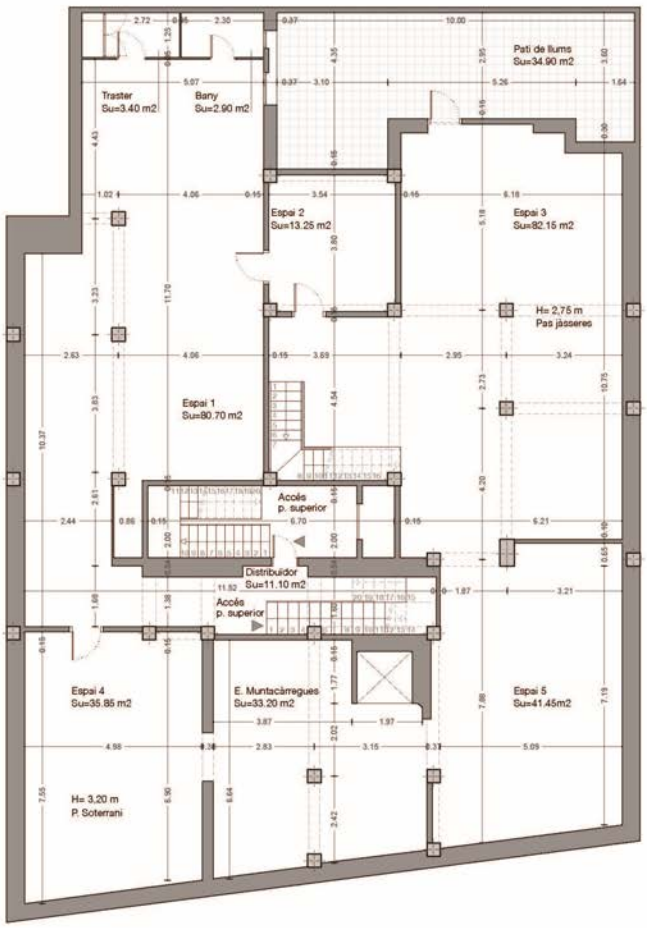
Director Executiu de Mitjans

CaixaBank, S.A. - Calle Pintor Sorolla 2-4, 46002 Valencia, NIF A08663619 - Inscrita R.M. Valencia, tomo 10370, folio 1, hoja número V-178351, inscripción 2ª.

PGT263-7-27-411458

Planos aportados del Activo

PLANTA SOTANO



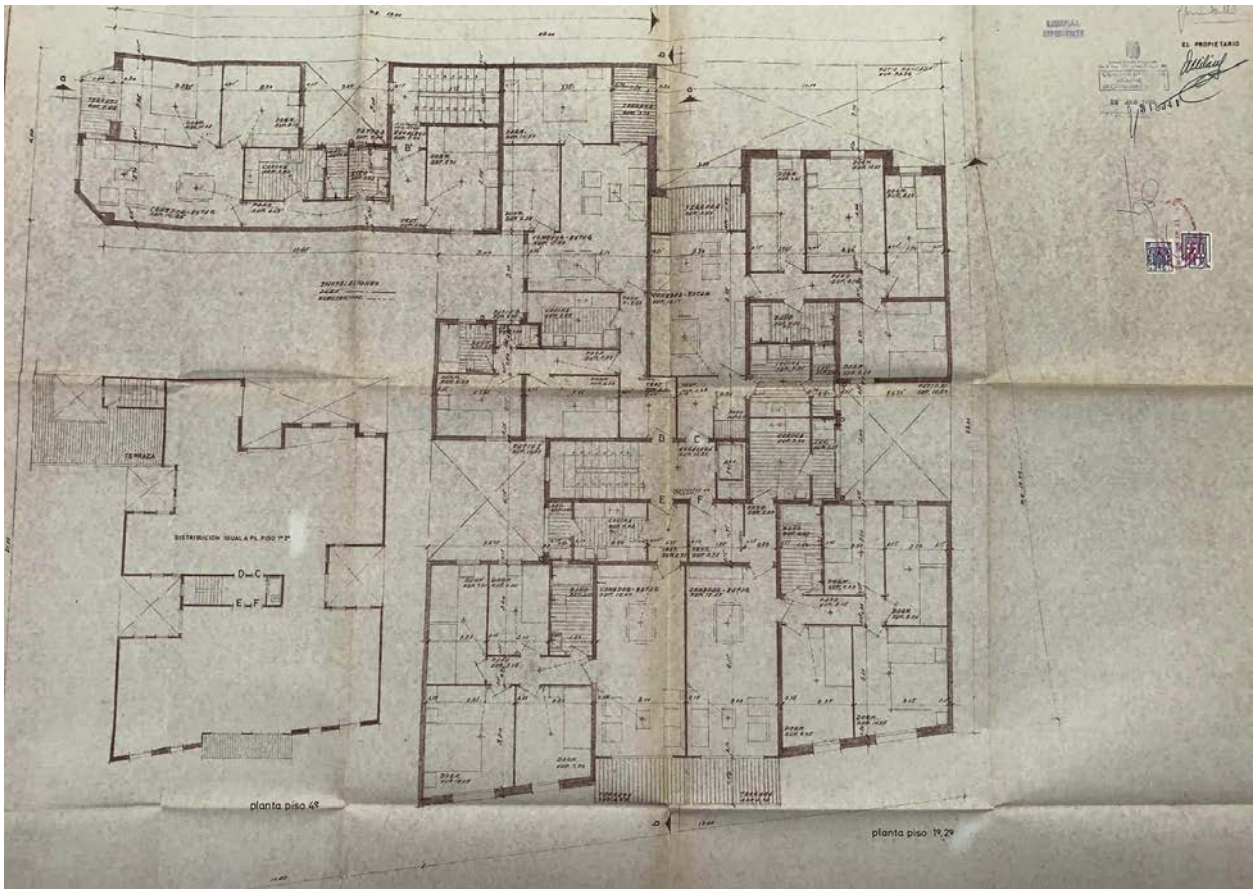
* Les superfícies i dimensions reflexades en la documentació gràfica son orientatives.

SUPERFÍCIE PLANTA SOTERRANI
Superficie útil. 304,00 m2
Superficie construida. 420,00 m2

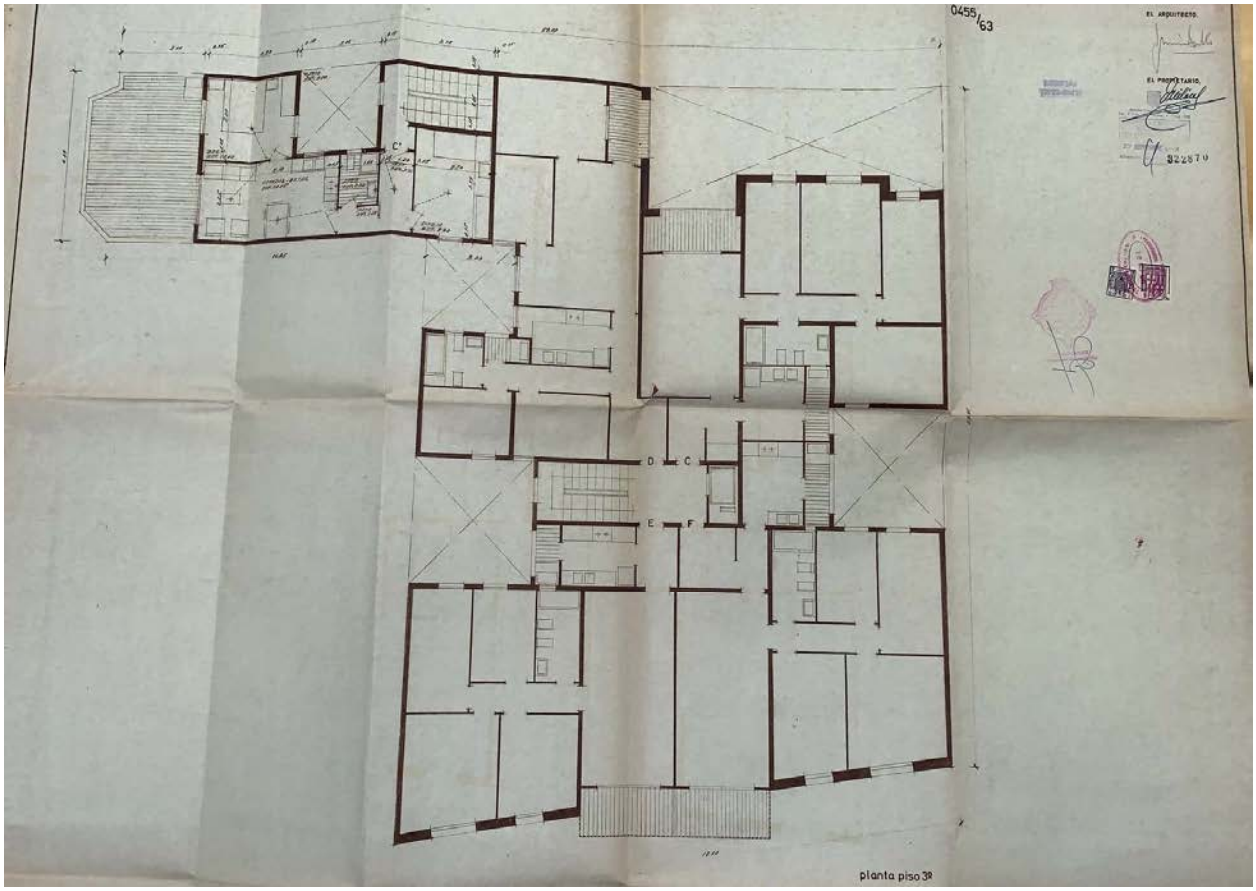
1

PROJECTE DE DIVISIÓ HORITZONTAL D'UN EDIFICI PLURIFAMILIAR
C CONCEPCIÓ ARENAL, 79-81. BARCELONA CP 08027
PROMOTOR
GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A
PLANTA SOTERRANI, AIXECAMENT. E: 1/100
ARQUITECTE TÈCNIC
ROBERT PIÑOL TRUCO
CALLE DIPUTACIÓN 411 4°3ª BARCELONA CP 08013 TEL/FAX +34 601 33 91 36 r.pinyol@apabnc.cat DATA: gener de 2020
P20_001

