

## **SERVICIOS TÉCNICOS**

GESTIÓN DE REVALORIZACIÓN ACTIVO INMOBILIARIO

INFORMES DE RIESGO Y VIABILIDAD DE INVERSIÓN

INFORMES DE VALORACIÓN PATRIMONIAL

PLAN ESTRATÉGICO DE INVERSIÓN PERSONALIZADA

GESTIÓN DE REVALORIZACIÓN ACTIVO INMOBILIARIO

### **QUÉ ES?**

La Gestión de Revalorización de cualquier activo Inmobiliario, (GRI de ahora en adelante) pretende generar valor con la gestión ordenada de cualquier activo inmobiliario. Con una toma de datos detallados del estado actual del activo, (normalmente recogidos en nuestro IVP) el GRI pretende “acompañar” a la propiedad de cualquier activo, en todo el recorrido necesario hasta obtener los objetivos prefijados con la propiedad, de rentabilidad máxima y valor final del activo. (es como un llaves en mano, en la gestión de un activo inmobiliario, para conseguir los objetivos mencionados).

### **QUÉ INCLUYE?**

El GRI administra y gestiona de manera ordenada, pautada y programada, cualquier activo inmobiliario. Con ello podremos minimizar el coste de mantenimiento del activo a la vez que provocamos una renta potencial máxima para cada activo y su revalorización. Los aspectos y trabajos a realizar para los GRI, son :

- Estudio de todos contratos de alquiler existentes.
- “Limpieza” de cargas y/o alquileres.

- 
- Gestión de nuevos contratos de alquiler.
  - Inversión en el activo para una mejor rentabilidad y revalorización.
  - Gestión de proyectos de inversión en el activo.
  - Ejecución de las obras de mejora.
  - Retorno y amortización de la/s inversión realizada.

El GRI pretende “acompañar” a la propiedad de cualquier activo, en todo el recorrido necesario hasta obtener los objetivos prefijados con la propiedad, de rentabilidad máxima y valor final del activo. El GRI podría dividir tres funciones muy diferenciados y complementarios :

**GESTIÓN Administrar:** Este trabajo, realizado normalmente por la figura del administrador, conlleva el seguimiento de los alquileres pero con una gran diferencia: Se gestiona también todos aquellos alquileres desfasados, tanto en renta como en plazos. Es un trabajo de “limpieza” de la situación arrendaticia del inmueble. Objetivo: Estudiar uno a uno, cada alquiler del inmueble y realizar las medidas oportunas para su mejor y maximizar la rentabilidad para la propiedad.

**INVERSIÓN.** Analizar, proponer y programar: Se realiza un estudio detallado, de todas aquellas mejoras que requiere el inmueble, para la consecución de los objetivos pre-prefijados. Una vez cuantificados y programados, se aporta la solución inversión de que más se adecue a cada situación y/o propietario. En dicha inversión se podrá valorar si es una inversión propia (del propietario) si es externa (financiación a través de entidades con condiciones especiales para GD BROKERS), como de un tercero (inversor externo) Objetivo: Invertir en el inmueble a través de las propuestas de GD BROKERS y responder a las necesidades y requerimientos de la propiedad y del propio inmueble.

**EJECUCIÓN.** Ejecutar todas las medidas consensuadas con la propiedad: Este trabajo, es el de llevar a cabo, a modo de llaves en mano, todas y cada una de las medidas necesarias para conseguir los objetivos establecidos de ante mano con la propiedad. Objetivo: Llevar a cabo de principio a fin, todas y cada una de las medidas definidas.

### **QUÉ CUESTA?**

En función de la complejidad del activo inmobiliario, del grado de mejora que requiera el activo, y por último del período contratado/pactado de duración del GRI, el precio variará.

### **PLAZO / DURACIÓN?**

En función de los trabajos a realizar en su activo inmobiliario, oscilará el plazo de duración de los servicios a prestar.

### **CONDICIONES ESPECIALES:**

---

\* GD BROKERS una vez realizado el GRI, le aplicará bonificaciones especiales en siguientes trabajos que deseara realizar con su activo inmobiliario.

## INFORMES DE RIESGO Y VIABILIDAD DE INVERSIÓN

### QUÉ ES?

El Informe de Riesgo y de viabilidad de Inversión, (IRI de ahora en adelante) pretende analizar de manera objetiva el riesgo de cualquier inversión inmobiliaria. Ya sea propuesta por GD BROKERS o aportada por cualquier cliente que requiera conocer el riesgo y viabilidad real de la inversión inmobiliaria a realizar.

