



BLACK SWAN
Marbella

CORTIJO ALTO DE MARBELLA

Best real estate business

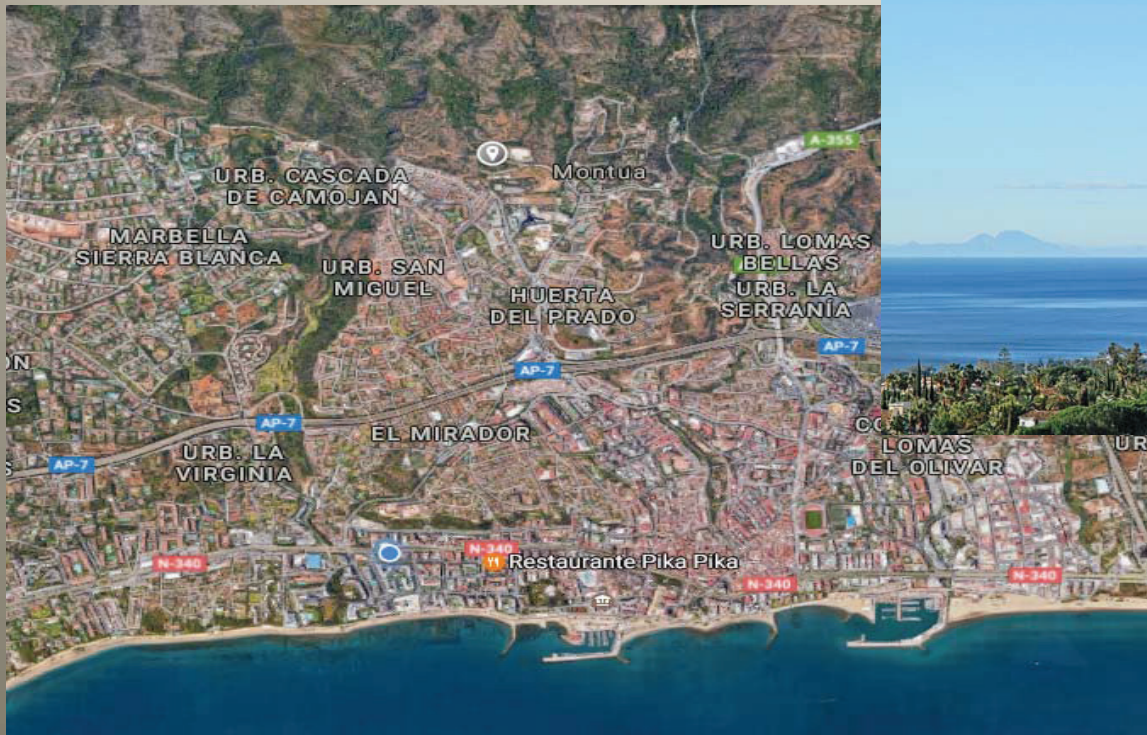




BLACK SWAN
Marbella

LAST BEST URBAN LOCATION IN MARBELLA FOR LUXURY RESIDENTIAL

- Located near the Hotel Don Miguel that is planned as one of the best 5 stars resorts
- Less than 5 min from the center and 7 min to the beaches of Marbella
- Crowning Marbella town spectacular panoramic sea views, Gibraltar Rock and Africa coast





BLACK SWAN
Marbella

45,000 SQM OF URBAN LAND FOR A UNIQUE RESIDENTIAL PROJECT

- Next to former Hotel Don Miguel, planned to be renovated as one of the best 5 stars resorts in Costa del Sol.
- Close to Sierra Blanca, the most exclusive urbanization in Marbella.





THREE AREAS FOR RESIDENTIAL USE

- 26,450 sqm of buildable land divided in three residential plots.
- 8,855 sqm of green area.
- 1,000 sqm of commercial / educational / social services.



CUADRO PARCELARIO					
PARCELA	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	COEF. EDIF.	Nº VIV.	CALIFICACION
USOS LUCRATIVOS					
CONJUNTO RESIDENCIAL					
R-1	12.315,57	4.532,17	0,3680	15	CONJUNTO RESIDENCIAL
R-2	10.469,69	3.852,88	0,3680	13	CONJUNTO RESIDENCIAL
TOTAL VIV. CONJUNTO RESIDENCIAL	22.785,26	8.385,04		28	
UNIFAMILIARES					
U-1	3.664,03	1.572,00	0,4290	4	UNIFAMILIAR EXENTA
TOTAL VIV. UNIFAMILIAR	3.664,03	1.572,00		4	
TOTAL USOS LUCRATIVOS	26.449,29	9.957,04		32	
EQUIPAMIENTOS					
EQ	1.000,00	564,00	0,564		EDUCATIVO / SOCIAL / COMERCIAL
TOTAL EQUIPAMIENTOS	1.000,00	564,00			
ZONAS VERDES					
PARCELA	SUPERFICIE				CATEGORIA
ZV	8.855,88				ZONA VERDE
TOTAL ZONAS VERDES	8.855,88				
SISTEMA TÉCNICO					
CT	38,05				CENTRO DE TRANSFORMACION
TOTAL	38,05				
VIARIO					
VIARIO	7.910,31				51 PLAZAS DE APARCAMIENTO (2 PLAZAS ADAPTADAS)
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	44.253,53				

PLANNED FOR 28 INDIVIDUAL AND 4 SEMI DETACHED VILLAS



BLACK SWAN
Marbella

- 15+13 Semi detached villas.
- 4 Individual villas.

