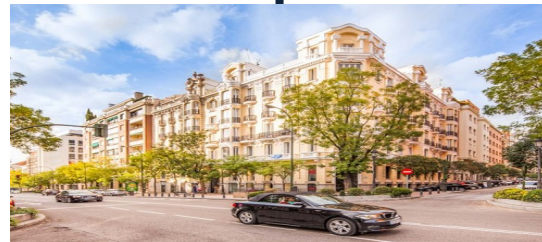


SPANIEN



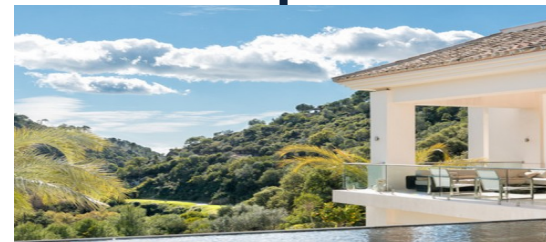
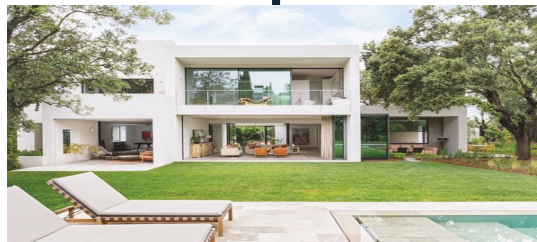
Warum in Spanien investieren?

- Spanien wird seine Position als Nummer 1 weltweit im Jahr 2025 festigen
- 14 Milliarden Euro Investitionen in Immobilien im Jahr 2024
- Zweitgrößtes Tourismusziel: fast 94 Millionen Touristen pro Jahr
- Land mit dem höchsten Wirtschaftswachstum Europas (1 %) und der niedrigsten Inflation (ca. 1,8 % im Jahr 2025)



Warum in Spanien investieren?

- Steigende Mietpreise in allen sozialen Schichten = höhere Gesamtrentabilität
- Das Länderrisiko Spaniens liegt nur knapp über dem deutschen
- Das größte Problem des Landes ist der Zugang zu Wohnraum. Vor der Subprime-Krise 2008 wurden jährlich 650.000 Wohneinheiten gebaut. Heute sind es nur noch rund 120.000 pro Jahr
- Die Banken halten einen Bestand an zwangsversteigerten Immobilien im Wert von 140 Mrd. Euro. Dies eröffnet zahlreiche attraktive Investitionschancen



Warum in Spanien investieren?

- Die Costa del Sol verzeichnet mehr als 30 % der Nachfrage nach Luxusimmobilien
- Attraktiv durch:
 - Qualifizierte und praktische Infrastruktur,
 - Hervorragende Lebensqualität (Gastronomie, festliche und kulturelle Atmosphäre, viel Sonne und gutes Klima)
- Zweitwohnsitz für viele Europäer. Aufgrund der Kaufpreise sind diese Immobilien nicht ausschließlich Hochvermögenden vorbehalten



Sozioökonomischer Kontext

Wirtschaftliches Umfeld, aktuelle Lage

und Perspektiven

Allmähliche Anpassung der
Zinssätze im Euroraum

Die 10-jährige deutsche
Staatsanleihe liegt bei 2,59 %

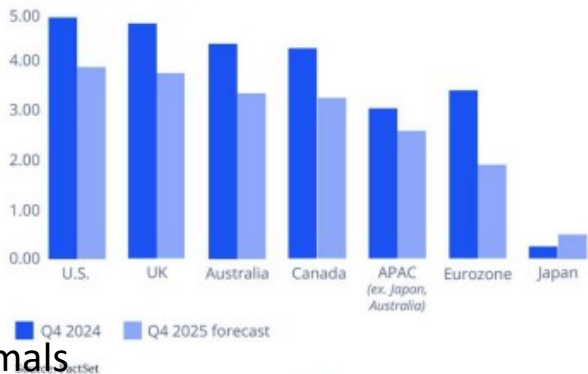
- Stetiger Anstieg seit 2011 (damals
1,8 %)

Rückgang der spanischen Staatsanleihe
nach dem Höchststand im Oktober
2023 (4 %), aktuell bei rund 3,2 %

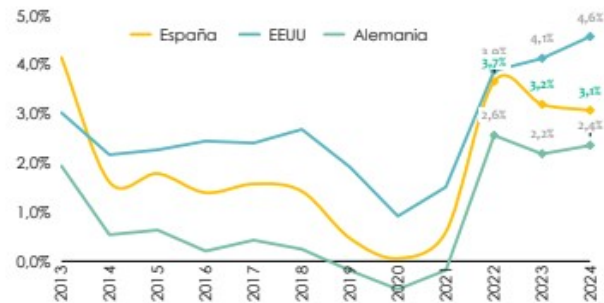
Rückgang des 12-Monats-Euribor auf 2,1
% (vor ein paar Jahren noch bei 3,9 %)

Leitzinsen der Zentralbanken (%)

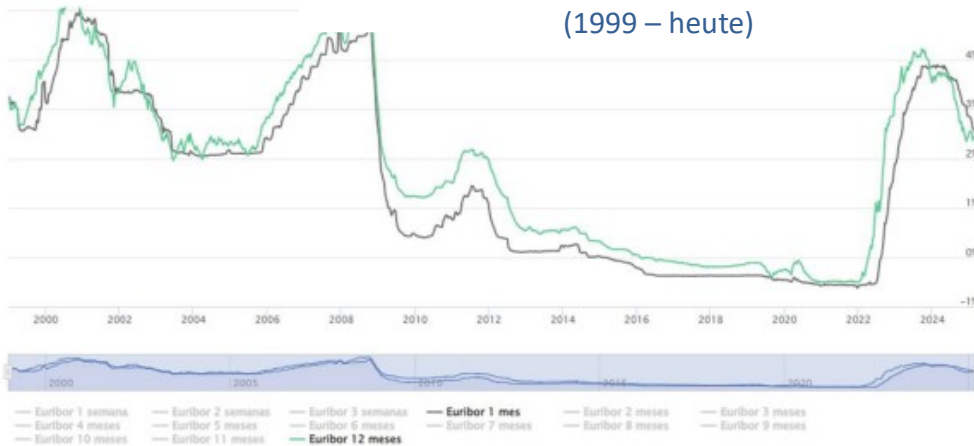
Q4 2024 vs Q4 2025 forecast



10-jährige Staatsanleihe (%)



Entwicklung des 12-Monats-Euribor (1999 – heute)