### QUÉ INCLUYE?

El IRI requiere de una toma de datos previa, algunos facilitados por el solicitante y otros recogidos por nuestro departamento técnico. De manera general, y contemplando cada caso de manera particular, se detallaran en el IRI, los siguientes aspectos, entre otros:

- Estudio de precios (compra y alquiler).
- Plan de inversión.
- Análisis de sensibilidad
- Normativa Urbanística aplicable.
- Situación del inmueble/inversión inmobiliaria.
- Opciones de compraventa/inversión.
- Comparación y estudio de alternativas de inversión.
- Proyecciones (escenario conservador vs escenario decidido)
- Propuestas para una mejor y viable inversión propuesta/aportada.

El IRI da valores numéricos a cada uno de los parámetros y/o aspectos importantes en cada una de las inversiones a analizar. Con todos ellos se puede llegar a definir qué riesgo y viabilidad tienen CUALQUIER inversión inmobiliaria.

El IRI tiene 3 Partes muy diferenciadas:

**FASE I.** Toma de datos: Esta Fase es de vital importancia dado que una parte importantísima del trabajo y de la fiabilidad del resultado final del IRI, depende de una correcta, objetiva y suficiente toma de todos los datos relevantes y que inciden en la inversión propuesta/aportada. Objetivo: Recogida de todos aquellos datos que se requieren para poder contemplar y definir

---

qué riesgo inherente existe en la inversión y su grado de viabilidad.

**FASE II.** Análisis y cuantificación de riesgo de todos los datos recogidos: Para cada uno de los datos, se estudiará su riesgo y se le asignará un grado de importancia a la vez que se le impondrá una ponderación en relación a la inversión resultante final. Objetivo: Cuantificar y ordenar los factores críticos y fuertes de cada inversión.

**FASE III.** Conclusiones y Resumen Ejecutivo de inversión: En esta fase del informe, se exponen los resultados de la inversión. Del mismo modo, en esta misma Fase, se facilitan alternativas y recomendaciones para la inversión propuesta/aportada. Objetivo: La revalorización y aumento de rentas de su patrimonio. Definir el plan de actuación/ejecución y el sistema de Financiación.

## **QUÉ CUESTA?**

En función de la complejidad del Informe y del proyecto de inversión presentado/aportado, el IRI tiene un coste fijo y un coste variable en función de los trabajos a realizar: Entre 1.000€ y 2.500€. \* (\* más variable en función de servicios que se requieran: Visitas al inmueble para toma de datos, levantamiento de documentación gráfica, reuniones con organismos públicos, etc...)

## **PLAZO / DURACIÓN?**

Para la redacción del IRI y en función de los trabajos a realizar, ya sean de toma de datos, análisis y estudio de los distintos parámetros, puede oscilar un período de redacción de entre 3 y 5 semanas. (des de el cierre de la Fase I)

## **CONDICIONES ESPECIALES:**

\* GD BROKERS puede estudiar el Riesgo y Viabilidad de cualquier inversión aportada por cualquier persona. Del mismo modo, a requerimiento de cualquier cliente de GD BROKERS se le podrá realizar un IRI de cualquier inversión inmobiliaria que pretenda realizar.

## **INFORMES DE VALORACIÓN PATRIMONIAL**

### **QUÉ ES?**

El Informe de Valoración Patrimonial, (IVP de ahora en adelante) tiene una visión muy objetiva y con dos únicas finalidades:

- Aumentar las rentas.
- Revalorizar su Patrimonio.

### **QUÉ INCLUYE?**

---

Para ello y a través del informe obtendremos:

- Conocimiento actual del estado de su Patrimonio.
- Potencial inherente del activo inmobiliario estudiado. Es decir, el incremento de rentas posible aceptado por el mercado y el grado de actualización que necesita el activo para permitir dicho incremento de rentas.
- Necesidad de inversión que requiere el inmueble.

El IVP, recoge las exigencias del mercado inmobiliario en su zona y por ello los objetivos mencionados serán acordes con su zona geográfica y potenciales clientes o inquilinos.

El IRI da valores numéricos a cada uno de los parámetros y/o aspectos importantes en cada una de las inversiones a analizar. Con todos ellos se puede llegar a definir qué riesgo y viabilidad tienen CUALQUIER inversión inmobiliaria.

El IVP tiene 3 Fases muy diferenciadas.

**FASE I.** Estado actual finca: Pretende aportar información del activo contextualizándolo en su entorno. De este modo hacemos visible sus desventajas o debilidades respecto a lo que está sucediendo en el entorno más cercano del activo estudiado. Objetivo: Definir el máximo potencial del inmueble. (Por usos permitidos, transformaciones, rentabilidades potenciales a alcanzar, etc.)

