



INVERSIÓ IMMOBILIÀRIA

MEMORÀNDUM PER A INVERSORS

EDIFICI EN VENDA | URBANITZACIÓ RIBAGROSSA, CANILLO



## EDIFICI EN VENDA | URBANITZACIÓ RIBAGROSSA, CANILLO

## ÍNDEX

PRESENTACIÓ DE L'ACTIU	PAG. 2
DESCRIPCIÓ DETALLADA	PAG. 3
ANNEXES	
ANNEX 1   PLÀNOLS DE SITUACIÓ	PAG. 5
ANNEX 2   ANNEX FOTOGRÀFIC	PAG. 7
ANNEX 3   RENDES DEL LLOGUER	PAG. 14
AVÍS LEGAL	PAG. 16
PROPER PASSOS I DADES DE CONTACTE	PAG. 17

## EDIFICI EN VENDA | URBANITZACIÓ RIBAGROSSA, CANILLO

IdeAnd Consulting, té el mandat d'assessorament en el procés de desinversió d'una cartera d'actius immobiliaris situats a Andorra. Entre altres béns, la cartera inclou un conjunt de vivendes d'un edifici ubicat a la urbanització Terra de Ribagrossa de Casa Mestransa, a Canillo. La zona es troba a pocs minuts de les pistes d'esquí.



VISTES PANORÀMIQUES A LA VALL DE CANILLO



LATERAL DE L'EDIFICI, DES DEL C/ DE RIBAGROSSA



ENTRADA PRINCIPAL, C/ DE RIBAGROSSA





# EDIFICI EN VENDA | URBANITZACIÓ RIBAGROSSA, CANILLO

**DESCRIPCIÓ:** Conjunt de 12 apartaments, 12 pàrquings i un traster en venda. Formen part d'un únic edifici situat a l'Urb. Ribagrossa.  
Zona residencial molt tranquil·la i assolellada, envoltada de natura i a pocs minuts del tele-cabina de Canillo.

**ANTIGUITAT:** 2005

**ACCÉS:** Per la carretera de Forn, des d'on s'accedeix al Carrer de la Urbanització de Ribagrossa.

**CLASSIFICACIÓ:** Zona urbana consolidada.

SUPERFÍCIE:	Superfície total construïda	1.578,73 m2
	Superfície construïda disponible	1.219,64 m2
	Superfície construïda disponible excl. zones comunes	1.101,68 m2

► Per més detall, veure quadre de superfícies.

**ESTAT PROPIETAT:** L'edifici disposa d'un total de 16 vivendes, de les quals 4 estan venudes. De les 12 a la venda, 1 es troba llogada.

Planta	Unitat	Superfície unitat	Superfície per planta	Superfície per planta descomptant unitats venudes	Superfície per planta descomptant unitats venudes i zones comunes
-3	<del>Traster B</del>	<del>31,99 m2</del>	104,53 m2	40,99 m2	26,63 m2
	Traster C	26,63 m2			
	<del>Traster D</del>	<del>31,55 m2</del>			
	Zones Comunes	14,36 m2			
-2	Porta A	80,7 m2	365,40 m2	152,90 m2	125,00 m2
	<del>Porta B</del>	<del>81,95 m2</del>			
	Porta C	44,30 m2			
	<del>Porta D</del>	<del>66,4 m2</del>			
	<del>Porta E</del>	<del>64,15 m2</del>			
	Zones Comunes	27,90 m2			
-1	Porta A	80,70 m2	369,60 m2	369,60 m2	341,70 m2
	Porta B	94,87 m2			
	Porta C	55,65 m2			
	Porta D	73,33 m2			
	Porta E	64,15 m2			
	Zones Comunes	27,90 m2			
PB	PB, Porta A	68,73 m2	369,60 m2	354,42 m2	334,52 m2
	Zones Comunes	19,9 m2			
	Aparcament:	307,97 m2			
	<del>Plaça nº 1</del>	<del>11,23 m2</del>			
	<del>Plaça nº 2</del>	<del>11,24 m2</del>			
	Plaça nº 3	9,97 m2			
	Plaça nº 4	10,77 m2			
	Plaça nº 5	10,88 m2			
	Plaça nº 6	9,83 m2			
	Plaça nº 7	9,79 m2			
	Plaça nº 8	9,90 m2			
	Plaça nº 9	9,90 m2			
	Plaça nº 10	9,68 m2			
	Plaça nº 11	9,90 m2			
	Plaça nº 12	9,86 m2			
	<del>Plaça nº 13</del>	<del>9,87 m2</del>			
	<del>Plaça nº 14</del>	<del>9,84 m2</del>			
	Plaça nº 15	9,81 m2			
1ª	Plaça nº 16	9,73 m2	369,60 m2	301,73 m2	273,83 m2
	Porta A	80,70 m2			
	<del>Porta B</del>	<del>94,87 m2</del>			
	Porta C	55,65 m2			
	Porta D	73,33 m2			
	Porta E	64,15 m2			
	Zones Comunes	27,90 m2			
TOTALS			1.578,73 m2	1.219,64 m2	1.101,68 m2