Fuente: Banco de España

Sozioökonomischer Kontext

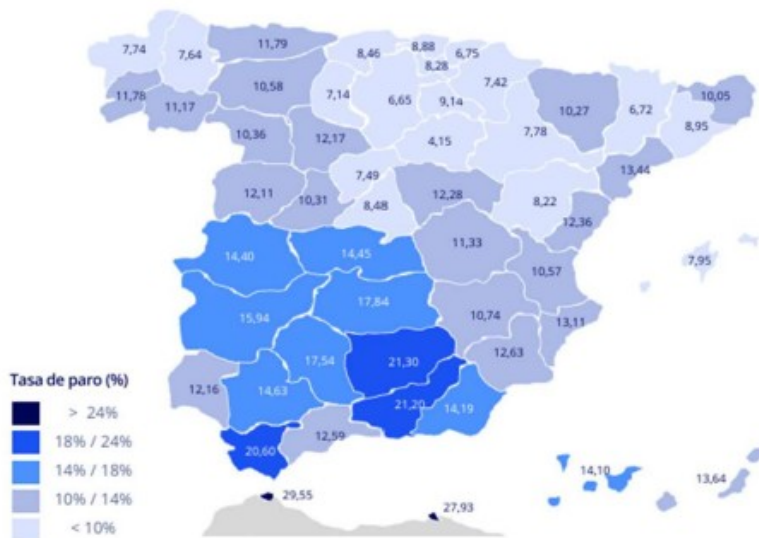
Wirtschaftliches Umfeld, aktuelle Situation und Perspektiven

Arbeitslosenquote auf historischem Tiefstand



Fuente: INE, OCDE

Arbeitslosenquote im Juni 2024



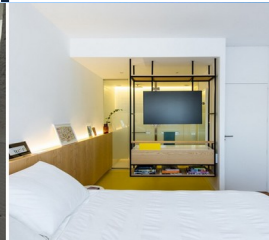
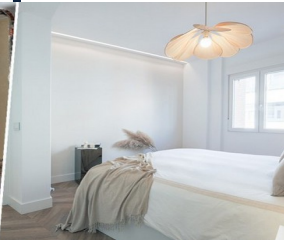
Fuente: Colliers a partir de INE

PROJEKTE

Flipping-Fonds

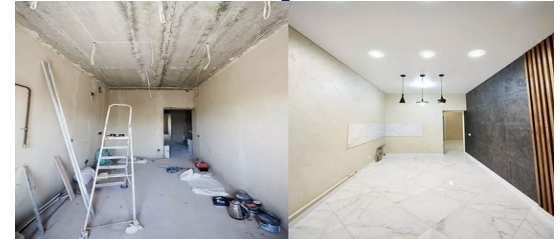
Flipping

- Zugang zu drei Quellen stark rabattierter Immobilien (off-market): Banken, Finanzamt, Kirche
- Reine Eigentumsübertragung – keine Renovierungen. Dauer 4–6 Monate → 2–3 Geschäfte pro Jahr
- Beispiel: Finca in Palma de Mallorca
 - Kaufpreis: 700.000 €
 - Verkauf nach 4 Monaten: 1.100.000 €
 - Mit Renovierungen: Wert ca. 2 Mio. €



Flipping

- Investoren beteiligen sich für 12 oder 24 Monate. Gewinnerwartung: 15 % p.a. – mit Potenzial für höhere Renditen (über 40 % möglich)
- Kleine Transaktionen, max. 1,5 Mio. €
- Ziel: schnelle Reinvestition, so oft wie möglich innerhalb von 1–2 Jahren



Flipping von Luxuswohnungen in Madrid

Flipping

- Kauf von Luxuswohnungen in sehr schlechtem Zustand in den besten Vierteln Madrids
- Prozess von Ankauf, Renovierung und Verkauf: 6–12 Monate (maximal). Rendite von 50, 70 und sogar 100%

Beispiele

1



DUQUE DE SESTO 42

barrio IBIZA

2



O'DONNELL 8

barrio IBIZA

3



COLUMELA 2

barrio SALAMANCA

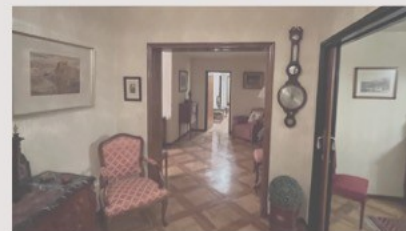


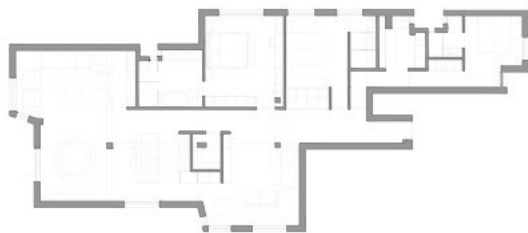
DUQUE DE SESTO 42

barrio IBIZA

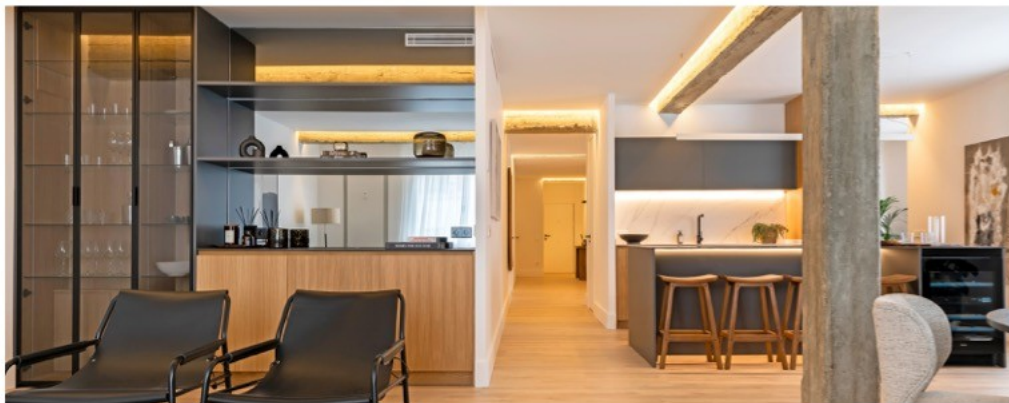


DS42- estado actual





DS42 estado reformado



DS42

OBRA	DUQUE DE SESTO 42 - barrio IBIZA
AÑO	2024
SUPERFICIE	205 m ²
CLIENTE	INVERSOR
PRECIO DE COMPRA	1.230.000 €
INVERSIÓN EN OBRA	246.000 € / 1200€m ²
PRECIO VENTA FINAL	2.460.000 €
BENEFICIO DE INVERSIÓN	- 984.000 €

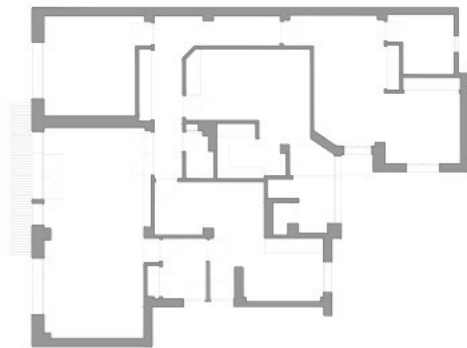
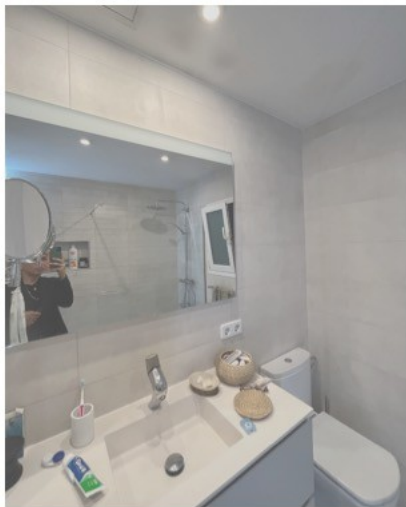
*(Impuestos e IVA no incluidos)