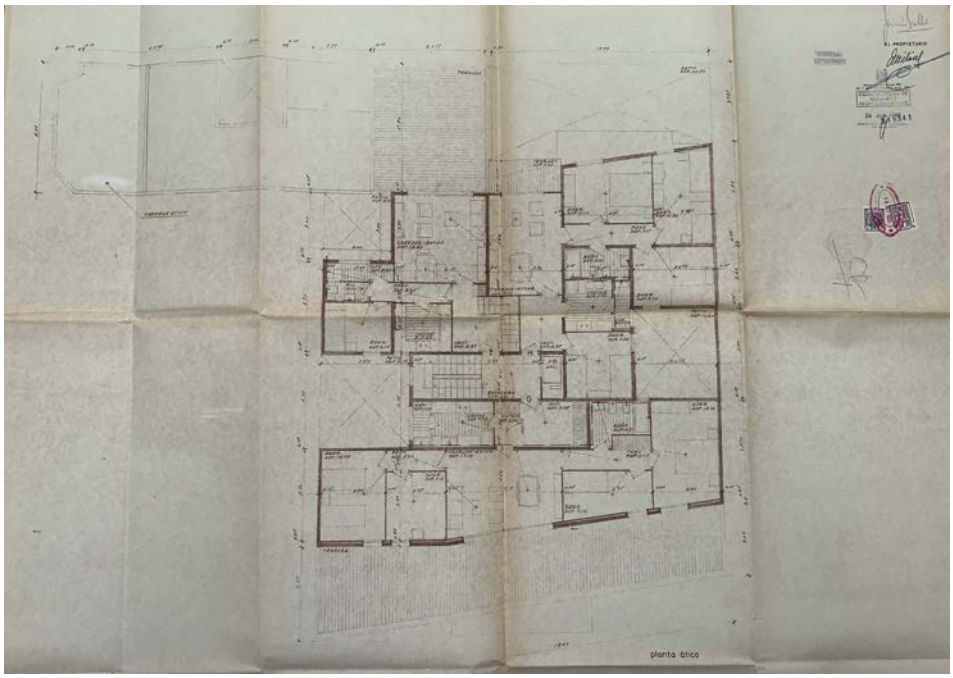
PLANTA 1ª – 2ª



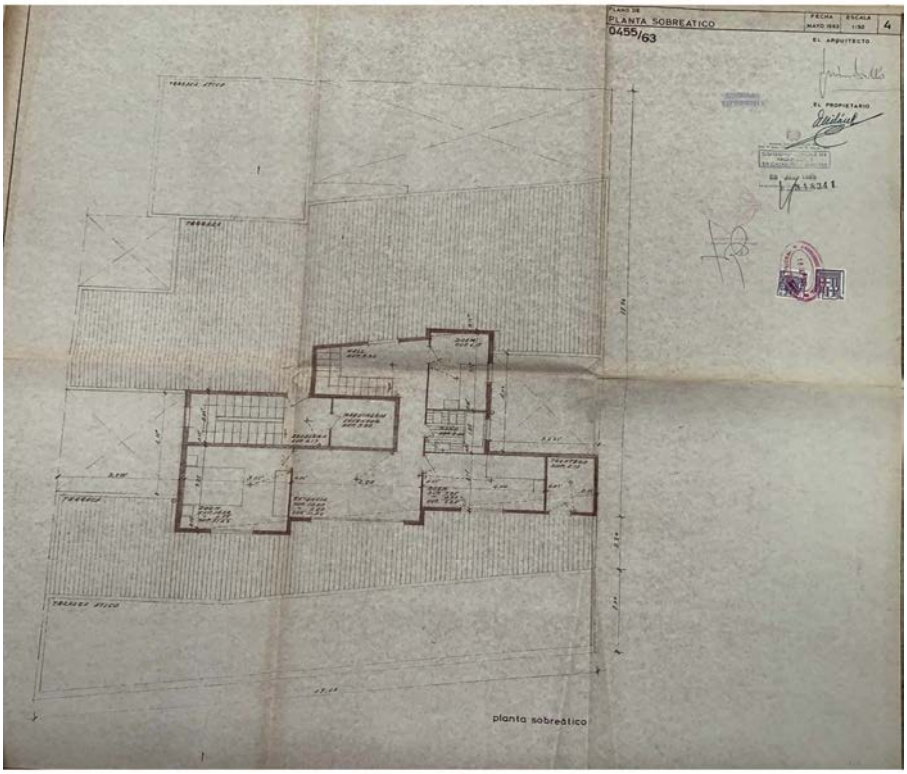
PLANTA 3ª Y 4ª



PLANTA ATICO



PLANTA SOBRE ATICO



Documentación Registral

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

Información Registral expedida por

MARIA GARCIA-VALDECASAS ALGUACIL

Registrador de la Propiedad de BARCELONA 25

Joan Miro, 19 y 21 - Edif. Icaria - BARCELONA

tlfno: 0034 93 2247171

correspondiente a la solicitud formulada por

LEIVANTOLI SLP

con DNI/CIF: B63961411

■■■

Interés legítimo alegado:

Investigación jurídica sobre el objeto, su titularidad o limitaciones

Identificador de la solicitud: F10PN55Q5

Citar este identificador para cualquier cuestión relacionada con esta información.

Su referencia:CONCEPCION ARENAL 79

http://www.registradores.org

Pág. 1

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211900110545565
Huella: 84e1504a-65e7b9c4-4aa28dea-d86a47c9-aef89390-d32563ec-95d3f1f2-6abfb174

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE BARCELONA Nº 25

PASEO DE LA ZONA FRANCA nº 109 2º, 08038 Barcelona

Tfno: 932247171 Fax: 932247142

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Para información de consumidores se hace constar que la manifestación de los libros por esta Nota Simple Informativa se hace con los efectos que expresa el Artº. 332 y 354 a) del Reglamento Hipotecario, y que sólo la Certificación acredita, en perjuicio de tercero, la libertad o gravamen de los bienes inmuebles, según dispone el art. 225 de la Ley Hipotecaria.

LOCALIZACIÓN REGISTRAL:

ACTUALMENTE: FINCA DE SEGONA C Nº: 11313 Tomo:3356, Libro:217, Folio:64.

PROCEDENCIA: FINCA DE SEGONA Nº: 9502

CRU: 08120000057599

DESCRIPCION:

URBANA. REFERENCIA CATASTRAL: 1862807DF3816B0001SZ. Edificio sito en esta ciudad, barriada de San Andrés de Palomar, con frente a la calle de Concepción Arenal, señalada de número setenta y nueve y ochenta y uno; que consta de planta baja de superficie edificada de trescientos veintinueve metros; planta entresuelo de superficie edificada de trescientos cuatro metros cincuenta y cinco decímetros; planta primera , segunda, tercera y cuarta, de superficie edificada cada una de trescientos diez metros veintiún decímetros; planta ático de superficie edificada de doscientos diez metros doce decímetros; y planta sobreático de superficie edificada de cincuenta metros cincuenta y seis decímetros todos cuadrados, que contiene un total de veintisiete viviendas, edificada sobre una porción de terreno de quinientos cincuenta y siete metros ochenta y cinco decímetros cuadrados; lindante, por el frente, Sur, con la calle Concepción Arenal; por la derecha, entrando, Este, con restante terreno de que procede y parte con porción segregada de la mayor finca, o sea, con el fondo de la casa número seis de la calle Pinar del Río, propiedad de don Antonio Millan Sambola; y por el fondo, Norte, con terreno de que procede, en parte y en una pequeña parte con dicha porción segregada.

Coordinación con el catastro según lo establecido en el Art. 10.2 LH modificado por la Ley 13/2015 de 24 de Junio: No consta

TITULARIDAD:

Don CYRIL TORRES GARGUILO con D.N.I. 46.231.790-L, titular con carácter privativo, del pleno dominio de 100,000000% de esta finca, por título de herencia, en virtud de Escritura autorizada el día 8 de Enero de 2019, por el Notario de Barcelona, Don Javier García Ruiz, con nº de protocolo 46/2019. Inscripción 1ª, de fecha 17 de Mayo de 2019.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211900110545665
Huella: 84e1604a-65e7b9c4-4aa28dea-d86a47c9-aef89390-d32563ec-95d3f1f2-6abfb174

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

CARGAS VIGENTES:

Afección por el plazo de 5 años al pago del Impuesto de Sucesiones y Donaciones; según nota puesta al margen de la Inscripción 1.

Afección por el plazo de 5 años al pago estando no sujeta al Impuesto de Sucesiones y Donaciones; según nota puesta al margen de la Inscripción 1.

Afección por el plazo de 5 años al pago estando no sujeta al Impuesto de Sucesiones y Donaciones; según nota puesta al margen de la Inscripción 1.

- CONSTITUIDA EN EL TOMO 3356, LIBRO 217, FOLIO 63, INSCRIPCIÓN 2ª DE FECHA 5 DE AGOSTO DE 2019.

- HIPOTECA: Don CYRIL TORRES GARGUILO, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, constituye DOS HIPOTECAS INMOBILIARIAS UNILATERALES DEL MISMO RANGO a favor del INSTITUTO MUNICIPAL DE HACIENDA, DEL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA, sobre esta finca. Constitución: Esta hipoteca se constituye en garantía de las responsabilidades siguientes: 1.- En garantía de la deuda de DON CYRIL TORRES GARGUILO por importe de TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA CENTIMOS (396.255,50.-€), cantidad de la garantía exigida por la Administración Tributaria para la concesión del aplazamiento. La forma de pago de dicha deuda y de sus intereses de demora resulta de Resolución y anexos de los que por fotocopia se protocoliza, dando por reproducido su contenido, en el que se satisfarán mediante el pago de 60 cuotas mensuales, con un interés sobre el mencionado principal del 3,75 por ciento (fijado por Ley). Podrá ser ejecutada cada hipoteca cuando se acredite fehacientemente la falta de pago a su vencimiento del plazo o plazos indicados y en los términos previstos en el art. 54 del R.G.R. Igualmente, podrán ser ejecutadas estas hipotecas cuando el INSTITUTO MUNICIPAL DE HACIENDA, DEL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA decida dar por vencidas las deudas aplazadas por incumplimiento de las condiciones que, al amparo del art. 52.1 de R.G.R., se hayan establecido en la resolución estimatoria de la petición de aplazamiento. La falta de pago quedará justificada por la providencia de apremio del débito no ingresado. Cada hipoteca constituida quedará automáticamente extinguida y será cancelada a petición de la deudora o hipotecante no deudora cuando acrediten haberse cumplido debidamente cada obligación asegurada, o sea, el total pago de cada deuda garantizada, incluidos, en su caso los recargos, los intereses de demora y las costas, en los plazos y cuantías que resulten del acuerdo. En el caso de incumplimiento por parte del deudor, la ejecución de cada hipoteca se llevará a cabo por los órganos de Recaudación a través del procedimiento administrativo de apremio, de acuerdo con el art. 168 de la L.G.T. y 54.4 y 74.1, 3 y 4 del R.G.R. y 10.1 de la Ley 47/2003 de 26 de noviembre de la Ley General Presupuestaria. A efectos de la subasta la finca descrita se tasa en la suma de sus responsabilidades hipotecarias. Y se señala como domicilio para notificaciones el de la propia finca hipotecada, sin perjuicio de la posibilidad de fijar el tipo ulterior de acuerdo con las reglas provistas en el art. 97 del R.G.R., conforme a lo previsto en el art. 74.6 de dicho Reglamento.