En vermell i ratllat: unitats venudes

## EDIFICI EN VENDA | URBANITZACIÓ RIBAGROSSA, CANILLO

## ACABATS:

**Exteriors:** Façana: revestiment de pedra natural del país, amb elements de fusta especial.  
Coberta: guix amb premarcs de fusta.  
Fusteria exterior: alumini anoditzat amb trencament de pont tèrmic de la marca TECHNAL.  
Terrasses: Gres extruït.

**Interiors:** Paviments: rajoles de gres premsat per a cuines i banys.  
Revestiments: ceràmics  
Fusteria: Portes interiors, armaris encastats de dues portes, barana d'escala i balcons.  
Sanitaris: Banys i sanitaris de ceràmica, marca SANGRÀ, en color blanc. Lavabos amb pedestal.  
Cuina: mobles alts i baixos, cuina amb putzolànic tipus rústic.  
Radiadors: amb obertures, model DUBAL.  
Llar de foc: a tots els salons.

## Zones

**comunes:** Distribuïdor d'entrada: amb parets i terres rústics de pedra o fusta segons decoració.  
Paviments: Paviments de gres de primera qualitat  
Parets: Pintura plàstica llisa en tots els paraments horitzontals i verticals  
Calefacció i aigua calenta: de gasoil, amb tubs de coure.

## PREU:

**2.100.000 EUR** equivalent a 1.906 EUR/m<sup>2</sup> de superfície construïda excloent zones comunes i una taxa de rendibilitat bruta inicial del 2,8%\*.

*(\*) Taxa calculada a partir d'ingressos de lloguer teòrics, basats en estimacions de taxadors suposant lloguers de llarga durada.*

## INTERÈS PER A INVERSORS:

Conjunt de vivendes modernes, que per les seves característiques i ubicació ofereixen als inversors escollir entre diverses modalitats de gestió: lloguers de llarga durada, de temporada o bé explotació com a apartaments turístics. Aquesta darrera opció podria millorar notablement els rendiments de la inversió.