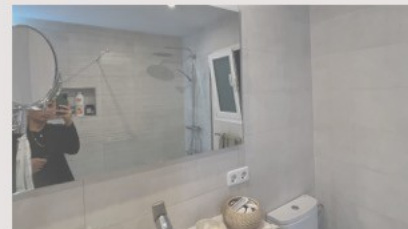
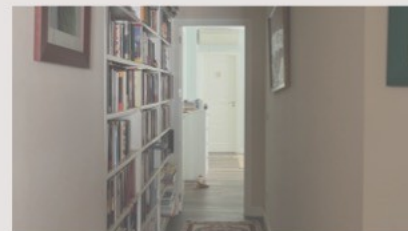
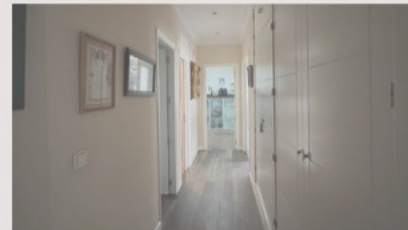
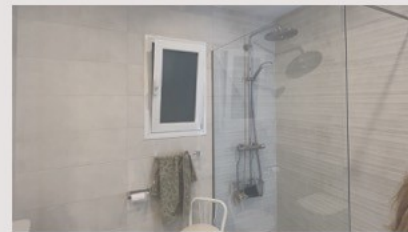
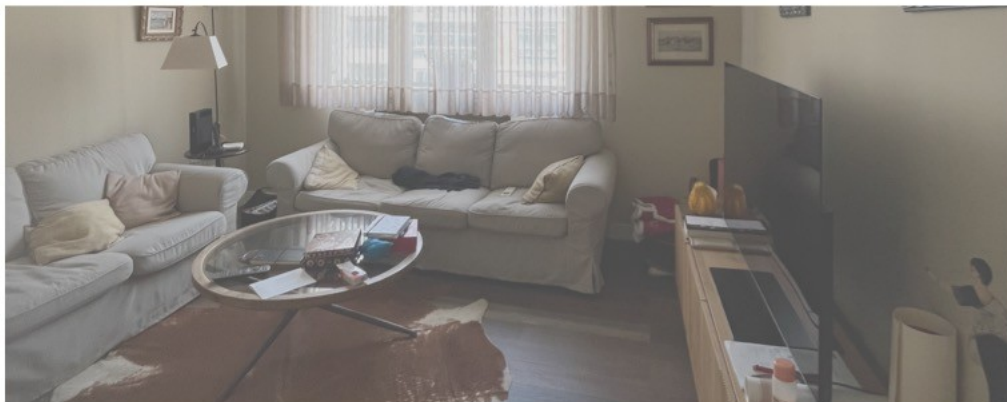


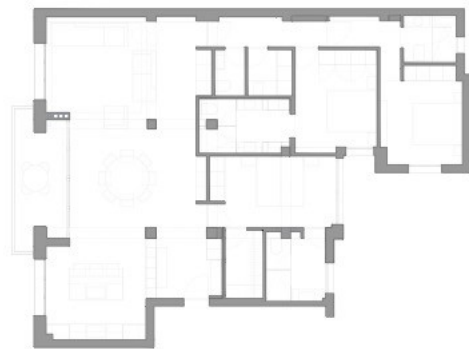
O'DONNELL 8

barrio IBIZA

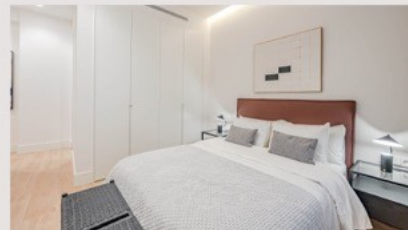


O8- estado actual





O8- estado reformado



OBRA
AÑO
SUPERFICIE
CLIENTE
PRECIO DE COMPRA
INVERSIÓN EN OBRA
PRECIO VENTA FINAL
BENEFICIO DE INVERSIÓN

O'DONNELL 8 - barrio IBIZA

2025

175 m²

INVERSOR

1.050.000 €

218.750 € / 1250€m²

2.275.000 €

~ 1.006.250 €

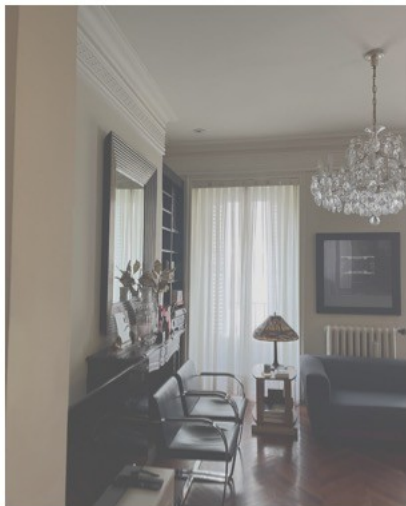
*(Impuestos e IVA no incluidos)



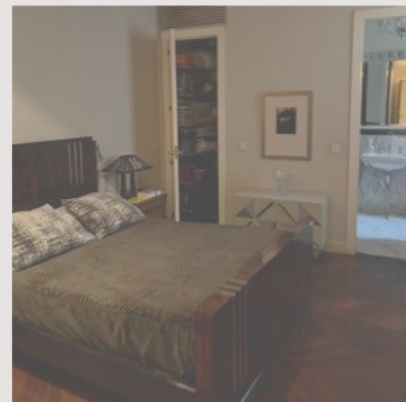
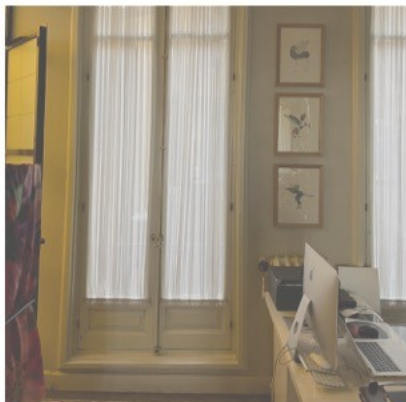
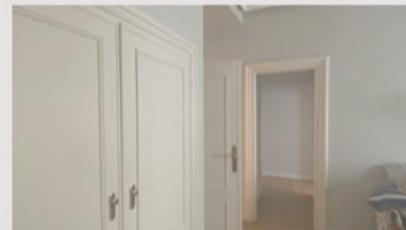
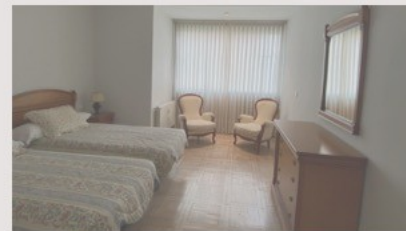