La Hipoteca de la inscripción 2ª tiene misma IGUALDAD DE RANGO que la hipoteca de la inscripción 3ª que sigue. de fecha cinco de agosto del año dos mil diecinueve.

Afección por el plazo de 5 años al pago habiéndose alegado exención en el Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados; según nota puesta al margen de la Inscripción 2.

- CONSTITUIDA EN EL TOMO 3356, LIBRO 217, FOLIO 64, INSCRIPCIÓN 3ª DE FECHA 5 DE AGOSTO DE 2019.

- HIPOTECA: Don CYRIL TORRES GARGUILO, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 217 del Reglamento Hipotecario, constituye DOS HIPOTECAS INMOBILIARIAS UNILATERALES DEL MISMO

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211900110545565
Huella: 84e1504a-65e7b9c4-4aa28dea-d86a47c9-aef89390-d32563ec-95d3f1f2-6abfb174

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

RANGO a favor del INSTITUTO MUNICIPAL DE HACIENDA, DEL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA, sobre esta finca. Constitución: Esta hipoteca se constituye en garantía de las responsabilidades siguientes: 1.- En garantía de la deuda de DOÑA DEBORAH TORRES GARGUILO, por importe de TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL CIENTO NOVENTA EUROS CON TREINTA Y CUATRO CENTIMOS (368.190,34.-€), cantidad de la garantía exigida por la Administración Tributaria para la concesión del aplazamiento. La forma de pago de dicha deuda y de sus intereses de demora resulta de Resolución y anexos de los que por fotocopia se protocoliza, dando por reproducido su contenido, en el que se satisfarán mediante el pago de 60 cuotas mensuales, con un interés sobre el mencionado principal del 3,75 por ciento (fijado por Ley). Podrá ser ejecutada cada hipoteca cuando se acredite fehacientemente la falta de pago a su vencimiento del plazo o plazos indicados y en los términos previstos en el art. 54 del R.G.R. Igualmente, podrán ser ejecutadas estas hipotecas cuando el INSTITUTO MUNICIPAL DE HACIENDA, DEL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA decida dar por vencidas las deudas aplazadas por incumplimiento de las condiciones que, al amparo del art. 52.1 de R.G.R., se hayan establecido en la resolución estimatoria de la petición de aplazamiento. La falta de pago quedará justificada por la providencia de apremio del débito no ingresado. Cada hipoteca constituida quedará automáticamente extinguida y será cancelada a petición de la deudora o hipotecante no deudora cuando acrediten haberse cumplido debidamente cada obligación asegurada, o sea, el total pago de cada deuda garantizada, incluidos, en su caso los recargos, los intereses de demora y las costas, en los plazos y cuantías que resulten del acuerdo. En el caso de incumplimiento por parte del deudor, la ejecución de cada hipoteca se llevará a cabo por los órganos de Recaudación a través del procedimiento administrativo de apremio, de acuerdo con el art. 168 de la L.G.T. y 54.4 y 74.1, 3 y 4 del R.G.R. y 10.1 de la Ley 47/2003 de 26 de noviembre de la Ley General Presupuestaria. A efectos de la subasta la finca descrita se tasa en la suma de sus responsabilidades hipotecarias. Y se señala como domicilio para notificaciones el de la propia finca hipotecada, sin perjuicio de la posibilidad de fijar el tipo ulterior de acuerdo con las reglas provistas en el art. 97 del R.G.R., conforme a lo previsto en el art. 74.6 de dicho Reglamento.

La Hipoteca de la inscripción 3ª tiene misma IGUALDAD DE RANGO que la hipoteca de la anterior inscripción 2ª.

de fecha cinco de agosto del año dos mil diecinueve.

Afección por el plazo de 5 años al pago habiéndose alegado exención en el Impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados; según nota puesta al margen de la Inscripción 3.

Documentos Pendientes de Despacho

NO hay documentos pendientes de despacho

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al día de 12/11/2019, antes de la apertura del diario.

HONORARIOS: 3,64 EUROS IVA INCLUIDO.

ADVERTENCIA:

A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

- De conformidad con lo dispuesto en la solicitud de publicidad registral, los datos personales

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211900110545565
Huella: 84e1504a-65e7b9c4-4aa28dea-d86a47c9-aef89390-d32563ec-95d3f1f2-6abfb174

expresados en la misma han sido y serán objeto de tratamiento e incorporados a los Libros y archivos del Registro, cuyo responsable es el Registrador, siendo el uso y fin del tratamiento los recogidos y previstos expresamente en la normativa registral, la cual sirve de base legitimadora de este tratamiento.

- Conforme al art. 6 de la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998, el titular de los datos queda informado que los mismos serán cedidos con el objeto de satisfacer el derecho del titular de la/s finca/s o derecho/s inscritos en el Registro a ser informado, a su instancia, del nombre o de la denominación y domicilio de las personas físicas o jurídicas que han recabado información respecto a su persona o bienes.

- El periodo de conservación de los datos se determinará de acuerdo a los criterios establecidos en la legislación registral, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado e instrucciones colegiales. En el caso de la facturación de servicios, dichos periodos de conservación se determinarán de acuerdo a la normativa fiscal y tributaria aplicable en cada momento. En todo caso, el Registro podrá conservar los datos por un tiempo superior a los indicados conforme a dichos criterios normativos en aquellos supuestos en que sea necesario por la existencia de responsabilidades derivadas de la prestación servicio.

- La información puesta a su disposición es para su uso exclusivo y tiene carácter intransferible y confidencial y únicamente podrá utilizarse para la finalidad por la que se solicitó la información. Queda prohibida la transmisión o cesión de la información por el usuario a cualquier otra persona, incluso de manera gratuita.

- De conformidad con la Instrucción de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 1998 queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la información registral a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia.

En cuanto resulte compatible con la normativa específica y aplicable al Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación y portabilidad establecidos en el RGPD citado, pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro. Del mismo modo, el usuario podrá reclamar ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD): www.agpd.es. Sin perjuicio de ello, el interesado podrá ponerse en contacto con el delegado de protección de datos del Registro, dirigiendo un escrito a la dirección dpo@corpme.esmailto:dpo@corpme.es

========== FIN DE LA NOTA INFORMATIVA ==========

ADVERTENCIAS

- Esta información registral tiene valor puramente indicativo, careciendo de garantía, pues la libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, solo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

- Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente información registral a ficheros o bases informaticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de procedencia (Instrucción de la D.G.R.N 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).

- Esta información registral no surte los efectos regulados en el art. 354-a del Reglamento Hipotecario.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211900110545565
Huella: 84e1504a-65e7b9c4-4aa28dea-d86a47c9-aef89390-d32563ec-95d3f1f2-6abfb174

Registradores DE ESPAÑA

INFORMACIÓN REGISTRAL

- El usuario receptor de esta información se acoge a las condiciones de la Política de privacidad expresadas en la web oficial del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España publicadas a través de la url: https://www.registradores.org/registroVirtual/privacidad.do.

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv
CSV: 9211900110545565
Huella: 84e1504a-65e7b9c4-4aa28dea-d86a47c9-aef89390-d32563ec-95d3f1f2-6abfb174

EDUARDO BAUTISTA BLÁZQUEZ
NOTARIO
Rambla de Catalunya, 53-55, 2n
Tel. 93-272 53 55—Fax: 93-488 12 78
08007 Barcelona notaria@notariarambla55.com

NÚMERO TRES MIL CIENTO NOVENTA Y NUEVE (3.199).

«ESCRITURA DE COMPRAVENTA»

En BARCELONA, mi residencia, a dieciséis de diciembre de dos mil diecinueve.----------

Ante mí, **EDUARDO BAUTISTA BLÁZQUEZ**, Notario de esta Ciudad y del Ilustre Colegio de Cataluña.----

=== COMPARECEN ===

Como parte vendedora:----------

DON CIRYL TORRES GARGUILO, mayor de edad, divorciado, de profesión artista, vecino de Calella de Palafrugell (17210- Girona), con domicilio en calle Gomera, número 5, con D.N.I. número 46231790-L.----------

Y como representante de la parte compradora:--

DON ALBERTO ANTOLI MÉNDEZ, mayor de edad, de nacionalidad española, de estado civil casado, con domicilio en Barcelona (08008), calle Provença, número 231, 1º y con DNI/NIF 38.145.489-N.--------

INTERVIENEN:----------

El primero, en su propio nombre y particular

interés.----------

El último en nombre y representación, de la mercantil de nacionalidad española **"GALIL CAPITAL RE SPAIN SOCIMI, S.A."**, domiciliada en Barcelona (08006), Avenida Diagonal número 520 entresuelo 5ª; constituida, por tiempo indefinido, por escritura autorizada por el Notario de Madrid Juan-José de Palacio Rodríguez el día 24 de noviembre de 2.015; INSCRITA en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 34.139, folio 111, Hoja nº M-614.071, inscripción 1ª. Declarada la pérdida de unipersonalidad y entre otras cuestiones cambiado régimen de administración, en virtud de acuerdo del socio único de fecha 28 de septiembre de 2017 elevado a público mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Raúl González Fuentes, el 28 de septiembre de 2017 con el número 3321 de protocolo, inscripción 6ª. y con N.I.F. A-87.430.161.----------

Que el objeto social, según manifestaciones del compareciente, consiste en: *"La realización de las siguientes actividades, ya sea en territorio nacional o en el extranjero: la adquisición, directa o indirecta a través de sociedades participadas, de propiedades residenciales, comunidades de alquiler,*

condominios fraccionados y cualquier otro tipo de ofertas residenciales.".----------

CLASIFICACIÓN NACIONAL DE ACTIVIDAD ECONÓMICA.- En cumplimiento de lo establecido en el artículo 20 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, hace constar la parte otorgante, que los códigos correspondientes a las actividades que corresponden al objeto social de la sociedad objeto de la presente son los siguientes: 68.10.----------

Así mismo, yo, el Notario hago constar expresamente que he cumplido con la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de Abril, cuyo resultado consta en Acta autorizada por el Notario de Barcelona, Don Raul Gonzalez Fuentes, el 13 de noviembre de 2017 con el número 3831 de protocolo, cuya copia auténtica me exhibe, manifestando el compareciente que no se ha producido ninguna variación respecto a lo manifestado en la referida Acta.----------

Actúa como Consejero de la mercantil nombrado para dicho cargo por plazo de seis años en virtud de acuerdo de socio único de fecha 28 de septiembre de 2017 elevado a público mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Raúl González Fuentes, el 28 de septiembre de 2017 con el número 3321 de protocolo, cuya copia auténtica tengo a la vista debidamente inscrita en la inscripción 7ª de la hoja social. Facultado expresamente para el presente otorgamiento en virtud de acuerdo del Consejo de Administración de fecha 26 de noviembre de 2019 de cuyo original incorporo a la presente fotocopia extraída del mismo cuyas firmas considero legitimas por serme conocidas. DOÑA NAIARA BUENO AYBAR con DNI número 46748445-W, fue nombrada Secretaria no Consejera de la mercantil, habiendo sido nombrada para dicho cargo por plazo indefinido en virtud de acuerdo de socio único de fecha 28 de septiembre de 2017 elevado a público mediante escritura autorizada por el Notario de Barcelona, Don Raúl González Fuentes, el 28 de septiembre de 2017 con el número 3321 de protocolo, cuya copia auténtica tengo a la vista debidamente inscrita en la inscripción 6ª de la hoja social. Asegura el

compareciente que sus poderes se hallan íntegramente vigentes, no habiéndoles sido revocados, suspendidos ni limitados, y que no ha variado la capacidad de obrar de su mandante, ni el objeto social, ni la denominación social, ni el domicilio social.------

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, HAGO CONSTAR, que, a mi juicio y bajo mi responsabilidad, son suficientes las facultades representativas que me han sido acreditadas para el negocio de COMPRAVENTA, a que se refiere el presente instrumento público, según resulta del documento auténtico reseñado. Asimismo, en cumplimiento de la Resolución de 12 de abril de 2.002, DOY FE Y HAGO CONSTAR que dicho apoderado está específicamente y suficientemente facultado para llevar a cabo dicho negocio, que se halla dentro de la extensión y límites que le han sido fijados.

