

data: 21/12/15

progetto ID: C003

tipologia: Commerciale/residenziale

DESCRIZIONE

Hotel attualmente in business

Area lorda 1,817 mq.

Possibilità di conversione a residenziale soggetta a relativi consensi delle autorità locali.

La proprietà è disposta su 4 piani e dispone di un'ampia hall, 50 camere con bagno e spazi per conferenze fino a 180 persone, un giardino posteriore sostanziale e un parcheggio sul piazzale anteriore.

Location

Zona altamente residenziale a due passi dal centro di Muswell Hill ed ottime scuole e centri ricreativi.

Nord ovest Londra in zona 3.

Zona residenziale molto richiesta ed in zona architettonica controllata.

La zona e' a 30 minuti dalla stazione di King's Cross, centro nevralgico di Londra.

Specifiche

La proprietà si sviluppa su 4 piani e comprende un notevole giardino nel retro.

La proprietà e' in una via residenziale di pregiata qualità ed a due passi da Muswell Hill: zona con ristoranti, bar e negozi.

Consensi edilizi

La proprietà potrebbe essere convertita' in appartamenti indipendenti soggetta a relativi consensi. FR Properties ha condotto estensive ricerche per capire quali siano le possibilità di conversione e sviluppo edilizio della proprietà.

Dalle ricerche emerge che una pianificazione edilizia fu presentata alle autorità locali nel 2013.

Fu già approvato un progetto di riconversione immobiliare per trasformare l'hotel in 18 appartamenti.

Il permesso e' ora scaduto, ma il fatto che fu permesso 3 anni fa, indica che c'e' la possibilità di ottenerne uno simile per lo sviluppo del progetto.

Fides Srl

Sede legale Viale Giulio Cesare, 95 – 00192 Roma – P.IVA 00894410570 - **Sede Amministrativa ed Operativa** Largo Spadoni Snc, C/O Centro

Commerciale Perseo Torre C 4° Piano 02100 Rieti - Tel. +39 0746 218517 Fax +39 0746 295872

E mail: info@brdconsulting.it PEC : amministrazione@pec.businessretaildevelopment.com Web: www.brdconsulting.it

Gestione attuale

Hotel attualmente in gestione.

La proprietà può essere acquistata mantenendo l'attuale contratto di gestione dell'hotel (50000 £ mensili) oppure si può ottenere la cessazione dell'attività prima del passaggio di proprietà.

Le cifre delle entrate sono le seguenti:

12 giugno 2011 19 febbraio 2012 (8 mesi).

Occupazione media nel corso degli 8 mesi è stata 78,4% e l'EBITDA per gli 8 mesi prima di contratti di gestione era £ 329.826 (media di £ 41.228 al mese).

Il margine operativo lordo è stato £ 366.807 per 8 mesi.

Aprile 2012 Dicembre 2012 (9 mesi).

Occupazione media nel corso dei 9 mesi era 77.85% e margine operativo lordo per i 9 mesi prima che i contratti di gestione era £ 367.244 (media di £ 40.804 al mese).

Il margine operativo lordo è stato £ 415,349 per questo periodo.

Proposta di investimento

- Opzione 1: acquisto dell'hotel mantenendo la gestione attuale

• Prezzo proposto:		-£6,300,000 (inclusa IVA)
• Commissione	0.4%	-£25,200
• Redditività (lorda)		£450,000
• <u>Redditività del capitale</u>		6.7%
• Tempistiche		immediata

- Opzione 2: conversione a residenziale

Tenendo presente ciò che e' emerso dalle ricerche effettuate, la proposta di progetto consiste nello sviluppare la proprietà in maniera molto simile a quello già consentito nel 2003 dato che il progetto fu già approvato.

Dettagli:

• Tempistiche:	24 mesi	
• Prezzo richiesto:		-£6,500,000
• Prezzo proposto:		-£6,300,000 (inclusa IVA)
• Commissione	0.4%	-£25,200
• Spese notarili:		-£5,000
• Costi associati alla progettazione:		-£128,000
• Costo costruzione:	costruzione	-£1,600,000
	tassa CIL -70 £/sqm	-£87,500

Fides Srl

Sede legale Viale Giulio Cesare, 95 – 00192 Roma – P.IVA 00894410570 - **Sede Amministrativa ed Operativa** Largo Spadoni Snc, C/O Centro

Commerciale Perseo Torre C 4° Piano 02100 Rieti - Tel. +39 0746 218517 Fax +39 0746 295872

E mail: info@brdconsulting.it PEC : amministrazione@pec.businessretaildevelopment.com Web: www.brdconsulting.it