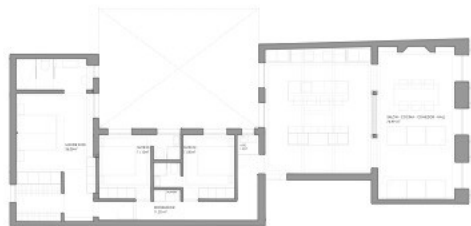
COLUMELA 2

barrio SALAMANCA

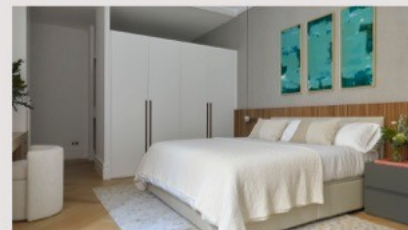


C2 - estado actual





C2- estado reformado



C2

OBRA
AÑO
SUPERFICIE
CLIENTE
PRECIO DE COMPRA
INVERSIÓN EN OBRA
PRECIO VENTA FINAL

BENEFICIO DE INVERSIÓN

COLUMELA 2 - barrio SALAMANCA
2025
205 m ²
INVERSORES
2.400.000 €
297.250 € / 1450€m ²
4.200.000 €
~ 1.500.000 €
EN PROCESO DE VENTA

*(Impuestos e IVA no incluidos)



PRIVATE EQUITY

Erwerb und Sanierung von Immobilien, gefolgt von deren Verwaltung (Verkauf oder langfristige Vermietung). Die Renditen liegen mit einer Laufzeit von 30 und 50 %.



Cambio de uso de dos edificios de oficinas a residencial en Chamberí

Cifras Clave



Área
3.350 m²



Capex
€6,5M
2.000 €/m²



Precio venta
estimado
+9.000 €/m²



TIR: >25%
MOIC: >2,5x

Adquisición: Julio de 2023

Ubicación: Dos edificios contiguos ubicados en Chamberí, distrito residencial céntrico dentro de Madrid



Plan de Negocio

- ✓ Adquisición de dos edificios de oficinas antiguo con inquilinos
- ✓ Progresiva gestión de desocupación del edificio para tenerlo vacío en Oct-24
- ✓ Gestión de licencia de cambio de uso y proyecto/reforma (inicio obras Dic-24)

Salida

- ✓ GV10: Venta de pisos – BTS
- ✓ CB14: Gestión del activo a largo plazo con alquileres de media/larga estancia

Umwandlung von zwei Bürogebäuden in Wohngebäude in Chamberí.

Businessplan: Erwerb in 2023 von zwei Altbauten mit Mietern. Schrittweise Räumung des Gebäudes bis Oktober-24. Verwaltung von Genehmigungen für Nutzungsänderungen und Umbauten (Baubeginn, Dezember-24)



Renovación de un edificio con 15 apartamentos de estancia media y un restaurante de alta gama en el barrio de Justicia

Cifras Clave

Área 1.500 m²	Ocupación 100%	NOI estimado 500 K€	Yield: >8% TIR: >12%

Inicio de derecho de superficie: Julio de 2024

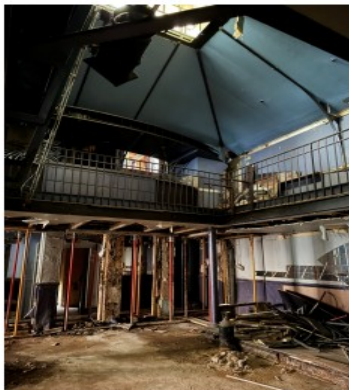
Ubicación: Justicia es un vecindario sofisticado, famoso por su arquitectura clásica y estilo elegante. Es un área culturalmente vibrante, con museos, teatros y galerías de renombre nacional



Restaurantes High stand en Madrid en la zona de influencia

Plan de Negocio

- ✓ Adquisición a través de un derecho de superficie con una duración de 50 años
- ✓ Reforma integral del edificio (inicio Julio-24)
- ✓ Residencial → Será gestionado por un operador de estancia media/corporativa
- ✓ Retail → Contrato a largo plazo con un grupo de restauración latam



Renovierung eines Gebäudes mit 15 Apartments für mittellange Aufenthalte und einem Luxusrestaurant im eleganten Stadtteil „Justicia“

Businessplan: Erwerb durch ein Erbbaurecht mit einer Laufzeit von 50 Jahren. Komplette Renovierung des Gebäudes (Beginn: Juli-24). Wohnanlage, die von einem Betreiber für mittellange Aufenthalte/Geschäftsreisende verwaltet wird. Langfristiger Verlängerungsvertrag

Promoción de 30 villas en Sancti Petri en primera línea de playa

Cifras Clave



Superficie
Terreno
25.000 m²



Superficie
Construida
12.000 m²



Superficie
por vivienda
400 m²



Precio por
unidad
>2M €/villa

Adquisición: 2022

Ubicación: Se encuentra en el último terreno disponible a primera línea de playa en el sur de Sancti Petri



Plan de Negocio

- ✓ Compra del suelo para construir y promocionar 30 viviendas de lujo
- ✓ Proyecto desarrollado en JV con un promotor local
- ✓ Gestión y obtención de la licencia de obra (Nov-2024)
- ✓ Pre-venta de más del 80% de las viviendas (Enero-25)
- ✓ Inicio de obras en Q1 - 2025

Förderung von 30 Villen in Sancti Petri direkt am Strand

Businessplan: Kauf des Grundstücks, um 30 Luxushäuser zu bauen und zu fördern. Projekt mit lokalem Projektträger. Verwaltung und Einholung von Baugenehmigungen (Nov.-24). Vorverkauf von mehr als 80 % der Wohnungen. Baubeginn im ersten Quartal-25.

Activo con un contrato de arrendamiento a largo plazo con Mercadona

Cifras Clave



Área
2.815 m²



Ocupación
100 %



Cash on Cash
>5,5%

Adquisición: Noviembre 2022

Ubicación: Único Mercadona situado en el centro histórico de Madrid, con una densa área de influencia y ubicado en una calle de High Street como Fuencarral



Plan de Negocio

- ✓ El activo fue adquirido renovado y con un arrendamiento a largo plazo
- ✓ Mercadona invirtió >€3 millones en capex
- ✓ La calle Fuencarral → el activo se beneficia de su ubicación en una calle High Street, ofreciendo un perfil de bajo riesgo. La ubicación, tamaño y diseño de local resulta atractivo para marcas de moda

Vermögenswert mit einem langfristigen Mietvertrag mit Mercadona

Businessplan: Das Asset wurde im Nov.-22 erworben, erneuert und mit einem langfristigen Leasing. Mercadona investierte mehr als drei Millionen in Capex. Die Calle Fuencarral ist eine High Street mit geringem Risiko. Die Gebäude sind für große Marken attraktiv.

Luxusimmobilien_ an der Costa del Sol



CASARES, ESENCIA MEDITERRÁNEA

Ubicada en el corazón de la Costa del Sol, entre la elegancia de Estepona y el encanto auténtico de Casares, esta exclusiva zona ofrece un estilo de vida inigualable. A pocos pasos de Doña Julia Golf, se encuentra rodeada de campos verdes, impresionantes vistas al Mediterráneo y una serenidad que invita al descanso.