En cumplimiento de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, que modifica la Ley de sociedades de capital, el apoderado manifiesta que los inmuebles

adquiridos no son un activo esencial para la sociedad adquirente. ----------

=== **CONOCIMIENTO Y JUICIO DE CAPACIDAD** ===

Identifico a los comparecientes a través del método legal supletorio previsto en el apartado C) del artículo 23 de la Ley Orgánica del Notariado, y tienen, a mi juicio, en el concepto en que intervienen, capacidad legal necesaria para el otorgamiento de la presente escritura de compraventa y llevándolo a efecto, **EXPONEN:** ----------

Que pertenece a la parte vendedora, el pleno dominio de la siguiente **FINCA:** ----------

URBANA. Edificio sito en esta ciudad, barriada de San Andrés de Palomar, con frente a la calle de Concepción Arenal, señalada de número setenta y nueve y ochenta y uno; que consta de planta baja de superficie edificada de trescientos veintinueve metros; planta entresuelo de superficie edificada de trescientos cuatro metros cincuenta y cinco decímetros; planta primera , segunda, tercera y cuarta, de superficie edificada cada una de trescientos diez metros veintiún decímetros; planta ático de superficie edificada de doscientos diez metros doce decímetros; y planta sobreático de

superficie edificada de cincuenta metros cincuenta y seis decímetros todos cuadrados, que contiene un total de veintisiete viviendas, edificada sobre una porción de terreno de quinientos cincuenta y siete metros ochenta y cinco decímetros cuadrados; lindante, por el frente, Sur, con la calle Concepción Arenal; por la derecha, entrando, Este, con restante terreno de que procede y parte con porción segregada de la mayor finca, o sea, con el fondo de la casa número seis de la calle Pinar del Rio, propiedad de don Antonio Milan Sambola; y por el fondo, Norte, con terreno de que procede, en parte y en una pequeña parte con dicha porción segregada. ----------

INSCRITA en el Registro de la Propiedad número 25 de Barcelona, al tomo 3356, libro 217, folio 64, finca segona C número 11.313. ----------

TÍTULO.- Le pertenece el pleno dominio con carácter privativo por herencia de DON ENRIQUE TORRES TORREBLANCA, fallecido el 18 de enero de 2018, habiendo aceptado la herencia en virtud de escritura

RENT ROLL
CONCEPCIÓN ARENAL 79-81
BARCELONA

guinotprunera
SERVEIS IMMOBILIARIS DES DE 1965

21/01/2020

Fecha Inicio	Fecha fin	Depart.	m2	Nombre	Renta	pagos	Nacimiento indefinidos	Reformas	Observaciones
01/04/2015	31/03/2025	Tda 1		LIN, XINLEI	694,52 €	ok docs			
		Tda 2							
01/07/2011	30/06/2021	Tda 3		AVICOLA MARE NOSTRUM SL	1.642,39 €	ok docs			
				Total locales	**2.336,91 €**				
30/08/2016	29/08/2020	Entr 1a		MORENO PELEGRIN, JACKELINE LISSETTE	814,78 €	ok docs			
15/01/2014	14/01/2019	Entr 2a		BARRIOS DIAZ, GIOVANI ANTONIO	594,00 €	no			DEMANDA POR FALTA DE PAGO
01/02/2018	31/01/2021	Entr 3a		SAMAKE, AMADOU	671,44 €	ok docs			
05/04/2016	04/04/2020	Entr 4a		LEON ESTENGRE, BEATRIZ	684,21 €				
14/02/2017	13/02/2020	1er 1a		FRANCO MARQUEZ, SERGIO	589,46 €	ok docs			
20/10/1966	indefinido	1er 2a		BERNABEU GONZALEZ, MERCEDES	540,44 €	ok docs	08/04/1964		
05/05/2017	04/05/2020	1er 3a		CAMACHO BECERRA, PEDRO RAFAEL	758,95 €	ok docs			
20/10/1966	indefinido	1er 4a		MADURELL ALDRICH, MONTSERRAT	364,45 €	ok docs	20/06/1942		
27/10/2018	26/10/2021	2on 1a		DELGADO CAMARA, MARIA TERESA	702,89 €	ok docs			
01/02/1970	indefinido	2on 2a		PEÑA AYUSO, JOSE	374,47 €	ok docs	31/03/1948		
28/10/2016	27/10/2020	2on 3a		IRALA FERNANDEZ, ANALIA	746,92 €	ok docs			
20/10/1966	indefinido	2on 4a		BORQUE AZORI, JULIO	538,77 €	ok docs	09/08/1935		
20/10/1966	indefinido	3er 1a		SANCHO VALLUJERA, MAXIMA	313,63 €	ok docs	29/10/1929		
20/10/1966	indefinido	3er 2a		GARCIA GUILLEN, LUISA	503,85 €	ok docs	17/09/1940		
18/07/2017	17/07/2020	3er 3a		ALMENDARES ELVIR, MERLY MAYLIN	769,55 €	ok docs			
10/07/2017	09/07/2020	3er 4a		FLORES GUERRERO, NANCY VICTORIA	769,52 €				
20/10/1966	indefinido	4rt 1a		DOMINGO HERRERA, FRANCISCO	539,92 €	ok docs	27/03/1938		
20/10/1966	indefinido	4rt 2a		MANCHEÑO BENITEZ, FRANCISCO	313,63 €	ok docs	11/07/1933		
04/12/1982	indefinido	4rt 3a		MANZANARES FERNANDEZ, JOSE	537,56 €	ok docs	21/12/1953		
20/10/1966	indefinido	4rt 4a		BLASCO BARRASUS, ANTONIO DOMINGO	355,61 €	ok docs	23/12/1944		
		Atic 1a						Reforma parcial	en alquiler 990 € renta base - 100 € primeros 5 años (890 €)
20/10/1966	indefinido	Atic 2a		PARE ROMERA, RICARDO	539,76 €	ok docs	31/08/1940		
20/10/2199	indefinido	Atic 3a		PERMANYER GARCIA , MONTSERRAT	425,05 €	ok docs	03/04/1944		
08/02/2017	07/02/2022	Sobreatic		GONZALEZ RUIZ, M PILAR	686,98 €	ok docs			
				Total pisos	**13.135,84 €**				

Total PISOS + LOCALES	**15.472,75 €**

Guinot Prunera S.L.
N.I.F. B-64201494
Rosselló, 250 Baixos
08008 Barcelona
Tel. 93 487 87 00 - Fax. 93 488 08 08

Recibos Rentas Inmuebles

FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORES DE FINQUES
DEL COLLEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe
201/ 357	BARCELONA	********708,41 €

Total PTA = 117.870
1 € = 166,386 PTA

Fecha de expedición	Vencimiento
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO

FACTURA

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

IMPOST BENS IMMOBLES	51,69	GASTOS BANCARIOS	1,00
INCREMENTOS RENTA	29,83	RENTA CONTRACTUAL	612,00

I.V.A.
Base : 694,52
Tipo : 21,00%
Cuota : 145,85

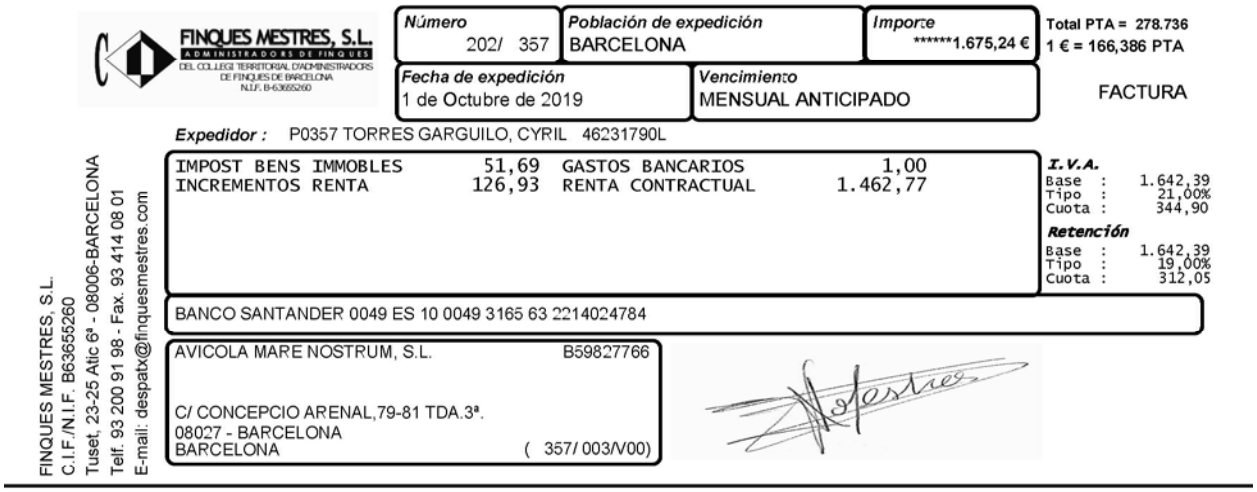
Retención
Base : 694,52
Tipo : 19,00%
Cuota : 131,96

CAIXA DE PENSIONS DE BARCELONA 2100 ES 32 2100 1341 27 0100598422

XINLEI LIN X8847874G

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 TDA.1ª.
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 001/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com



FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORES DE FINQUES
DEL COLLEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe
202/ 357	BARCELONA	*******1.675,24 €