## EDIFICI EN VENDA | URBANITZACIÓ RIBAGROSSA, CANILLO

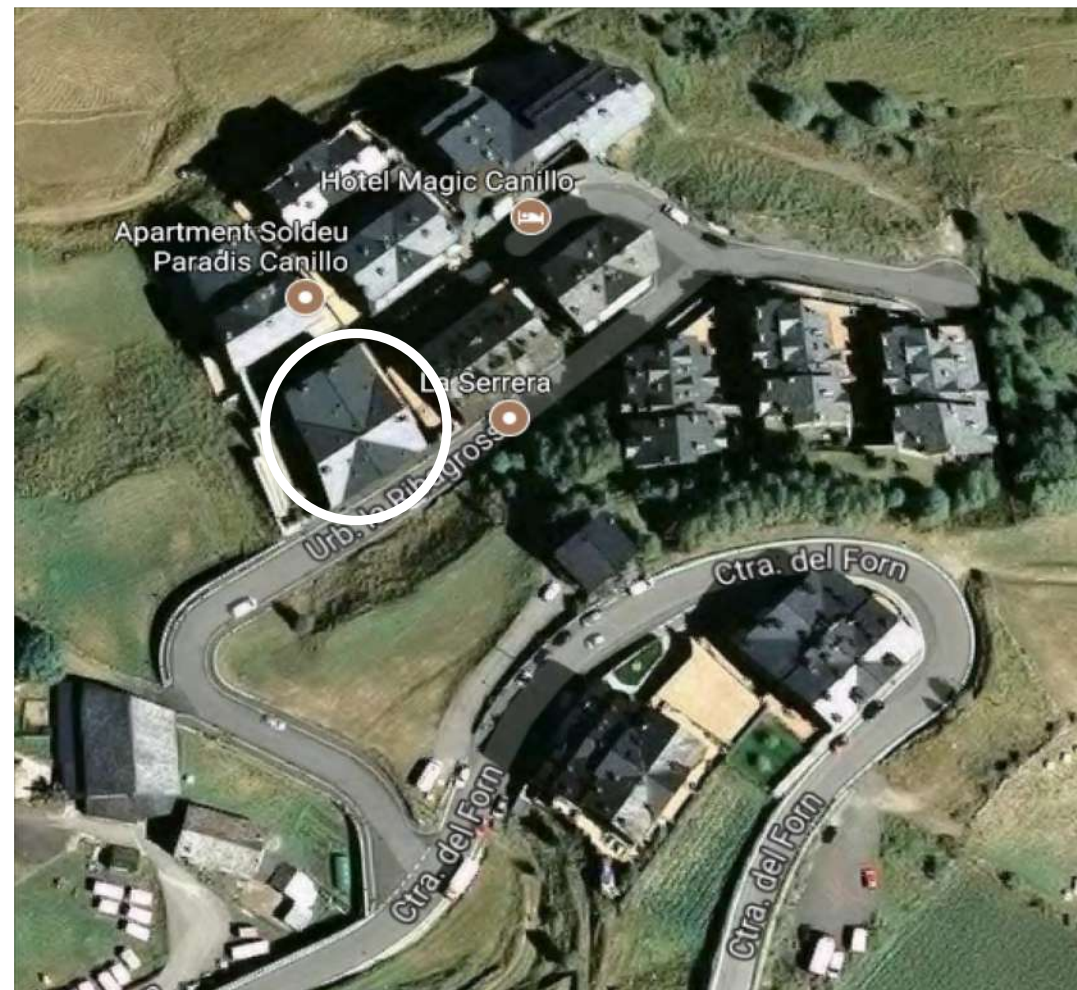
### ANNEX 1 | PLÀNOLS DE SITUACIÓ



## EDIFICI EN VENDA | URBANITZACIÓ RIBAGROSSA, CANILLO



L'EDIFICI ES TROBA A POCs MINUTS DEL TELECABINA DE CANILLO



## EDIFICI EN VENDA | URBANITZACIÓ RIBAGROSSA, CANILLO

### ANNEX 2 | ANNEX FOTOGRÀFIC



## EDIFICI EN VENDA | URBANITZACIÓ RIBAGROSSA, CANILLO

FAÇANA EXTERIOR



ACCÉS A L'EDIFICI, PLANTA BAIXA

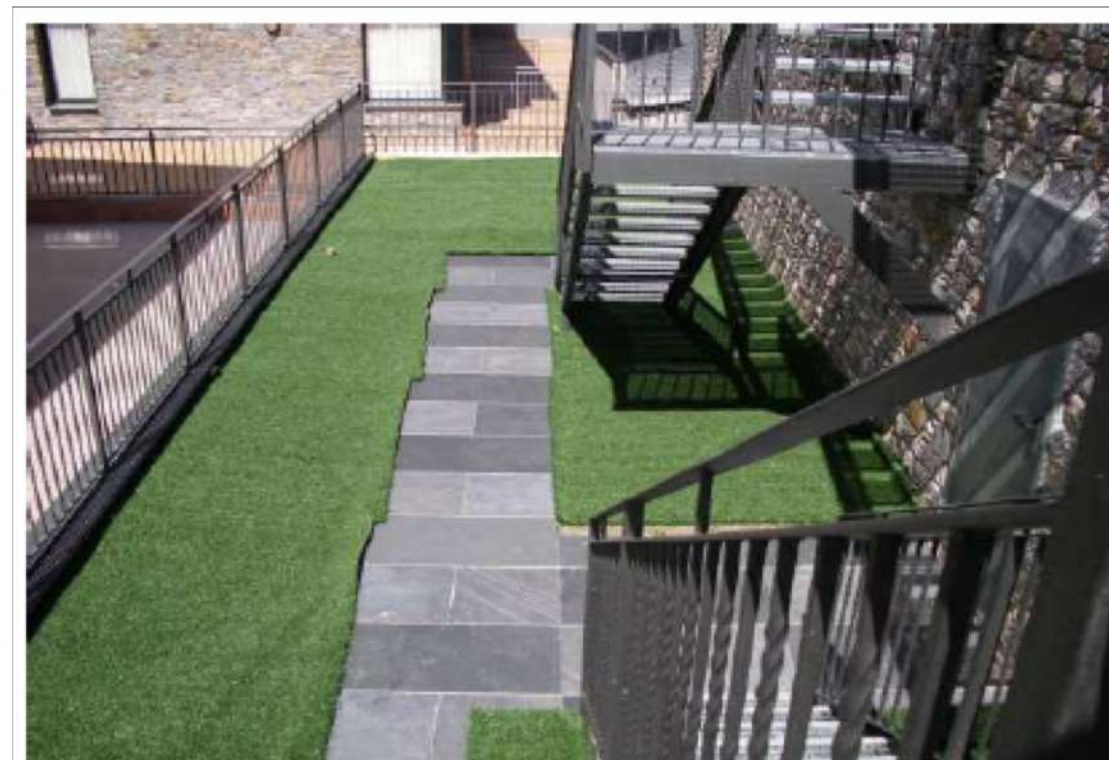


PÀRQUINGS



## EDIFICI EN VENDA | URBANITZACIÓ RIBAGROSSA, CANILLO

ZONES COMUNES EXTERIORS



## EDIFICI EN VENDA | URBANITZACIÓ RIBAGROSSA, CANILLO

INTERIOR HABITATGES