Aquí, disfrutarás de lo mejor de ambos mundos: la tranquilidad de un entorno natural combinado con la cercanía a playas espectaculares, puertos deportivos como La Duquesa y una vibrante oferta gastronómica y cultural. Es el lugar ideal para los amantes del golf, la naturaleza y aquellos que buscan un rincón sofisticado para llamar hogar.

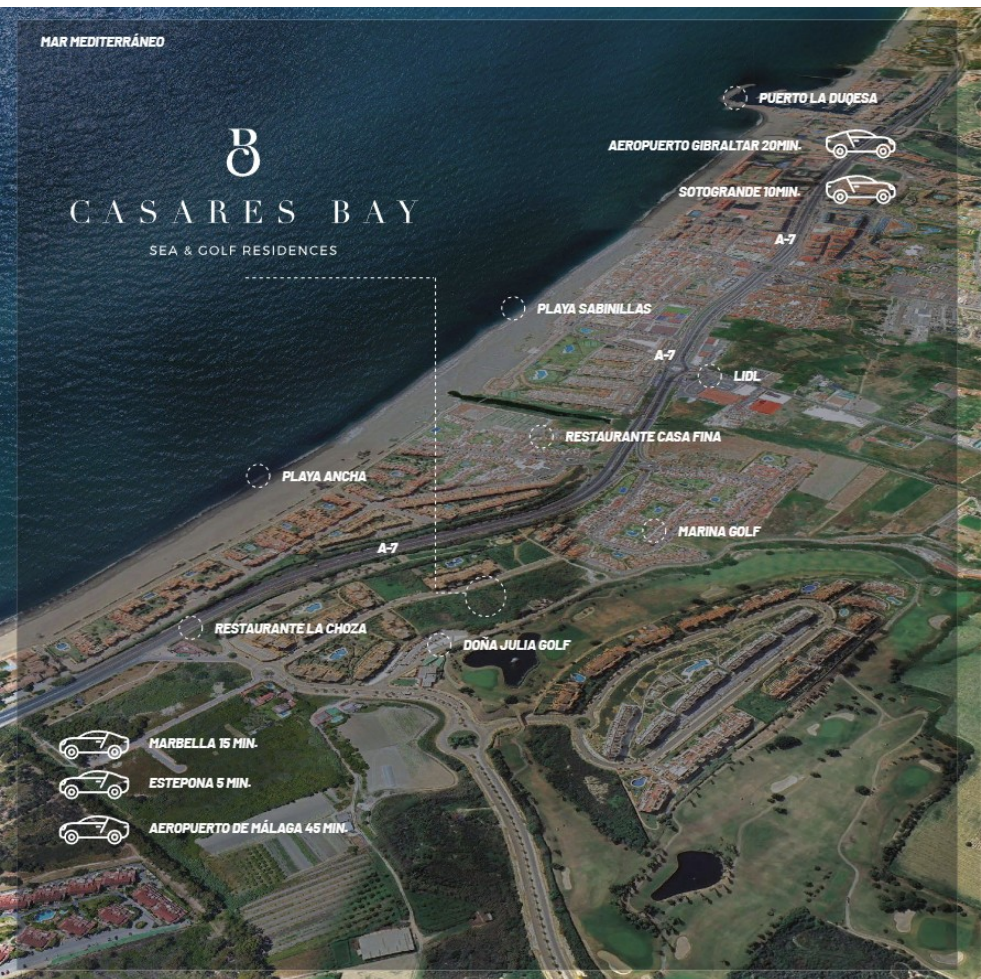


MAR MEDITERRÁNEO



CASARES BAY

SEA & GOLF RESIDENCES



UBICACIÓN INMEJORABLE

Su excelente localización permite disfrutar de una amplia variedad de servicios y equipamientos en las inmediaciones, asegurando comodidad y calidad de vida:

A solo 5 minutos a pie de la playa.

Cerca de supermercados, farmacias, restaurantes y otras necesidades del día a día.

A pocos pasos de instalaciones deportivas, como campos de tenis y el puerto deportivo de la Duquesa

Además, su conexión estratégica la sitúa en una zona muy accesible:

1h. y 10min. en coche al Aeropuerto Internacional de Málaga, a 45 minutos del aeropuerto de Gibraltar y a 25 min. del puerto de Sotogrande

30 minutos en coche al centro de Marbella, con su animada vida social, tiendas de lujo y restaurantes de alta gama.

A 26 minutos de Puerto Banús, el icono del destino de ocio y lujo.

Con estas características, Casares Bay no solo destaca por su entorno natural y diseño, sino también por su excelente ubicación, que permite disfrutar de lo mejor de la Costa del Sol, ya sea para vivir todo el año, pasar las vacaciones o como una excelente inversión.



EL RESIDENCIAL

Casares Bay es un exclusivo residencial en el privilegiado entorno de Doña Julia Golf, en Casares, Málaga. Diseñado para ofrecer un estilo de vida único, combina confort, naturaleza y lujo en un enclave inigualable.

Con impresionantes vistas al Mediterráneo, viviendas de diseño contemporáneo y amplias terrazas, el complejo incluye piscinas, jardines y áreas deportivas, todo pensado para disfrutar de la tranquilidad y el clima de la Costa del Sol.

A pocos minutos de playas, rutas naturales y servicios de lujo, Casares Bay es la opción ideal para quienes buscan exclusividad y bienestar en uno de los destinos más prestigiosos de Europa.



9 VIVIENDAS ÚNICAS

El residencial cuenta con 9 viviendas únicas distribuidas en diferentes tipologías que se adaptan a las necesidades y preferencias de los propietarios:

Bajo oon Jardín: Ideal para quienes buscan disfrutar de un espacio exterior privado.

Dúplex de 2 dormitorios: Perfecto para parejas o pequeñas familias.

Dúplex de 3 dormitorios: Espacioso y funcional para familias más grandes.

Ático de 2 dormitorios: Con impresionantes vistas panorámicas y máxima privacidad.

Plurifamiliar de 3 dormitorios: Diseñado para quienes necesitan más amplitud y comodidad.



Dúplex, áticos
Plurifamiliar



Piscina Rooftop
y solárium



Vistas al
mar



Parking y
trasteros



Terrazas propias y
jardines comunitarios



CONFIANZA Y SOLVENCIA

Casares Bay cuenta con el respaldo de Index como promotora, y Brako como constructora, ambas reconocidas por su compromiso con la calidad y la excelencia en cada proyecto.

La combinación de la visión estratégica de Index, junto a Brako garantiza un desarrollo impecable y una experiencia excepcional para quienes eligen formar parte de este exclusivo residencial. Un equipo sólido que asegura el éxito de Casares Bay en todos los aspectos.