Total PTA = 278.736
1 € = 166,386 PTA

Fecha de expedición	Vencimiento
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO

FACTURA

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

IMPOST BENS IMMOBLES	51,69	GASTOS BANCARIOS	1,00
INCREMENTOS RENTA	126,93	RENTA CONTRACTUAL	1.462,77

I.V.A.
Base : 1.642,39
Tipo : 21,00%
Cuota : 344,90

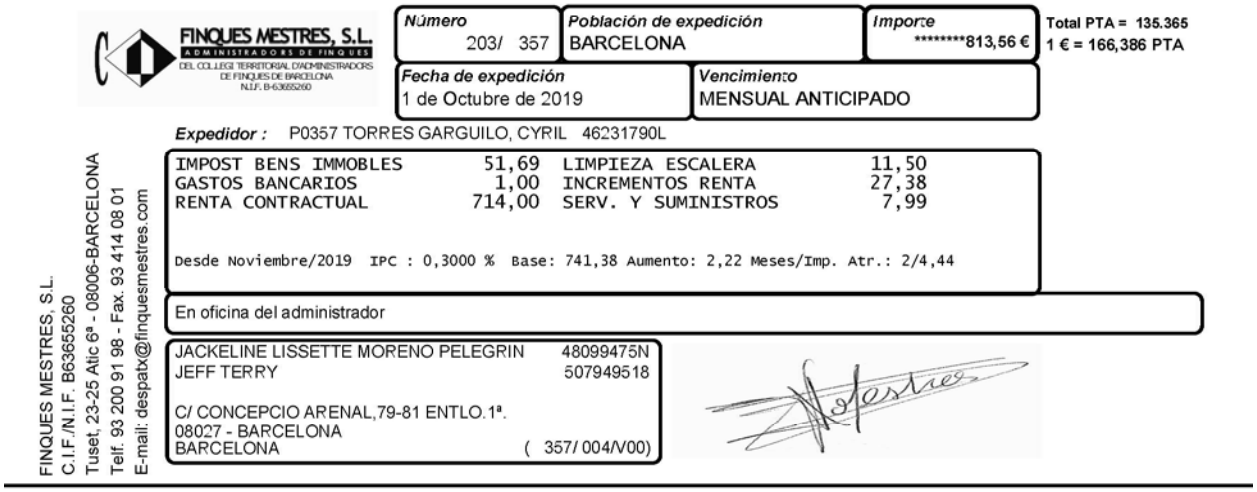
Retención
Base : 1.642,39
Tipo : 19,00%
Cuota : 312,05

BANCO SANTANDER 0049 ES 10 0049 3165 63 2214024784

AVICOLA MARE NOSTRUM, S.L. B59827766

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 TDA.3ª.
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 003/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com



FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORES DE FINQUES
DEL COLLEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe
203/ 357	BARCELONA	********813,56 €

Total PTA = 135.365
1 € = 166,386 PTA

Fecha de expedición	Vencimiento
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

IMPOST BENS IMMOBLES	51,69	LIMPIEZA ESCALERA	11,50
GASTOS BANCARIOS	1,00	INCREMENTOS RENTA	27,38
RENTA CONTRACTUAL	714,00	SERV. Y SUMINISTROS	7,99

Desde Noviembre/2019 IPC : 0,3000 % Base: 741,38 Aumento: 2,22 Meses/Imp. Atr.: 2/4,44

En oficina del administrador

JACKELINE LISSETTE MORENO PELEGRIN 48099475N
JEFF TERRY 507949518

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 ENTLO.1ª.
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 004/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com

FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORS DE FINQUES
DEL COL·LEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe	
204/ 357	BARCELONA	********671,44 €	Total PTA = 111.718 1 € = 166,386 PTA
Fecha de expedición	**Vencimiento**		
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO		

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

IMPOST BENS IMMOBLES	51,77	LIMPIEZA ESCALERA	11,50
INCREMENTOS RENTA	5,94	RENTA CONTRACTUAL	594,00
SERV. Y SUMINISTROS	8,23		

BANC DE SABADELL 0081 ES 29 0081 1765 93 0006082219

AMADON SAMAKE X0084526R

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 ENTLO.3ª.
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 006/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com

FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORS DE FINQUES
DEL COL·LEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe	
205/ 357	BARCELONA	********684,21 €	Total PTA = 113.843 1 € = 166,386 PTA
Fecha de expedición	**Vencimiento**		
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO		

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

IMPOST BENS IMMOBLES	51,69	LIMPIEZA ESCALERA	11,62
GASTOS BANCARIOS	1,00	INCREMENTOS RENTA	30,67
RENTA CONTRACTUAL	581,00	SERV. Y SUMINISTROS	8,23

CAIXA DE PENSIONS DE BARCELONA 2100 ES 41 2100 0029 10 0103659471

BEATRIZ LEÓN ESTENGRE 71929815L
HUMBERTO STEEFFL BRUN ROBLES 46428969L

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 ENTLO.4ª.
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 007/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com

FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORS DE FINQUES
DEL COL·LEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe	
206/ 357	BARCELONA	********589,46 €	Total PTA = 98.078 1 € = 166,386 PTA
Fecha de expedición	**Vencimiento**		
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO		

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

IMPOST BENS IMMOBLES	39,90	LIMPIEZA ESCALERA	11,50
GASTOS BANCARIOS	1,00	INCREMENTOS RENTA	8,46
RENTA CONTRACTUAL	527,00	SERV. Y SUMINISTROS	1,60

CAIXA DE PENSIONS DE BARCELONA 2100 ES 19 2100 3049 17 2101929296

SERGIO FRANCO MARQUEZ 36522908N
JAIME VIDAL FONTANELLAS 37683585V

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 1º 1ª.
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 008/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com

FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORS DE FINQUES
DEL COL·LEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe	Total PTA = 89.687
207/ 357	BARCELONA	********539,03 €	1 € = 166,386 PTA
Fecha de expedición	**Vencimiento**		
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO		

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

IMPOST BENS IMMOBLES	51,69	LIMPIEZA ESCALERA	11,50
GASTOS BANCARIOS	1,00	INCREMENTOS RENTA	147,44
OBRAS	69,52	RENDA ACTUALITZADA	249,65
SERV. Y SUMINISTROS	8,23		

CAIXA DE PENSIONS DE BARCELONA 2100 ES 59 2100 0451 10 0100844156

JOSE MANUEL BERNABEU SANS
SUB.1ª.MERCEDES BERNABEU GONZALEZ (43401094W

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 1º 2ª.
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 009/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com

FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORS DE FINQUES
DEL COL·LEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe	Total PTA = 126.279
208/ 357	BARCELONA	********758,95 €	1 € = 166,386 PTA
Fecha de expedición	**Vencimiento**		
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO		

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

IMPOST BENS IMMOBLES	51,69	LIMPIEZA ESCALERA	11,50
INCREMENTOS RENTA	17,53	RENTA CONTRACTUAL	670,00
SERV. Y SUMINISTROS	8,23		

En oficina del administrador

PEDRO RAFAEL CAMACHO BECERRA 48032463E

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 1º 3ª.
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 010/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com

FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORS DE FINQUES
DEL COL·LEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe	Total PTA = 60.495
209/ 357	BARCELONA	********363,58 €	1 € = 166,386 PTA
Fecha de expedición	**Vencimiento**		
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO		

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

IMPOST BENS IMMOBLES	51,69	LIMPIEZA ESCALERA	11,50
GASTOS BANCARIOS	1,00	INCREMENTOS RENTA	94,54
OBRAS	67,96	RENDA ACTUALITZADA	128,66
SERV. Y SUMINISTROS	8,23		

CAIXA DE PENSIONS DE BARCELONA 2100 ES 24 2100 0699 43 0100397082

LORENZO DE OTERO RUIZ
SUB.1ª.MONTSERRAT MADURELL ALDRICH 38008693C

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 1º 4ª.
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 011/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com

FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORS DE FINQUES
DEL COL·LEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe	
210/ 357	BARCELONA	********701,00 €	Total PTA = 116.637 1 € = 166,386 PTA
Fecha de expedición	**Vencimiento**		
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO		

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

IMPOST BENS IMMOBLES	51,69	LIMPIEZA ESCALERA	11,23
GASTOS BANCARIOS	1,00	RENTA CONTRACTUAL	629,00
SERV. Y SUMINISTROS	8,08		

CAIXA DE PENSIONS DE BARCELONA 2100 ES 62 2100 0858 86 0100375962

MARIA TERESA DELGADO CAMARA 36932109C
LUIS FELIX DELGADO CAMARA 36919909X

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 2º 1ª.
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 012/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com

FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORS DE FINQUES
DEL COL·LEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe	
211/ 357	BARCELONA	********374,47 €	Total PTA = 62.307 1 € = 166,386 PTA
Fecha de expedición	**Vencimiento**		
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO		

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

IMPOST BENS IMMOBLES	51,69	LIMPIEZA ESCALERA	11,50
GASTOS BANCARIOS	1,00	INCREMENTOS RENTA	95,13
OBRAS	69,10	RENTA CONTRACTUAL	137,82
SERV. Y SUMINISTROS	8,23		

CAIXA DE PENSIONS DE BARCELONA 2100 ES 97 2100 0605 01 0100507577

JOSE PEÑA AYUSO 39473580Z

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 2º 2ª.
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 013/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com

FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORS DE FINQUES
DEL COL·LEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe	
212/ 357	BARCELONA	********744,91 €	Total PTA = 123.943 1 € = 166,386 PTA
Fecha de expedición	**Vencimiento**		
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO		

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

IMPOST BENS IMMOBLES	51,69	LIMPIEZA ESCALERA	11,23
GASTOS BANCARIOS	1,00	INCREMENTOS RENTA	26,76
RENTA CONTRACTUAL	646,00	SERV. Y SUMINISTROS	8,23

BANC DE SABADELL 0081 ES 73 0081 0351 77 0001463349

ANALIA IRALA FERNANDEZ X8291359C

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 2º 3ª.
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 014/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com

FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORS DE FINQUES
DEL COLLEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe	Total PTA = 89.414
213/ 357	BARCELONA	********537,39 €	1 € = 166,386 PTA
Fecha de expedición	**Vencimiento**		
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO		

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

IMPOST BENS IMMOBLES	51,69	LIMPIEZA ESCALERA	11,50
GASTOS BANCARIOS	1,00	INCREMENTOS RENTA	157,23
OBRAS	68,01	RENDA ACTUALITZADA	239,73
SERV. Y SUMINISTROS	8,23		

BANC BILBAO VIZCAYA 0182 ES 66 0182 0810 51 0201555849

JULIO BORQUE AZORI 37459334Q

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 2º 4ª.
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 015/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com

FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORS DE FINQUES
DEL COLLEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe	Total PTA = 52.064
214/ 357	BARCELONA	********312,91 €	1 € = 166,386 PTA
Fecha de expedición	**Vencimiento**		
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO		

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

IMPOST BENS IMMOBLES	51,69	LIMPIEZA ESCALERA	11,50
GASTOS BANCARIOS	1,00	INCREMENTOS RENTA	74,48
OBRAS	69,10	RENDA ACTUALITZADA	96,91
SERV. Y SUMINISTROS	8,23		

BANCO SANTANDER 0049 ES 33 0049 2961 53 2394251069

ANTONIO ZADIVAR GAVIÑO
SUB.1ª.MAXIMA SANCHO VALLUJERA (SUBR 36655824B

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 3º 1ª.
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 016/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com

FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORS DE FINQUES
DEL COLLEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe	Total PTA = 83.834
215/ 357	BARCELONA	********503,85 €	1 € = 166,386 PTA
Fecha de expedición	**Vencimiento**		
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO		

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

IMPOST BENS IMMOBLES	51,69	LIMPIEZA ESCALERA	11,50
GASTOS BANCARIOS	1,00	INCREMENTOS RENTA	122,60
OBRAS	69,10	RENDA ACTUALITZADA	239,73
SERV. Y SUMINISTROS	8,23		

CAIXA DE PENSIONS DE BARCELONA 2100 ES 02 2100 0605 02 0100551433

LUISA GUILLEN SANCHEZ
SUB.1ª.LUISA GARCIA GUILLEN (SUBR.1) 37228015P

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 3º 2ª.
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 017/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com

FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORS DE FINQUES
DEL COL·LEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe	
216/ 357	BARCELONA	********769,55 €	Total PTA = 128.042 1 € = 166,386 PTA
Fecha de expedición	**Vencimiento**		
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO		

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

IMPOST BENS IMMOBLES	51,69	LIMPIEZA ESCALERA	11,23
GASTOS BANCARIOS	1,00	INCREMENTOS RENTA	18,40
RENTA CONTRACTUAL	679,00	SERV. Y SUMINISTROS	8,23

CAIXA DE PENSIONS DE BARCELONA 2100 ES 23 2100 3024 45 2105131848

MERLY MAYLIN ALMENDARES ELVIR X6544644V

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 3º 3ª.
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 018/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com

FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORS DE FINQUES
DEL COL·LEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe	
217/ 357	BARCELONA	********769,52 €	Total PTA = 128.037 1 € = 166,386 PTA
Fecha de expedición	**Vencimiento**		
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO		

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

IMPOST BENS IMMOBLES	51,69	LIMPIEZA ESCALERA	11,50
GASTOS BANCARIOS	1,00	INCREMENTOS RENTA	18,41
RENTA CONTRACTUAL	679,50	SERV. Y SUMINISTROS	7,42

En oficina del administrador

NANCY VICTORIA FLORES GUERRERO X6549156K

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 3º 4ª.
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 019/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com

FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORS DE FINQUES
DEL COL·LEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe	
218/ 357	BARCELONA	********538,51 €	Total PTA = 89.601 1 € = 166,386 PTA
Fecha de expedición	**Vencimiento**		
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO		

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

IMPOST BENS IMMOBLES	51,69	LIMPIEZA ESCALERA	11,50
GASTOS BANCARIOS	1,00	INCREMENTOS RENTA	157,26
OBRAS	69,10	RENDA ACTUALITZADA	239,73
SERV. Y SUMINISTROS	8,23		

CAIXA D´ESTALVIS DE CATALUNYA 2013 ES 44 2013 0098 30 0200094095

FRANCISCO DOMINGO HERRERA 37206169N

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 4º 1ª.
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 020/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com

FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORS DE FINQUES
DEL COL·LEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe	Total PTA = 52.064
219/ 357	BARCELONA	********312,91 €	1 € = 166,386 PTA
Fecha de expedición	**Vencimiento**		
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO		

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

IMPOST BENS IMMOBLES	51,69	LIMPIEZA ESCALERA	11,50
GASTOS BANCARIOS	1,00	INCREMENTOS RENTA	74,48
OBRAS	69,10	RENDA ACTUALITZADA	96,91
SERV. Y SUMINISTROS	8,23		

CAIXA DE PENSIONS DE BARCELONA 2100 ES 54 2100 3026 36 0600000673

FRANCISCO MANCHEÑO BENITEZ 37423755H

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 4º 2ª.
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 021/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com

FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORS DE FINQUES
DEL COL·LEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe	Total PTA = 89.442
220/ 357	BARCELONA	********537,56 €	1 € = 166,386 PTA
Fecha de expedición	**Vencimiento**		
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO		

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

IMPOST BENS IMMOBLES	51,69	LIMPIEZA ESCALERA	11,50
GASTOS BANCARIOS	1,00	INCREMENTOS RENTA	149,19
OBRAS	92,72	RENTA CONTRACTUAL	223,23
SERV. Y SUMINISTROS	8,23		

BANC BILBAO VIZCAYA 0182 ES 36 0182 4114 55 0201534456

JOSE MANZANARES FERNANDEZ 37662113G

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 4º 3ª.
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 022/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com

FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORS DE FINQUES
DEL COL·LEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe	Total PTA = 59.029
221/ 357	BARCELONA	********354,77 €	1 € = 166,386 PTA
Fecha de expedición	**Vencimiento**		
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO		

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

IMPOST BENS IMMOBLES	51,69	LIMPIEZA ESCALERA	11,50
GASTOS BANCARIOS	1,00	INCREMENTOS RENTA	91,11
OBRAS	68,01	RENDA ACTUALITZADA	123,23
SERV. Y SUMINISTROS	8,23		

CAIXA DE PENSIONS DE BARCELONA 2100 ES 67 2100 3026 32 2103573967

ANTONIO DOMINGO BLASCO BARRASUS 46100466W

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 4º 4ª.
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 023/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com

FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORS DE FINQUES
DEL COL·LEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe	Total PTA = 142.503
222/ 357	BARCELONA	********856,46 €	1 € = 166,386 PTA
Fecha de expedición	**Vencimiento**		
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO		

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

IMPOST BENS IMMOBLES	26,10	LIMPIEZA ESCALERA	11,50
INCREMENTOS RENTA	6,46	RENTA CONTRACTUAL	808,00
SERV. Y SUMINISTROS	4,40		

CAIXA DE PENSIONS DE BARCELONA 2100 ES 90 2100 0605 02 0101278610

MARTA SAN JUAN LOPEZ DE ABERASTURI 72731275P

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 ATICO 1ª.
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 024/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com

FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORS DE FINQUES
DEL COL·LEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe	Total PTA = 89.574
223/ 357	BARCELONA	********538,35 €	1 € = 166,386 PTA
Fecha de expedición	**Vencimiento**		
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO		

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

IMPOST BENS IMMOBLES	51,69	LIMPIEZA ESCALERA	11,50
GASTOS BANCARIOS	1,00	INCREMENTOS RENTA	157,25
OBRAS	68,95	RENDA ACTUALITZADA	239,73
SERV. Y SUMINISTROS	8,23		

BANC BILBAO VIZCAYA 0182 ES 37 0182 1018 47 0000183285

RICARDO PARE ROMERA 37580683V

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 ATICO 2ª.
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 025/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com

FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORS DE FINQUES
DEL COL·LEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe	Total PTA = 70.548
224/ 357	BARCELONA	********424,00 €	1 € = 166,386 PTA
Fecha de expedición	**Vencimiento**		
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO		

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

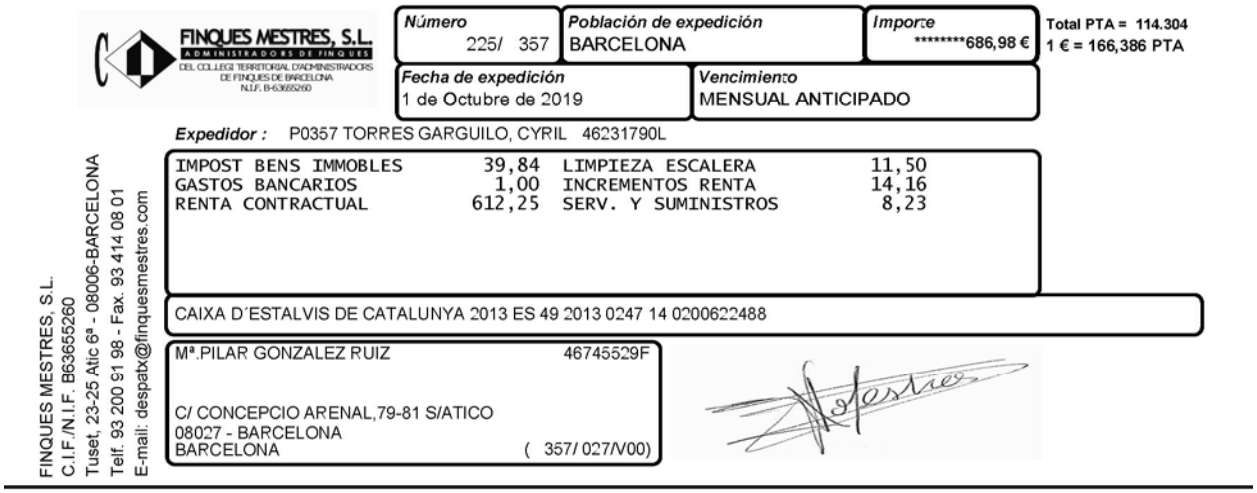
IMPOST BENS IMMOBLES	51,69	LIMPIEZA ESCALERA	11,50
INCREMENTOS RENTA	117,31	OBRAS	70,82
RENDA ACTUALITZADA	164,45	SERV. Y SUMINISTROS	8,23

BANC DE SABADELL 0081 ES 73 0081 0168 91 0001254436

ANTONIO MILAN DIAZ
MONTSERRAT PERMANYER GARCÍA (SUBR 03/04/1944

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 ATICO 3ª.
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 026/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com



FINQUES MESTRES, S.L.
ADMINISTRADORS DE FINQUES
DEL COL·LEGI TERRITORIAL D'ADMINISTRADORS DE FINQUES DE BARCELONA
N.I.F. B-63655260

Número	Población de expedición	Importe	
225/ 357	BARCELONA	********686,98 €	Total PTA = 114.304 1 € = 166,386 PTA

Fecha de expedición	Vencimiento
1 de Octubre de 2019	MENSUAL ANTICIPADO

Expedidor : P0357 TORRES GARGUILO, CYRIL 46231790L

IMPOST BENS IMMOBLES	39,84	LIMPIEZA ESCALERA	11,50
GASTOS BANCARIOS	1,00	INCREMENTOS RENTA	14,16
RENTA CONTRACTUAL	612,25	SERV. Y SUMINISTROS	8,23

