



>9%
Rentabilidad
neta obtenida

> 21%
IRR Obtenida

> 29%
ROCE
Obtenido

85 M
€ Bajo
gestión

*Valores medios del total gestionado, según actividad en el año 2023



QUÉ ES PROPERTIA

Propertia es una Gestora de Patrimonio especializada en el mercado inmobiliario, que nace de la gestión del patrimonio de los grandes fondos de inversión internacionales.

Ahora, somos la única compañía del mercado que ofrece esos servicios a personas como tú: garantizamos la mejor estrategia de inversión mediante planes de negocio financieros y fiscales, adaptados al sector inmobiliario.

Nuestros servicios se dirigen tanto a clientes particulares como a grandes inversores, family offices y corporaciones, con la misión de ampliar el grupo de personas al que tradicionalmente se enfocaban los servicios de gestión patrimonial.



SERVICIOS

Amateur

Empieza a construir tu patrimonio

Te acompañamos desde el inicio encontrando las mejores oportunidades inmobiliarias para crear un patrimonio sólido.

Professional

Haz crecer tu patrimonio

Trabajamos contigo mano a mano para potenciar y ampliar tu patrimonio actual..

Advanced

Vive tranquilo. Nos ocupamos

Tomamos las riendas para administrar al 100% tu patrimonio, ofreciéndote un servicio completo y dedicado



► Las razones para elegir a Propertia.

1. Mejorar la rentabilidad actual de su capital

La colocación de su capital tiene un coste de oportunidad ¿Ha pensado alguna vez lo que está dejando de ganar por su dinero? Cuentas de ahorro, depósitos a la vista y otros productos conservadores como la Deuda Pública tienen un elevado coste de oportunidad y pierden valor frente a indicadores como el IPC.

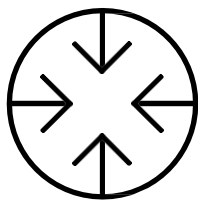
Somos la única compañía que invierte en inmobiliario con una visión claramente financiera y fiscal, con un Plan de Negocio exclusivo para cada cliente, siendo compañeros de la aventura, ya que no trabajamos por proyectos u oportunidades. Planificación = Maximización del capital

2. Minimizar el riesgo de la inversión:

Propertia apuesta por el mercado inmobiliario y la inversión directa en tangibles por su seguridad, rentabilidad en explotación y su potencial de revalorización.

Seguridad y tranquilidad frente a la volatilidad de los mercados bursátiles, de divisas, la inversión indirecta mediante crowdfunding, el riesgo del crowdlending, los productos bancarios estructurados, los fondos de renta variable, entre un sinfín de opciones que no garantizan ni el capital invertido ni la rentabilidad.

Propertia proporciona a sus clientes las mejores operaciones de inversión en términos de rentabilidad, además el capital invertido aumenta mediante plusvalía por revalorización de los inmuebles en caso de venta.



Reducimos el
riesgo



Maximizamos la
rentabilidad

3. Gestores 360°

Propertia proporciona servicios de primer nivel de análisis financiero y fiscal de la situación patrimonial del cliente, iniciando un asesoramiento orientado a definir la estrategia de actuación que le favorezca en mayor medida.

Tras este análisis se desarrolla una matriz de riesgo relacionando su perfil inversor y su situación financiera con un plan de negocio adaptado a sus necesidades.

Como gestora de patrimonio especializada en el sector inmobiliario, Propertia tiene la capacidad técnica de analizar el mercado de manera objetiva para seleccionar los activos idóneos para desarrollar el plan de negocio de cada cliente.

La consecuencia es un servicio de asesoramiento, respaldo técnico y solvencia profesional dirigidos hacia un doble objetivo: proporcionar confianza y garantizar el éxito de las operaciones.



4. Proyectos “llave en mano”

Las oportunidades reales de negocio a menudo requieren incorporar valor añadido para devolver un retorno óptimo de la inversión.