GRUPO INDEX



 **Brako**
REAL ESTATE



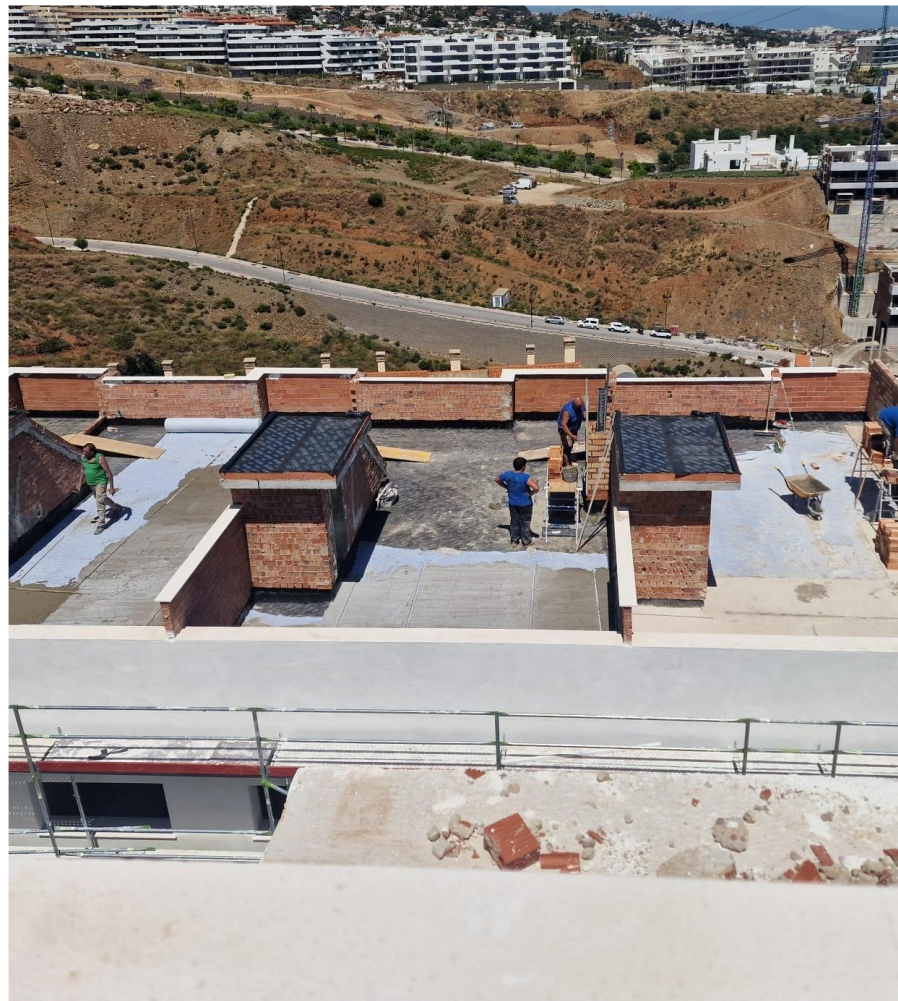
Bau von Mittelklassehäusern an der Costa del Sol

Fuengirola

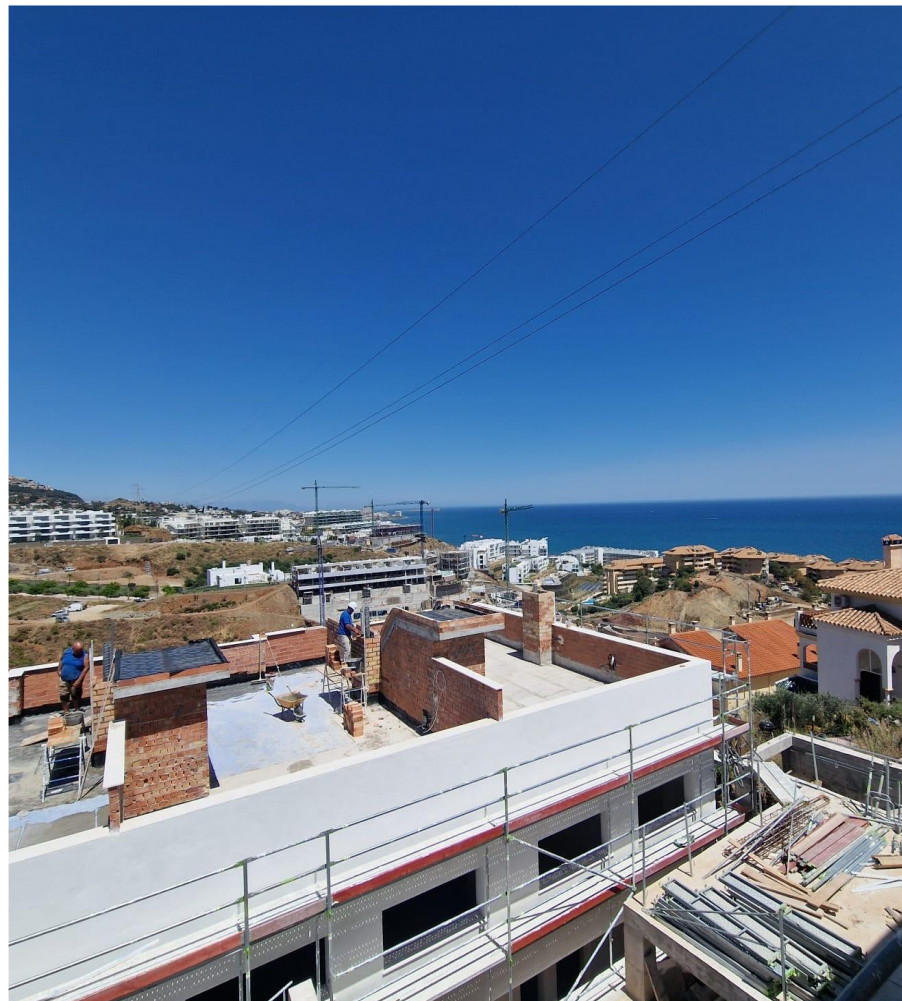
- Projekt mit 22 Reihenhäusern in Etappen
 - Phase 1: Bau der ersten 8 Einheiten
- Ein Investor brachte das Grundstück ein, ein anderer die Baukosten
- Projektstart Anfang des Jahres
 - Verkauf von 3 Einheiten zu Preisen zwischen 600.000 € und 700.000 €





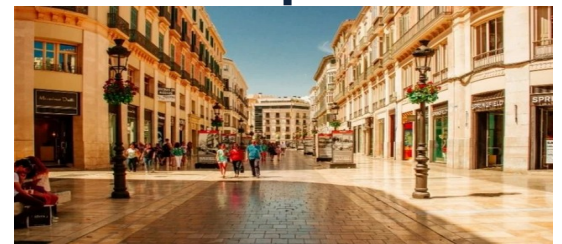






Añoreta

- Projekt mit 8 Reihenhäusern
- Der Grundstückseigentümer brachte das Land ein und erhielt dafür eine der Immobilien
- Die Baufirma sichert 100 % der Baufinanzierung + Nebenkosten
- Verkaufspreis pro Einheit: ca. 550.000 €