## EDIFICI EN VENDA | URBANITZACIÓ RIBAGROSSA, CANILLO

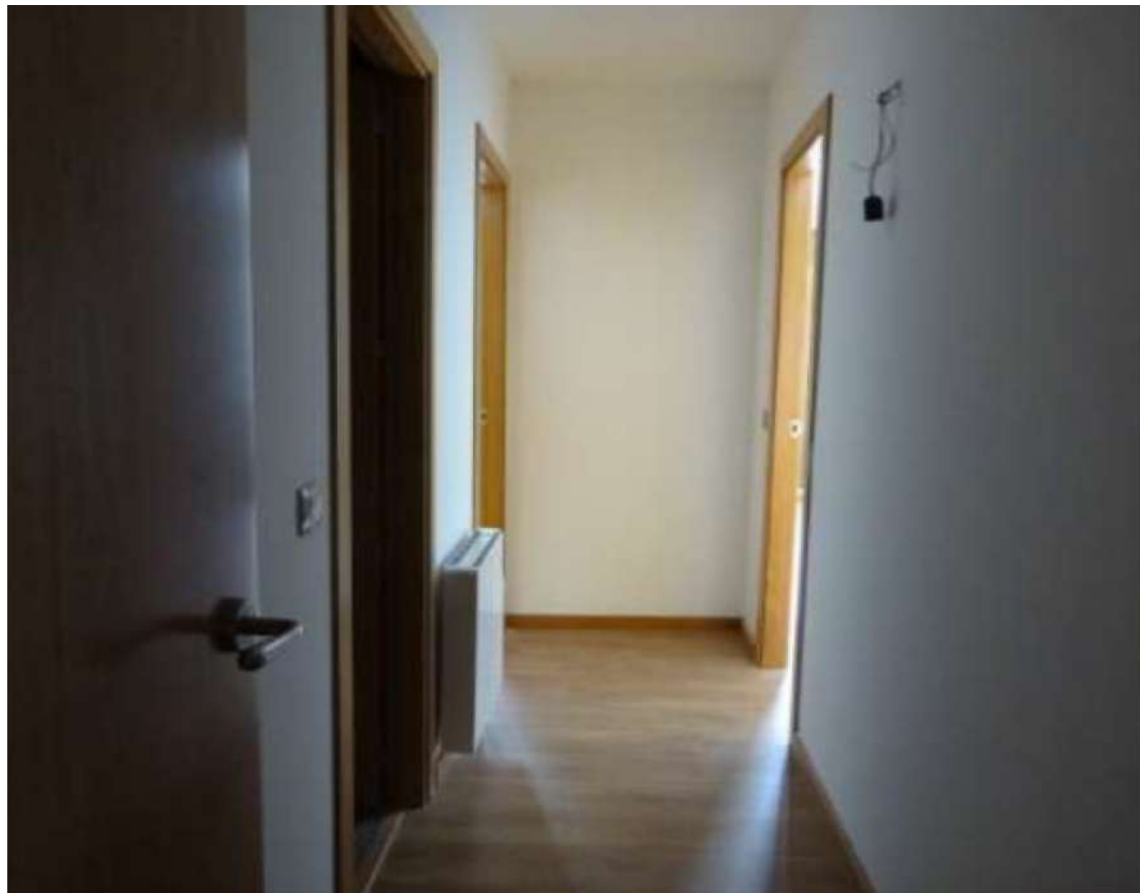
### INTERIOR HABITATGES





## EDIFICI EN VENDA | URBANITZACIÓ RIBAGROSSA, CANILLO

### INTERIOR HABITATGES



## EDIFICI EN VENDA | URBANITZACIÓ RIBAGROSSA, CANILLO

### VISTES



## EDIFICI EN VENDA | URBANITZACIÓ RIBAGROSSA, CANILLO

### ANNEX 3 | RENDES DEL LLOGUER

EDIFICI EN VENDA | URBANITZACIÓ RIBAGROSSA, CANILLO

NOTA: Els ingressos per lloguers reflectits en aquesta taula, són estimacions basades en el contracte d'arrendament vigent i en estimacions de taxadors, suposant lloguers de llarga durada.