• Vendita - appartamenti:	1 x £265,000 monolocale (1 bed)	£265,000
• Dati conservativi basati su	3 x £380,000 bilocale (1 bed)	£1,140,000
• Valore mercato attuale	10 x £510,000 trilocale (2 bed)	£5,100,000
	4 x £735,000 quadrilocale (3 bed)	£2,940,000
• Vendita - appartamenti:	1 x £291,500 monolocale (1 bed)	£291,500
• Valori basati su un aumento del (5% annuale)	13 x £418,000 bilocale (1 bed)	£1,254,000
	10 x £561,000 trilocale (2 bed)	£5,610,000
	4 x £808,500 quadrilocale (3 bed)	£3,234,000

Totale: 18 appartamenti £9,445,000 £10,389,500 vendita

• Tassa di proprietà			-£672,210
• Vendita tramite agenzia	0.2%	-£18,890	-£20,779
• Capitale necessario		-£8,836,800	-£8,838,689
• Profitto (netto)		£608,200	£1,550,811
• Redditività del capitale		6.9%	17.5%
• Tempistiche		24 mesi	

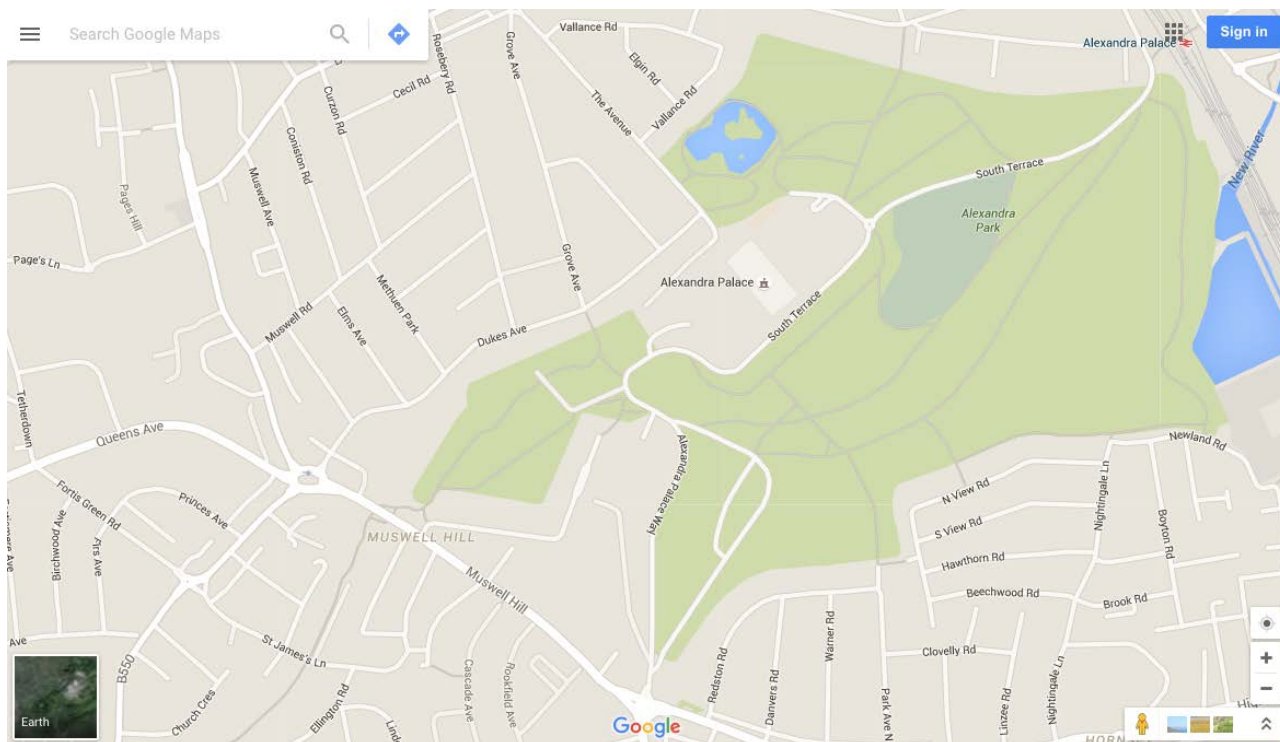


Fides Srl

Sede legale Viale Giulio Cesare, 95 – 00192 Roma – P.IVA 00894410570 - **Sede Amministrativa ed Operativa** Largo Spadoni Snc, C/O Centro

Commerciale Perseo Torre C 4° Piano 02100 Rieti - Tel. +39 0746 218517 Fax +39 0746 295872

E mail: info@brdconsulting.it PEC : amministrazione@pec.businessretaildevelopment.com Web: www.brdconsulting.it



Fides Srl

Sede legale Viale Giulio Cesare, 95 – 00192 Roma – P.IVA 00894410570 - **Sede Amministrativa ed Operativa** Largo Spadoni Snc, C/O Centro

Commerciale Perseo Torre C 4° Piano 02100 Rieti - Tel. +39 0746 218517 Fax +39 0746 295872

E mail: info@brdconsulting.it PEC : amministrazione@pec.businessretaildevelopment.com Web: www.brdconsulting.it