Flipping von günstigen Immobilien in Malaga















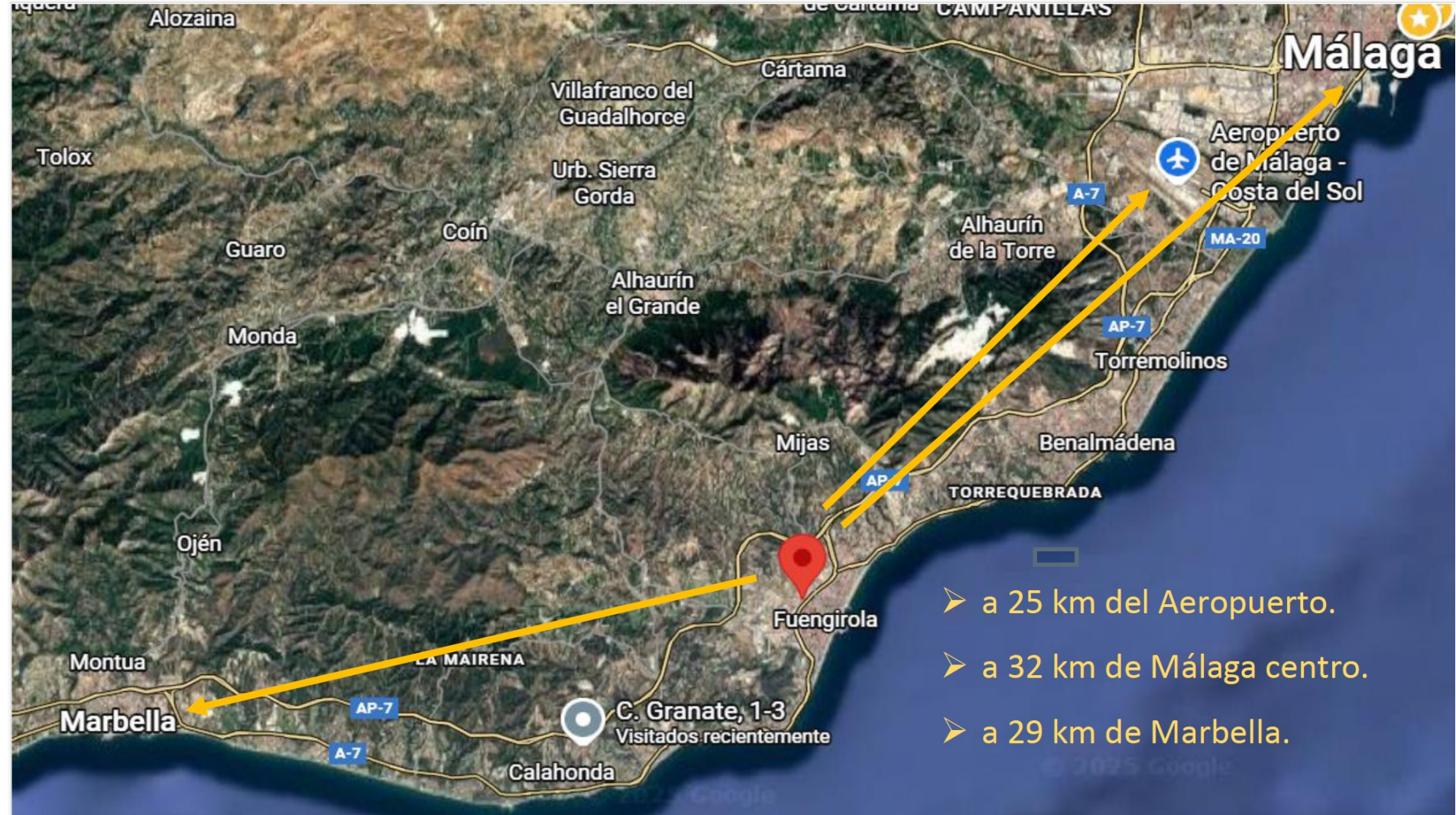
Entwicklung eines Wohngebäudes in Málaga



- Entwicklung eines Wohngebäudes für die Spanisches Mittelschicht
- 3-stöckiges Gebäude mit 27 Wohnungen, 27 Garageplätzen und 14 Abstellräumen
- Wohnungstypen: 1-, 2- und 3-Zimmer
- 3350 m² bebaubare Fläche
- Genehmigungen plus 24-30 Monate Bauzeit
- geschätzte Rentabilität von 30 % Laufzeit 30 Monate
- 2 Investoren (untereinander Partner) brachten das Grundstück ein
- Investoren müssen die Gesamtkosten des Bauvorhabens tragen: 3.200.000 €







- a 25 km del Aeropuerto.
- a 32 km de Málaga centro.
- a 29 km de Marbella.

WIR



Mariano Rojo
Systemmanager



Daniela Castro
Social-Media



Ezequiel Romero
Kaufmännischer Leiter



Juan Romero
Asesor



Omar de Luca
Finanzberater



Mariela Gazzola
Berater



Leonardo Memmo
Berater



Patricia Cabrier
Berater



Micaela Rotela
Berater



Lara Corradini
Backoffice

Block 27 Wohnungen, Parkplätze, Granate Straße, Mijas												
Viviendas									Precio €			
Etage	Nr.	Schlafzimmer	Badezimmer	Toiletten	Nutzfl.	Konstruierte Fl.	Bebau. Fl.	Terrasse	Basispreis	Preis/m²	10% MwSt.	Gesamt
Unten	1	1	1	0	49,7	59,15	6,87	-	151.410,00€	2.676,66€	15.141,00€	166.551,00€
Unten	2	1	1	0	38,75	43,65	5,07	2,65	151.410,00€	3.258,42€	15.141,00€	166.551,00€
Unten	3	2	1	0	50,35	56,35	6,54	3,3	182.070,00€	3.024,83€	18.207,00€	200.277,00€
Unten	4	2	1	1	57,65	66,25	7,69	2,6	187.425,00€	2.758,64€	18.742,50€	206.167,50€
Unten	5	2	1	1	52,55	60,5	7,02	2,95	173.040,00€	2.767,04€	17.304,00€	190.344,00€
Unten	6	2	1	1	56,95	66,15	7,68	4	182.070,00€	2.652,66€	18.207,00€	200.277,00€
Erste	1	1	1	0	49,25	59,25	6,88	3,25	162.225,00€	2.732,05€	16.222,50€	178.447,50€
Erste	2	1	1	0	41,35	46,4	5,39	3,5	162.225,00€	3.229,26€	16.222,50€	178.447,50€
Erste	3	2	1	1	54,7	61,2	7,1	4,05	192.780,00€	2.927,35€	19.278,00€	212.058,00€
Erste	4	2	1	1	56,5	65,1	7,56	3,7	192.780,00€	2.845,15€	19.278,00€	212.058,00€
Erste	5	1	1	0	41,1	46,1	5,35	3,2	162.225,00€	3.267,62€	16.222,50€	178.447,50€
Erste	6	2	1	1	49,6	56,6	6,57	3,7	192.780,00€	3.219,94€	19.278,00€	212.058,00€
Erste	7	3	1	1	73,2	88,1	10,23	3,75	220.500,00€	2.529,26€	22.050,00€	242.550,00€
Erste	8	2	1	1	56,15	66,15	7,68	-	181.650,00€	2.645,87€	18.165,00€	199.815,00€
Zweite	1	1	1	0	49,25	59,25	6,88	3,25	164.325,00€	2.767,42€	16.432,50€	180.757,50€
Zweite	2	1	1	0	41,35	46,4	5,39	3,5	164.325,00€	3.271,26€	16.432,50€	180.757,50€
Zweite	3	2	1	1	54,7	61,2	7,1	4,15	196.875,00€	2.990,09€	19.687,50€	216.562,50€
Zweite	4	2	1	1	56,5	65,1	7,56	3,7	196.875,00€	2.905,58€	19.687,50€	216.562,50€
Zweite	5	1	1	0	41,1	46,1	5,35	3,2	189.000,00€	3.806,51€	18.900,00€	207.900,00€
Zweite	6	2	1	1	49,6	56,6	6,57	3,7	196.875,00€	3.283,33€	19.687,50€	216.562,50€
Zweite	7	3	1	1	73,2	88,1	10,23	3,75	252.000,00€	2.890,65€	25.200,00€	277.200,00€
Zweite	8	2	1	1	56,15	66,15	7,68	-	192.675,00€	3.018,58€	19.267,50€	211.942,50€
Dachgeschoss	1	3	1	1	71,95	84,95	9,86	107,35	283.500,00€	1.498,72€	28.350,00€	311.850,00€
Dachgeschoss	2	2	1	1	53,8	62,6	7,27	126,35	246.750,00€	1.316,58€	24.675,00€	271.425,00€
Dachgeschoss	3	2	1	1	51,95	59,4	6,9	92,9	246.750,00€	1.626,05€	24.675,00€	271.425,00€
Dachgeschoss	4	3	1	1	58,9	77,2	8,96	125,8	283.500,00€	1.463,89€	28.350,00€	311.850,00€
Dachgeschoss	5	2	1	1	56,15	66,15	7,68	-	225.750,00€	3.536,77€	22.575,00€	248.325,00€
GESAMT					1.392,70	1.680,15	195,05	518,3	5.333.790,00	-	533.379,00	5.867.169,00