Propertia realiza sus gestiones en nombre y representación total de la propiedad, por lo que es un “llave en mano” de primer nivel, sin que el inversor tenga que dedicar atención ni energía a ninguno de los procesos de gestión de la sociedad vehículo o de los activos bajo gestión,

5. Propuesta Global

La gestión de una cartera de activos inmobiliarios requiere tanto profesionalidad como un profundo conocimiento del mercado de la oferta y de la demanda.

Propertia aporta una solución integral en la gestión y la explotación de los activos mediante la fórmula de arrendamiento más adecuada, además de la gestión completa de inquilinos y mantenimiento del inmueble, con servicio de reparaciones y asistencia técnica. Además, al desarrollar un plan de negocio específico para cada cliente, Propertia gestiona el portfolio según lo ya acordado, adaptando la estrategia a las necesidades previamente pautadas.

El objetivo es proporcionar un servicio completo, durante los 365 días del año: 100% tranquilidad para nuestros clientes inversores.



**INVERTIMOS TU
CAPITAL, NO
JUGAMOS CON ÉL**



Ventajas competitivas



GARANTÍA GOOD DEALS

Acceso a las mejores y más rentables oportunidades, de compra, adecuación, decoración y explotación. Con total objetividad e imparcialidad en la selección de productos y proveedores.



100% TRANQUILIDAD

Ni banca, ni despacho legal, ni inmobiliaria. Te damos soluciones reales abarcando cada faceta de la gestión inmobiliaria y reinventándonos para estar siempre a la vanguardia respondiendo con precisión a lo que el mercado exige. El capital siempre será tuyo, a tu nombre, al igual que los activos.



VALOR AÑADIDO

No trabajamos de forma puntual contigo porque tengamos que venderte un “chollo”. Trabajamos como tus guardaespaldas mediante un plan de negocio a largo plazo, donde nos obligamos a cumplir unos hitos y KPIs de rendimiento totalmente claros y transparente.



TOTALMENTE INDEPENDIENTES

No dependemos de ningún grupo, de ninguna inmobiliaria, de ningún fondo... por lo que te aseguramos dedicación objetiva, clara y transparente. Además, trabajamos con infinidad de proveedores para realizar cualquier tarea, por lo que te aseguramos de nuevo objetividad e independencia de decisión.



PROCESO

► 1. Perfil del inversor y estudio del caso

La experiencia de inversión se inicia con una entrevista personal en la que se reúne toda la información necesaria para identificar los deseos y necesidades del cliente y donde se exponen con detalle cada una de las fases e hitos del proceso, desde la determinación de objetivos inicial hasta los mecanismos para su consecución.

Paralelamente se procede al tratamiento de toda la información que permite determinar tanto el perfil inversor del cliente como su situación financiera y fiscal actual.

El servicio de asesoramiento parte del estudio y el análisis de la situación actual y de los objetivos que el cliente desea alcanzar, extrayendo las conclusiones de actuación en el ámbito de la inversión, los estados financieros del cliente y su fiscalidad.



Entrevista
personal



Determinación
objetivos



Conclusiones



Kick Off

Caso de éxito (“AFL – Alca&Co Portfolio”)

En Febrero del 2024, nuestro cliente es una familia tradicional, compuesta por una mujer de 37 un hombre de 41 años, casados en régimen de separación de bienes. La pareja tiene dos hijos de 5 y 6 años de edad. Posee 1 activo como residencia habitual y otro activo que genera ingresos mediante arrendamiento. Sus ingresos actuales son las rentas de estos inmuebles y los ingresos laborales de ambos, y dispone de un cash inicial de 100.000€ con posibilidad de pequeñas aportaciones anuales. Su IRPF se sitúa en un 23,5%.