Residential

Semi Detached Villas

Semi Detached Villas

Independent Villas

Total Residential

Services

Green Areas

Electrical center

Roads

Total Sector

	Plot Area	Max. Built sqm	Coef. Edif.	No. of Dwellings	
CUADRO PARCELARIO					
PARCELA	SUP. PARCELA	EDIFICABILIDAD	COEF. EDIF.	Nº VIV.	CALIFICACION
USOS LUCRATIVOS					
CONJUNTO RESIDENCIAL					
R-1	12.315,57	4.532,17	0,3680	15	CONJUNTO RESIDENCIAL
R-2	10.469,69	3.852,88	0,3680	13	CONJUNTO RESIDENCIAL
TOTAL VIV. CONJUNTO RESIDENCIAL	22.785,26	8.385,04		28	
UNIFAMILIARES					
U-1	3.664,03	1.572,00	0,4290	4	UNIFAMILIAR EXENTA
TOTAL VIV. UNIFAMILIAR	3.664,03	1.572,00		4	
TOTAL USOS LUCRATIVOS	26.449,29	9.957,04		32	
EQUIPAMIENTOS					
EQ	1.000,00	564,00	0,564		EDUCATIVO / SOCIAL / COMERCIAL
TOTAL EQUIPAMIENTOS	1.000,00	564,00			
ZONAS VERDES					
PARCELA	SUPERFICIE				CATEGORIA
ZV	8.855,88				ZONA VERDE
TOTAL ZONAS VERDES	8.855,88				
SISTEMA TÉCNICO					
CT	38,05				CENTRO DE TRANSFORMACION
TOTAL	38,05				
VIARIO					
VIARIO	7.910,31	51 PLAZAS DE APARCAMIENTO (2 PLAZAS ADAPTADAS)			
TOTAL SUPERFICIE SECTOR	44.253,53				



BLACK SWAN
Marbella

BO1: SELLING THE URBANIZED PLOTS

- Bid price : **5.750.000 €**
- Urbanization cost estimated in **1.250.000 €** (planned + 20%).

	SUPERFICIE	€/m ²	PRESUPUESTO
VIARIO	7910,31 m ²	90,00	711.927,90 €
ZONAS VERDES	8855,88 m ²	35,00	309.955,80 €
TOTAL PRESUPUESTO OBRAS INTERNAS			1.021.883,70 €

- Market selling price per plot sqm: between **600** and **900 €**.

LAND COST	5.750.000
URBANIZATION COST	1.250.000 €
	7.000.000 €

	AREA SQM	COST SQM	
		RAW	URBANIZED
TOTAL LAND SIZE	44.254	130 €	
BUILDABLE LAND SIZE	26.451	217 €	250 €

Capital invested: 7.0 M€

Time to market: < 20 months

Profit: 9 - 17 M€



BLACK SWAN
Marbella

BO2: SELLING THE DEVELOPMENT

- **32 villas semi detached and detached**
- **300 to 400 sqm per villa**
- **Market selling price per villa : 1.9 – 2.6 M€**

	Area M2	Edific.	Built Area	# Units	Cost of building (2,000 € sqm)	Selling price (6,500 € sqm)	Price per Villa
TOTAL PLOT SIZE	44.254						
GREEN AREAS	8.856						
ROADS	7.910						
OTHERS	38						
EQUIPMENT (EDUCATIONAL, SOCIAL, COMMERCIAL)	1.000	0,564	564				
RESIDENTIAL							
SEMI DETACHED VILLAS	12.316	0,368	4.532	15	9.064.576 €	29.459.872 €	1.963.991 €
SEMI DETACHED VILLAS	10.470	0,368	3.853	13	7.705.920 €	25.044.240 €	1.926.480 €
VILLAS	3.665	0,429	1.572	4	3.144.570 €	10.219.853 €	2.554.963 €
	44.255		10.522	32	19.915.066 €	64.723.965 €	2.022.624 €

Capital invested: 20 M€

Time to market: < 36 months

Profit: 37.5 M€

LATEST POSITIVE NEWS AND CONCLUSIONS



BLACK SWAN
Marbella

Ángeles Muñoz se compromete a devolver la estabilidad a Marbella en 21 meses

La edil, que perdió el cargo después de que PSOE, IU y OSP acordaran un Gobierno de coalición con Podemos, retorna con una nueva forma de regir, "la del sentido común y la buena gestión"



Ángeles Muñoz recupera el bastón de mando de la ciudad de Marbella. (A. de la Gama)

New government in Marbella committed to unblock the urbanistic processes

La regidora, según ha anunciado, ya ha acordado con sus socios **ajustar a la legalidad el PGOU de 1986** con la aprobación de su texto refundido, e impulsar su revisión con la redacción de un nuevo documento. El acuerdo también señala el establecimiento de los mecanismos necesarios para agilizar la tramitación de las licencias urbanísticas. Solo 21 meses tiene como plazo antes de **las elecciones de 2019**. Todo un reto de gobernabilidad.

Internal positive evaluation on submitted urbanistic plan (Partial Plan)