CAIXA D´ESTALVIS DE CATALUNYA 2013 ES 49 2013 0247 14 0200622488

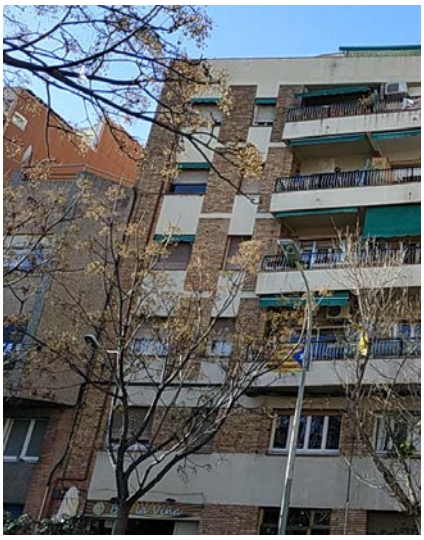
Mª.PILAR GONZALEZ RUIZ 46745529F

C/ CONCEPCIO ARENAL,79-81 S/ATICO
08027 - BARCELONA
BARCELONA (357/ 027/V00)

FINQUES MESTRES, S.L.
C.I.F./N.I.F. B63655260
Tuset, 23-25 Atic 6ª - 08006-BARCELONA
Telf. 93 200 91 98 - Fax. 93 414 08 01
E-mail: despatx@finquesmestres.com