Teniendo en cuenta tanto la situación del cliente como sus expectativas, Propertia diseña las líneas generales del plan de negocio más adecuado y eficaz en su caso: Un CashFlow a 5 años, con los 100k iniciales + la desinversión de su vivienda arrendada por su bajo rendimiento actual y futuro. Se calcula que, sin más aportaciones, tras 5 años, se disponga de 6 activos sin carga hipotecaria, 22k de rentas anuales netas, lo que significa de una **TIR de un 27,9%, un Múltiplo de 1,69x, un ROCE de 34% y una rentabilidad neta de 21%.**

2. Plan de inversión y propuestas

Continuando con el diseño de la estrategia de inversión, se estudian las posibilidades de salida y desinversión junto con el tratamiento fiscal de las operaciones de venta y el beneficio por plusvalía del activo.

Bajo estas premisas se procede al análisis de las mejores oportunidades de negocio existentes en el mercado, casando las posibles preferencias del cliente con las mejores rentabilidades por zonas.

Esta prospección del mercado se realiza de manera objetiva y totalmente independiente, persiguiendo únicamente satisfacer los intereses de cada cliente, traducidos en la máxima rentabilidad de explotación y la máxima plusvalía en el momento de la salida.



Análisis de
oportunidades



Estrategia de
inversión

Caso de éxito (“AFL – Alca&Co Portfolio”)

Tras el estudio fiscal y de riesgo, Propertia se encarga de crear una sociedad vehículo para optimizar el impacto fiscal de las operaciones y hermetizar el riesgo de la inversión. Mientras, se analizan las primeras adquisiciones, que tras la presentación al cliente, discusión y correspondiente auditoría legal, técnica y financiera, ejecutamos:

- 2 locales comerciales en la Provincia de Ciudad Real, alquilados a dos entidades bancarias de primer nivel. Detectamos a un vendedor con necesidad de venta, por lo que se consiguen grandes descuentos, generando ambos locales métricas similares: compra con 43% de descuento frente al mercado, una **TIR de un 29%, un Múltiplo de 1,72x, un ROCE de 36% y una rentabilidad neta de 33%**.
- 1 industrial en la Provincia de Málaga, que se logra un 41% de descuento y la negociación de recompra con el inquilino que ya disponía el activo al valor que marcaba el mercado, por lo que se consigue no solo unas rentas mensuales si no una plusvalía por venta antes de un año de un 44% : **TIR de un 45%, un Múltiplo de 1,46x, un ROCE de 33% y una rentabilidad neta de 17.4%**.

▶ 3. Adecuación y valor añadido

El valor de las soluciones de inversión de Propertia reside tanto en la detección de buenas oportunidades de compra como en añadir revalorización a los activos mediante procesos garantizados de cambios de uso, obras y reformas, decoración y home-staging que añaden valor a los inmuebles y aceleran su proceso de explotación, mejoran su rentabilidad y aumentan su plusvalía en el mercado.

Propertia desarrolla estas actuaciones complementarias a través de sus partners y aliados estratégicos, líderes en el mercado cada uno en su segmento, aunque con total independiencia ante cualquier proveedor, nosotros actuamos como protectores del cliente, velando por el buen funcionamiento de cualquier tercero.



Partners



Transparencia



Valor
añadido

Caso de éxito (“AFL – Alca&Co Portfolio”)

Aunque la primera estrategia es mantener el alquiler de los dos locales adquiridos, hay que tener en cuenta que se confirmó la viabilidad de realizar un cambio de uso de local comercial a vivienda, es decir una transformación con todas las garantías legales y urbanísticas mediante la cual un local comercial pasa a ser considerado a todos los efectos como vivienda, revalorizando inmediatamente el activo.

Dado que tras el análisis de las oportunidades, el riesgo, y el plan de negocio aprobado por el cliente, se decidió no realizar inversiones que necesitasen CAPEX a corto plazo, las 3 adquisiciones fueron compradas ya con rendimiento económico sin necesidad de más inversión.