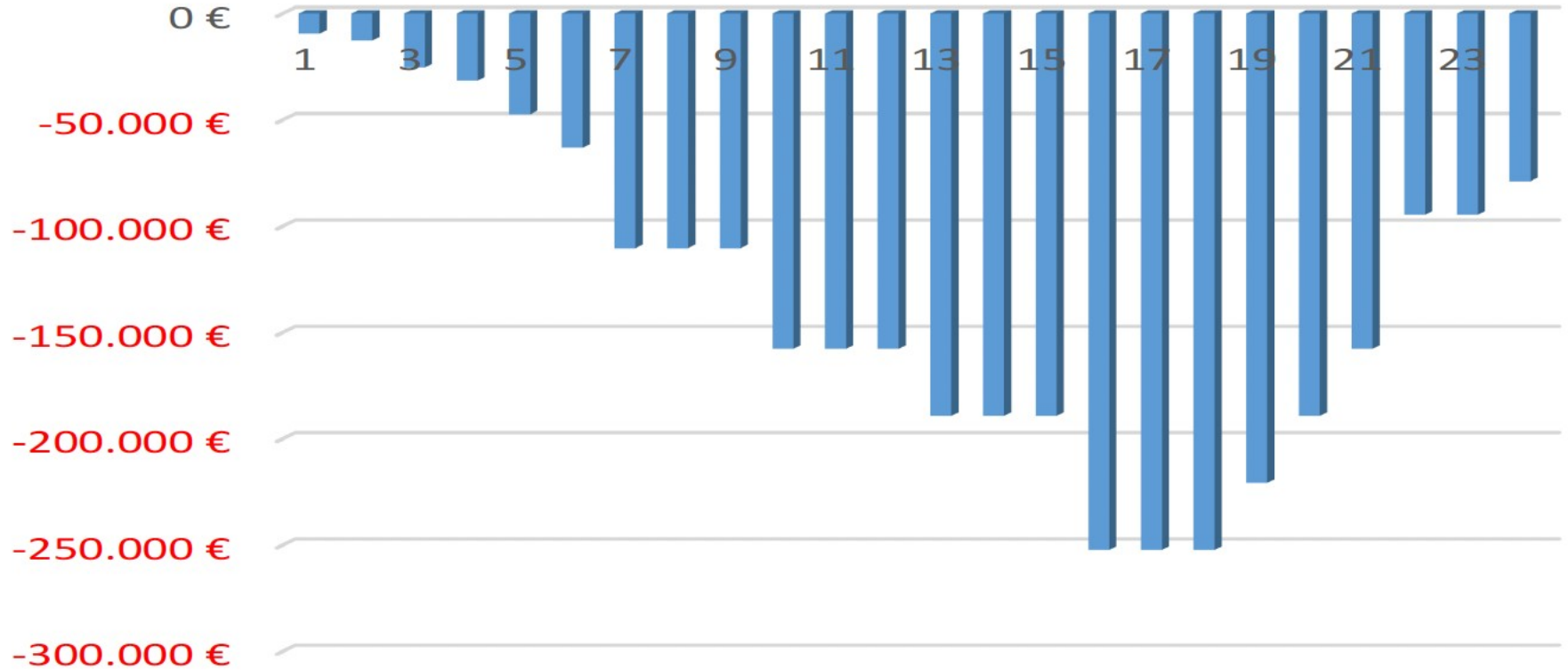
Vorschlag

- Der Entwickler übernimmt das Grundstück mit genehmigten Plänen und ist bereit für die Ausführung.
- Der Partner verpflichtet sich, das Projekt zu 100 % zu finanzieren (siehe Gantt-Diagramm).
- Die indirekten Kosten werden vom Projekt getragen (Vorverkaufserlöse).
- Die Steuern werden vom Produzenten des Projekts getragen.
- Aus dem Projektgewinn nach Steuern werden Entwickler und Partner die Gewinne zu gleichen Teilen aufteilen.



Gantt-Diagramm

Monatliche Ausgaben



WIR



Pablo Giunta

Gründer & CEO



Franco Giunta

CFO



Martin Litwak

Rechtliche Strukturierung



Daniela Suez

Immobilienverwalterin



Tomás Suez

Kaufmännischer Leiter



Mariana Suez

Business Controller



Mercedes Fittipaldi

Marketingleiterin



Adrián Gorostiaga

Rechtsabteilung



Natalia Bilinkis

Investmentmanager



Ian Perchik

CPA

WIR



Mariano Rojo
Systemmanager



Daniela Castro
Social-Media



Ezequiel Romero
Kaufmännischer Leiter



Juan Romero
Berater



Omar de Luca
Finanzberater



Mariela Gazzola
Berater



Leonardo Memmo
Berater



Patricia Cabrier
Berater



Micaela Rotela
Berater



Lara Corradini
Back office

KONTAKTIEREN SIE UNS



(+54911) 4500-0464



info@realhouse.lat

mariela@realhouse.lat - Ansprechpartnerin



www.de.realhouse.lat



Olleros 2411, Büro 803

1426 Stadt Buenos Aires, Argentinien



¡Vamos!
Packen wir's an!



REAL HOUSE
PARTNERS