RESUM INGRESSOS DE LLOGUER S/ CONTRACTE I ESTIMACIÓ						
UNITAT	DESCRIPCIÓ	UNITATS	SUPERFÍCIE	EUR / m2 EUR / un.	IMPORT	TOTAL VALORACIÓ
P-2 A	Habitatge + terrassa (34,32m2)		80,7 m2	5,17 €	417,22 €	467 €
	Aparcament	1		50,00 €	50,00 €	
P-2 C	Habitatge + terrassa (22,75m2)		44,3 m2	5,17 €	229,03 €	279 €
	Aparcament	1		50,00 €	50,00 €	
P-1 A	Habitatge		80,7 m2	5,24 €	422,87 €	473 €
	Aparcament	1		50,00 €	50,00 €	
P-1 B	Habitatge		94,87 m2	5,18 €	491,43 €	541 €
	Aparcament	1		50,00 €	50,00 €	
P-1 C	Habitatge		55,65 m2	5,32 €	296,06 €	346 €
	Aparcament	1		50,00 €	50,00 €	
P-1 D	Habitatge		73,33 m2	5,29 €	387,92 €	438 €
	Aparcament	1		50,00 €	50,00 €	
P-1 E	Habitatge		64,15 m2	5,32 €	341,28 €	391 €
	Aparcament	1		50,00 €	50,00 €	
PBA	Habitatge		80,7 m2	5,26 €	424,48 €	474 €
	Aparcament	1		50,00 €	50,00 €	
P1 A	Habitatge		55,65 m2	5,37 €	298,84 €	349 €
	Aparcament	1		50,00 €	50,00 €	
P1 C	Habitatge		55,65 m2	5,45 €	303,29 €	353 €
	Aparcament	1		50,00 €	50,00 €	
P1 D	Habitatge (data contracte 1/11/14)		73,33 m2	5,45 €	399,65 €	450 €
	Aparcament	1		50,00 €	50,00 €	
P1 E	Habitatge		64,15 m2	5,45 €	349,62 €	400 €
	Aparcament	1		50,00 €	50,00 €	
	Traster C		26,63 m2			- €
TOTAL SUPERFÍCIE HABITATGES			849,81 m2	TOTAL INGRESSOS MENSUALS		4.962 €
				TOTAL INGRESSOS ANUALS		59.540 €



## EDIFICI EN VENDA | URBANITZACIÓ RIBAGROSSA, CANILLO

### AVÍS LEGAL

La informació inclosa en aquest document està subjecta a obligació de confidencialitat, secret i no difusió, i només podrà ser utilitzada amb la finalitat de valorar el potencial interès de la inversió.

El document pot ser objecte de canvis i actualitzacions en qualsevol moment.

Aquest document s'ha redactat amb absolut rigor i es considera precís. Aquest fet però no suposa cap garantia. Tot potencial inversor serà responsable d'avaluar acuradament l'exactitud, l'exhaustivitat i la pertinència de la informació per a la seva finalitat i ús específic, duent a terme l'habitual procés de *due diligence* de la inversió i recorrent a l'assessorament professional pertinent.

Qualsevol àrea, mesura o distància expressada en el document és aproximada. El text, les fotografies i els plànols són orientatius i no necessàriament exhaustius.

Ni IdeAnd, ni la Propietat, ni les agències representants, seran responsables directes o indirectes de qualsevol pèrdua o greuge fruit de la inversió.

# EDIFICI EN VENDA | URBANITZACIÓ RIBAGROSSA, CANILLO

## PROPER PASSOS EN CAS D'INTERÈS

1. Si està interessat en aquest immoble, preguem que ens ho faci saber per mitjà d'una carta d'intencions / LOI que pot ser no vinculant i subjecta a due diligence.
2. Li facilitarem l'accés al Data Room, on consta tota la documentació disponible sobre la propietat per al seu anàlisi previ a la presentació d'ofertes vinculants.
3. Fase de negociació i tancament de la compra-venda.

## CONTACTI'NS

### IMMOBILIÀRIA RESPONSABLE



T (+376) 860 560 | 321 321

@ consulting@ideand.ad

🏠 Prat de la Creu, 59 | 1er Pis | Escala D | AD 500 Andorra la Vella