**FASE II.** Estrategias de inversión a realizar/actualización fincas: Se establecen los objetivos de revalorización del activo y la estrategia o los pasos necesarios a dar para poder percibir claramente la mejora que supone sobre su patrimonio. Se dan datos básicos y suficientes que dan veracidad al informe. Objetivo: Acciones de inversión y Niveles Rentabilidad.

**FASE III.** Propuesta de Valor: En esta fase del informe, se explicita la propuesta esbozada en la fase 2. Se definen las acciones operativas que sufrirá el activo, desde una transformación de uso, una reforma del activo o bien una rehabilitación integral del mismo. Se definen calendarios de actuación, plan de recursos y un sistema de control o Project Management. También se plantean las diferentes opciones de financiación de la propuesta de valor, mediante análisis de financiación propuesta por GD BROKERS, ya sea propia o externa. Objetivo: La revalorización y aumento de rentas de su patrimonio. Definir el plan de actuación/ejecución y el sistema de Financiación.

## QUÉ CUESTA?

En función del número de entidades, superficie construida y estado de su patrimonio, las distintas fases tienen un coste variable de: Fase I: Entre 800€ y 1.500€. \* Fase II: Entre 1.500€ y 2.500€. \* Fase III: Entre 2.500€ y 3.500€. \* (más variable en función de los objetivos conseguidos) (\* Cada Fase incluye la anterior. En contenido y coste)

---

## PLAZO DE REDACCIÓN?

Para la redacción del IVP y en función de los parámetros nombrados en el punto anterior, puede oscilar un período de redacción de entre 3 y 5 semanas.

## CONDICIONES ESPECIALES:

\* En el caso de recibir GD BROKERS el encargo de la Fase II y III, u otro tipo de encargo derivado del IVP, se descontará de los honorarios a percibir de dicho encargo, el precio de la Fase I.

## PLAN ESTRATÉGICO DE INVERSIÓN PERSONALIZADA

### QUÉ ES?

El Plan Estratégico de Inversión personalizada, (PEI de ahora en adelante) es programa especial que ofrece GD BROKERS, a todas aquellas personas interesadas en invertir dentro del ámbito inmobiliario. Con una toma de datos, de creación de perfil inversor propio, y de todos aquellos datos de necesidades y/o inquietudes y o preferencias, se le ofrece un programa personalizado de inversión.

### QUÉ INCLUYE?

El PEI además de la toma de datos y de la creación de la Ficha personalizada de cada cliente, recoge un programa de inversión personalizado con todos los aspectos legales y fiscales cuantificados. GD BROKERS, asesora de manera independiente y presente a cada perfil, todas y cada una de las inversiones que responden al 98% de las preferencias recogidas de cada cliente. Se trata de un servicio personal de inversión inmobiliaria indispensable, tanto por el valor añadido de las propuestas a presentar, como por el servicio post inversión, tanto de seguimiento, gestión y/o control y mantenimiento de la inversión.

Para ello se diferencian las siguientes etapas/estados del PEI :

**PROPUESTA.** Presentación oportunidades de inversión: En esta etapa, y con la Ficha personalizada de preferencias de inversión, se le presentarán a cada cliente, todas aquellas oportunidades que respondan únicamente a aquello solicitado y recogido en la toma de datos previa. Objetivo: Presentar oportunidades de inversión “ad hoc”. Asesoramiento de manera independiente las oportunidades presentadas.

**INVERSIÓN.** Acompañamiento en la inversión: Se realiza el acompañamiento en todo el proceso de inversión. - Estudio de la documentación. - Asesoramiento legal / fiscal. Objetivo: Acompañar al inversor en el proceso de inversión / adquisición.

**GESTIÓN.** Management del activo adquirido: Esta etapa, y a requerimiento del inversor, requiere de la gestión el activo de manera continuada, para verificar, y controlar tanto el mantenimiento del inmueble como de la propia inversión. Objetivo: Monitorizar que la inversión

---

cumple el objetivo de rentabilidad definido.

### **QUÉ CUESTA?**

En función de la complejidad de cada PEI y de las distintas inversiones a realizar, el precio variará.

### **PLAZO / DURACIÓN?**

En función de los requerimientos solicitados por cada inversor, el plazo de duración de los servicios a prestar, variará.

### **CONDICIONES ESPECIALES:**

\* GD BROKERS, y a todos los clientes con su PEI contratado, le aplicará bonificaciones especiales en los honorarios a percibir en la adquisición de activos inmobiliarios especificados en su Ficha personal de Inversión.