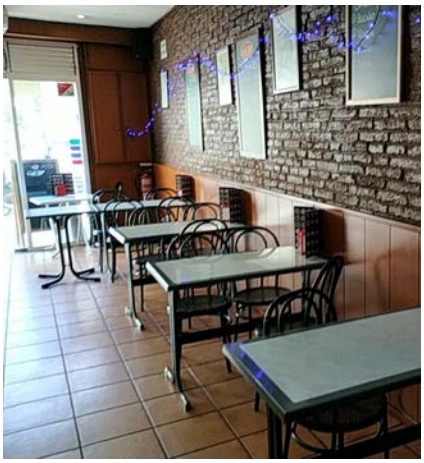
Reportaje Fotográfico

VISTAS DEL ENTORNO Y FACHADA



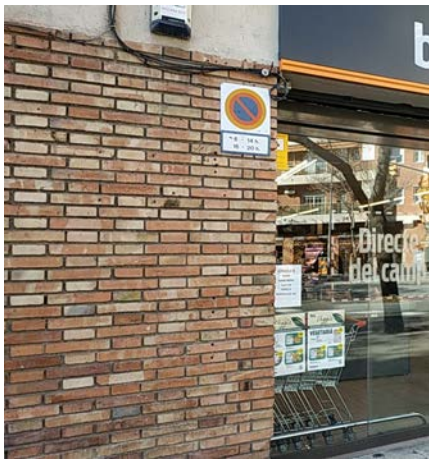
SÓTANO

LOCAL 1



LOCAL 2

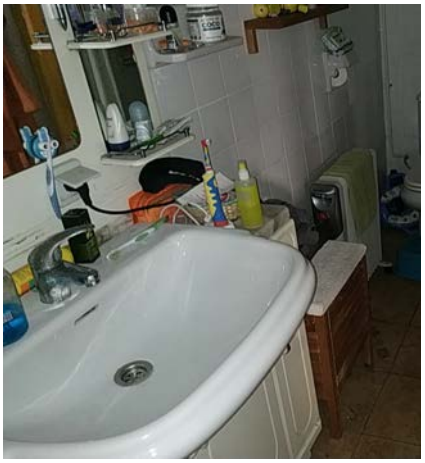
LOCAL 3



ENTREPLANTA 1

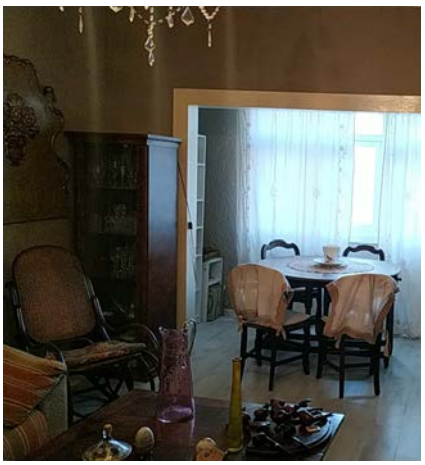
ENTREPLANTA 3

ENTREPLANTA 4

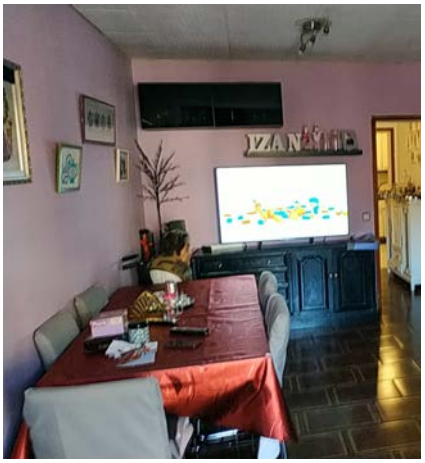


VIVIENDA 1º 1ª

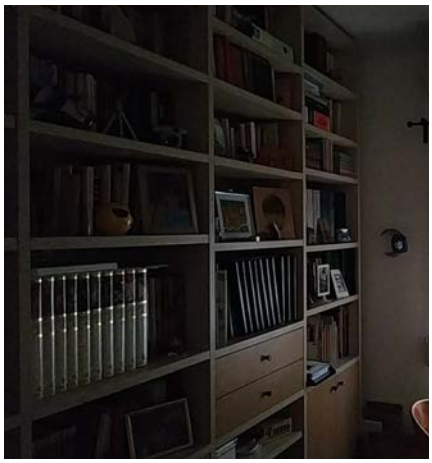
VIVIENDA 1º 2ª



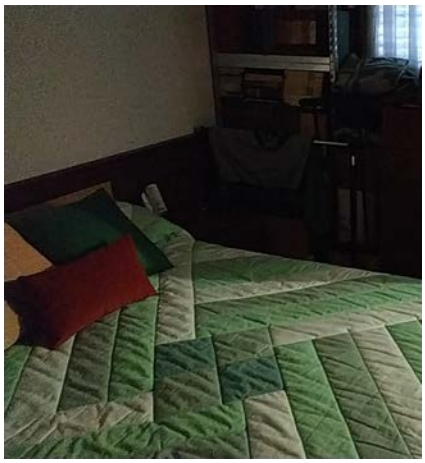
VIVIENDA 1º 3ª

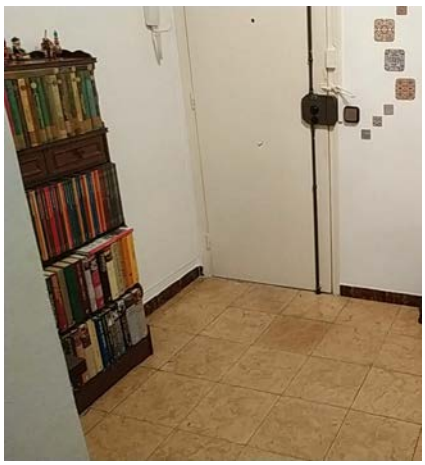


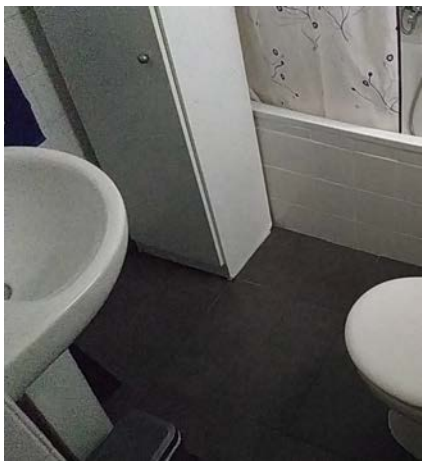
VIVIENDA 1º 4ª



VIVIENDA 2º 1ª

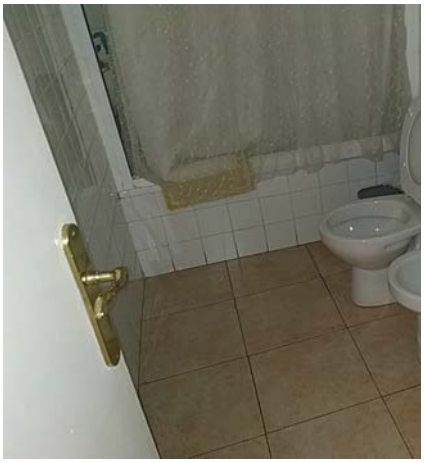


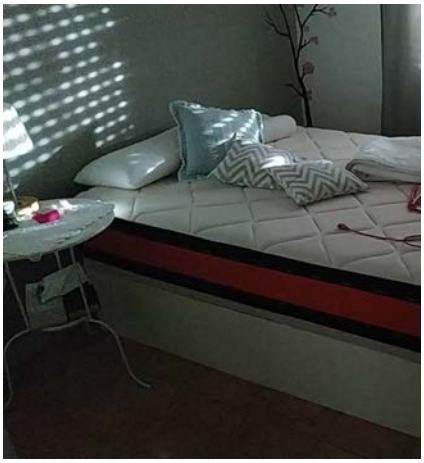




VIVIENDA 2º 2ª

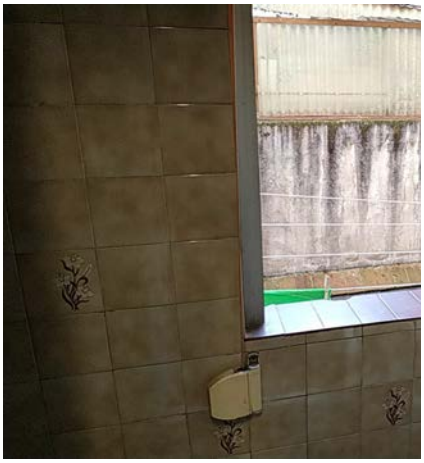
VIVIENDA 2º 3ª

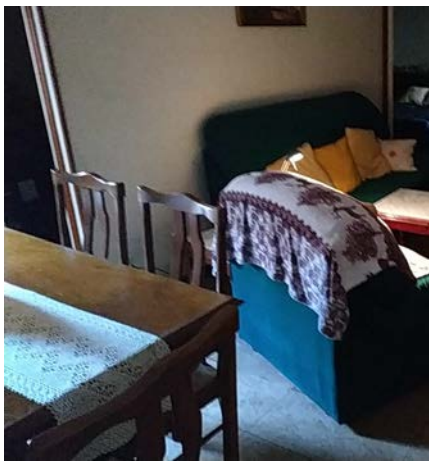




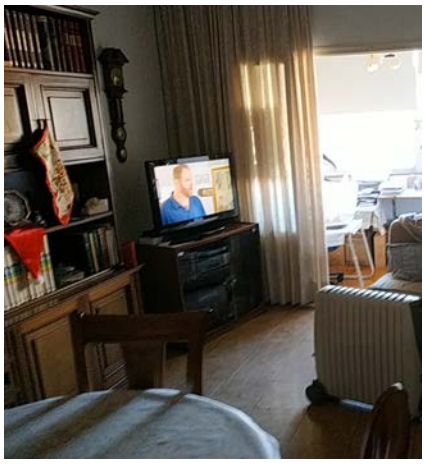
VIVIENDA 2º 4ª

VIVIENDA 3º 1ª

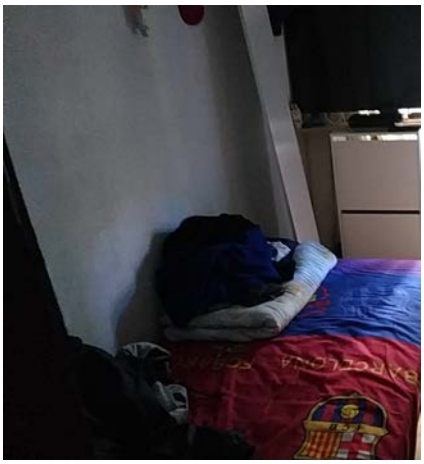




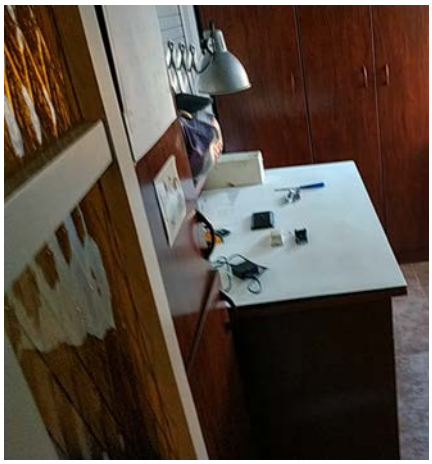
VIVIENDA 3º 2ª



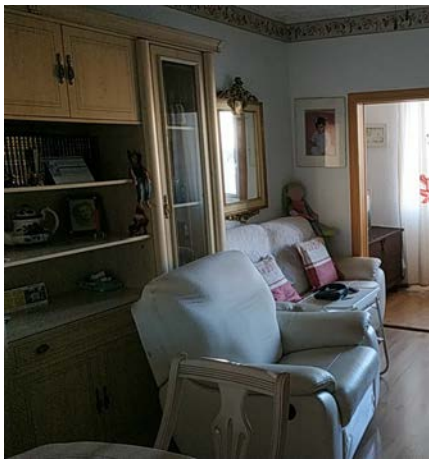
VIVIENDA 3º 4ª



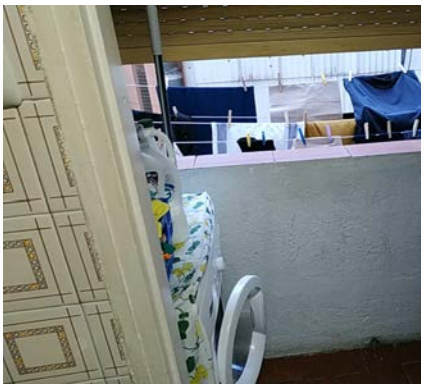
VIVIENDA 4º 1ª

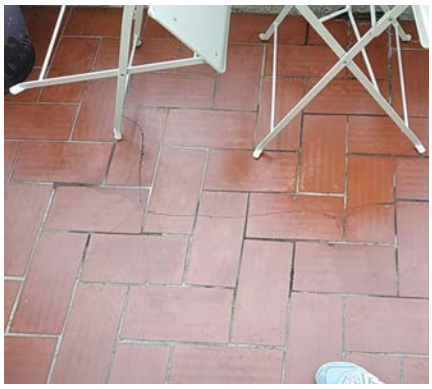


VIVIENDA 4º 2ª

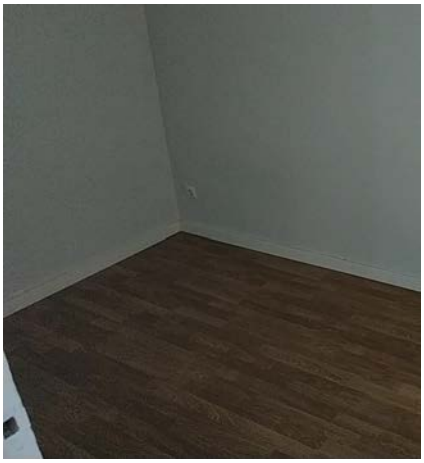
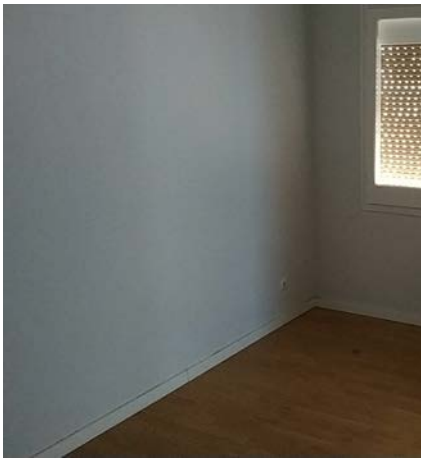


VIVIENDA 4º 3ª

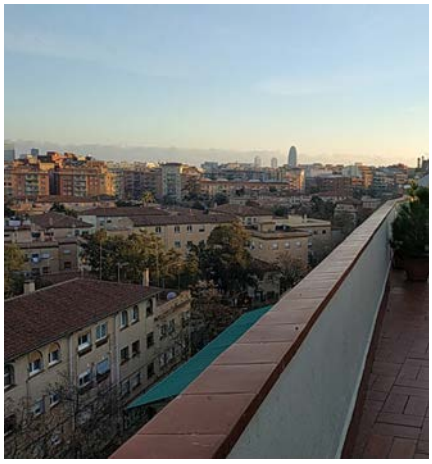




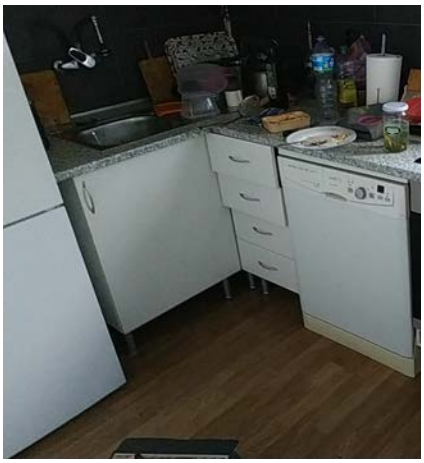
Ático 1

Ático 2

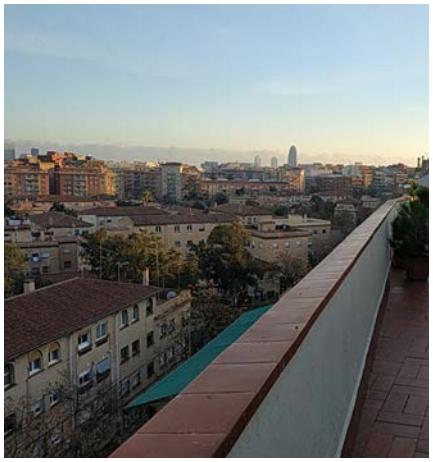


Ático 2

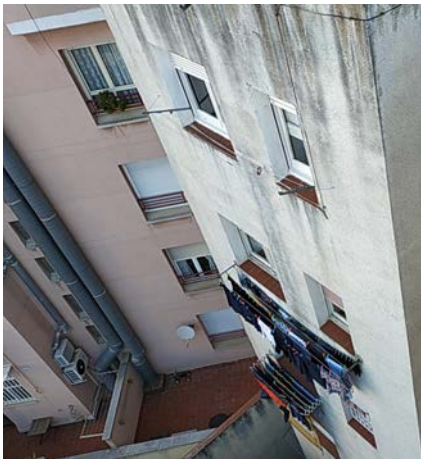


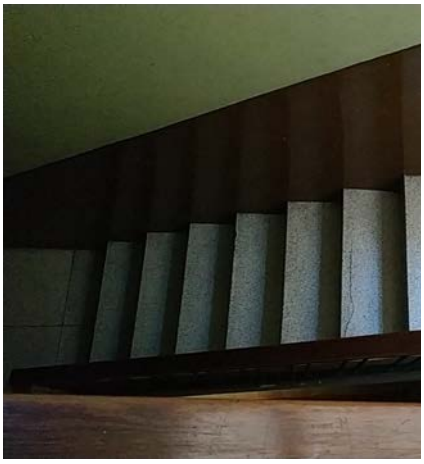
Ático 3

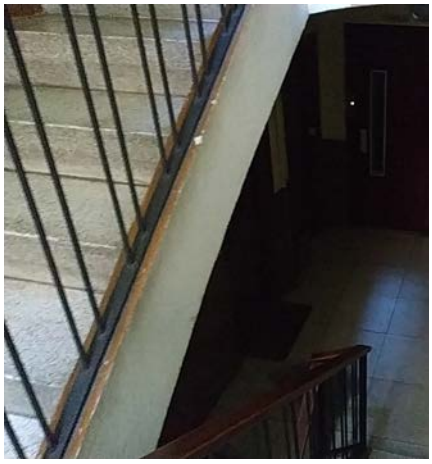
Sobreático

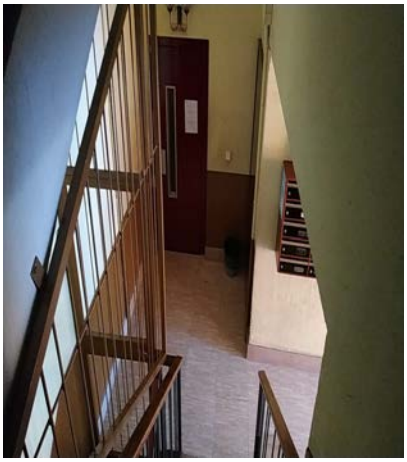


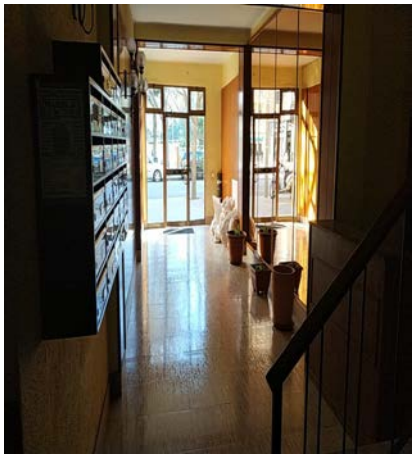
Zonas comunes











GLOVAL
Building Value

Calle Eucalipto, 33
28016 Madrid
T. +34 917 372 198
www.gloval.es