► 4. Rentabilidad y crecimiento

El servicio de gestión patrimonial de Propertia es integral y abarca el 100% de los procesos intermedios entre la inversión inicial y el retorno de la rentabilidad, así como la creación y el mantenimiento de la sociedad vehículo si fuese necesaria por beneficio fiscal.

La última fase, a nivel operativo, consiste en la puesta en el mercado del activo para su explotación. Para ello Propertia pone a disposición de los clientes las mejores alianzas y soluciones de arrendamiento dependiendo de la tipología y ubicación del inmueble, ya sea de larga o corta estancia, como piso compartido o como apartamento turístico o corporativo, PBSA, Industrial...

El cliente inversor, recibe mensualmente las cantidades con origen en la explotación de los activos. En paralelo se monitoriza constantemente el activo en todos sus aspectos con el fin de ofrecer al inversor nuevas oportunidades o anticiparse a los cambios del mercado que maximicen tanto la rentabilidad en explotación como los márgenes en plusvalía por venta de los activos.



Explotación



Entrega de
rentabilidad



Monitorización
continua

Caso de éxito (“AFL – Alca&Co Portfolio”)

En menos de un año, (Septiembre 2024) esta familia, que confió en nuestros servicios para comenzar su aventura en la inversión inmobiliaria mediante una empresa especializada en gestión de patrimonio como la nuestra, empezó la andadura con 100.000€ y una pequeña propiedad.

9 meses después, disponen de 3 activos adquiridos sin financiación, un con un 50% de descuento sobre valor mercado, lo que determina una salida y plusvalía fácil de asegurar. 3 activos alquilados, aportando una rentabilidad de más del doble de la media nacional, y con la seguridad que, antes de la finalización del año, han vendido uno de los activos, pudiendo adquirir otro más en el Q1 del 2025 y empezar las adquisiciones vía financiación, cuando el portfolio respira con sus propios beneficios y el balance de la sociedad está saneado, con un perfil fiscal muy bajo y garantías de responsabilidades acotadas. Se estima que cumplamos el plan de negocio y esta familia viva de las rentas en pocos años.



OTROS CASOS DE ÉXITO

Portfolio Inicial



7 activos +
500 k



Valor:
1,5 M



Renta:
78 k



Yield:
4,7 % AVG



2 años

Portfolio Final

- ✓ Venta de 4 activos, compra de 6 activos, total: 10
- ✓ Mejora de yield: del 5% al 10%,
- ✓ 40k como “sobrante”.
- ✓ 200 k en rentas anuales (+ 119 k)
- ✓ +350k Valor Portfolio

Blázquez Portfolio

Portfolio Inicial



21 activos



Valor:
4 M



Renta:
89 k



Yield:
3,3 % AVG



3 años

Portfolio Final

- ✓ Liquidez y rentabilidad total aumentada
- ✓ Mejora de yield: del 2,2 % al 8 %,
- ✓ Ganancias 60k como “sobrante”.
- ✓ 300 k en rentas anuales (+ 211 k)
- ✓ Hipoteca amortizada

Barrio Portfolio



OTROS CASOS DE ÉXITO

Portfolio Inicial



0 activos



1,3 M
cash



Renta:
0€



Yield:
0%

Querol Portfolio



1 años

Portfolio Final

- ✓ Capital propio: 33% yield
- ✓ Capital total: 11% yield
- ✓ > 450k de cash para siguientes compras
- ✓ 200k sobrantes
- ✓ + 122k anuales de rentas
- ✓ 1M Valor Portfolio

Portfolio Inicial



0 activos



3M
cash



Renta:
0€



Yield:
0%

Navassa Portfolio
SOCIMI*



2 años

Portfolio Final

- ✓ 87 activos comprados
- ✓ 37% ROI
- ✓ 43,5% IRR
- ✓ 1,56x Multiple
- ✓ 1,7M Net Profit



MADRID

Calle de manzanares 4,
Edificio Madrid Rio. 28005
+34 688 648 159
www.propertia.es