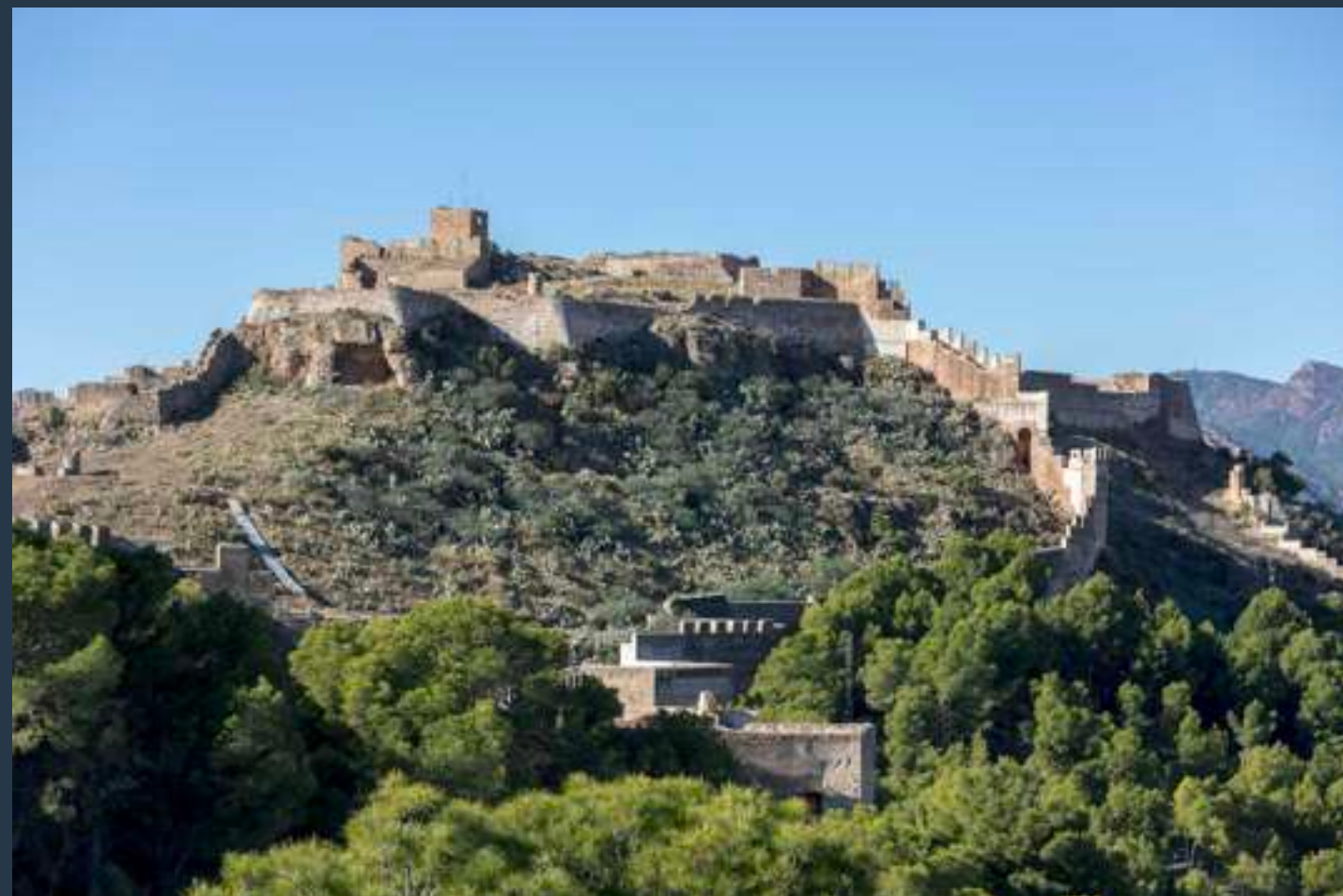


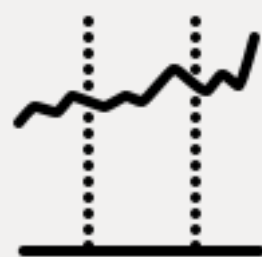
Terreta

Investir à Sagunto Communauté valencienne





Pourquoi investir à Sagunto ?



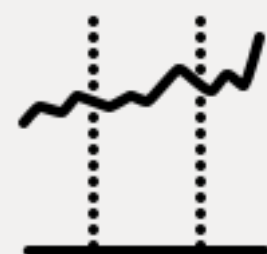
Sa rentabilité a explosé depuis 10 ans

- ▶ **9% de rentabilité** : une des villes les plus rentables d'Espagne
- ▶ **2x plus rentable** qu'il y a 10 ans
- ▶ **Forte hausse des prix des loyers** \Leftrightarrow bonne tension locative
- ▶ Les prix de vente vont très probablement augmenter fortement pendant ces 5 à 10 prochaines années
- ▶ Investir **maintenant** est le bon timing car : prix de vente toujours bas, mais prix de location déjà plus élevés

CC.AA.	Provincia	Municipio	Rentabilidad media 2013	Rentabilidad media 2022
Comunitat Valenciana	Valencia	Sagunto / Sagunt	4,7%	9%



Pourquoi investir à Sagunto ?



Sa rentabilité est 30% meilleure que la moyenne espagnole

- ▶ **9% de rentabilité**
- ▶ +30% plus rentable que la moyenne espagnole : 9% contre 6.9%

Municipios de la costa con mayor rentabilidad

Junio 2022

CC.AA.	Provincia	Municipio	Rentabilidad media 2013	Rentabilidad media 2022
Comunitat Valenciana	Valencia	Sagunto / Sagunt	4,7%	9%
España	España	España	4,9%	6,9%

Pourquoi investir à Sagunto ?

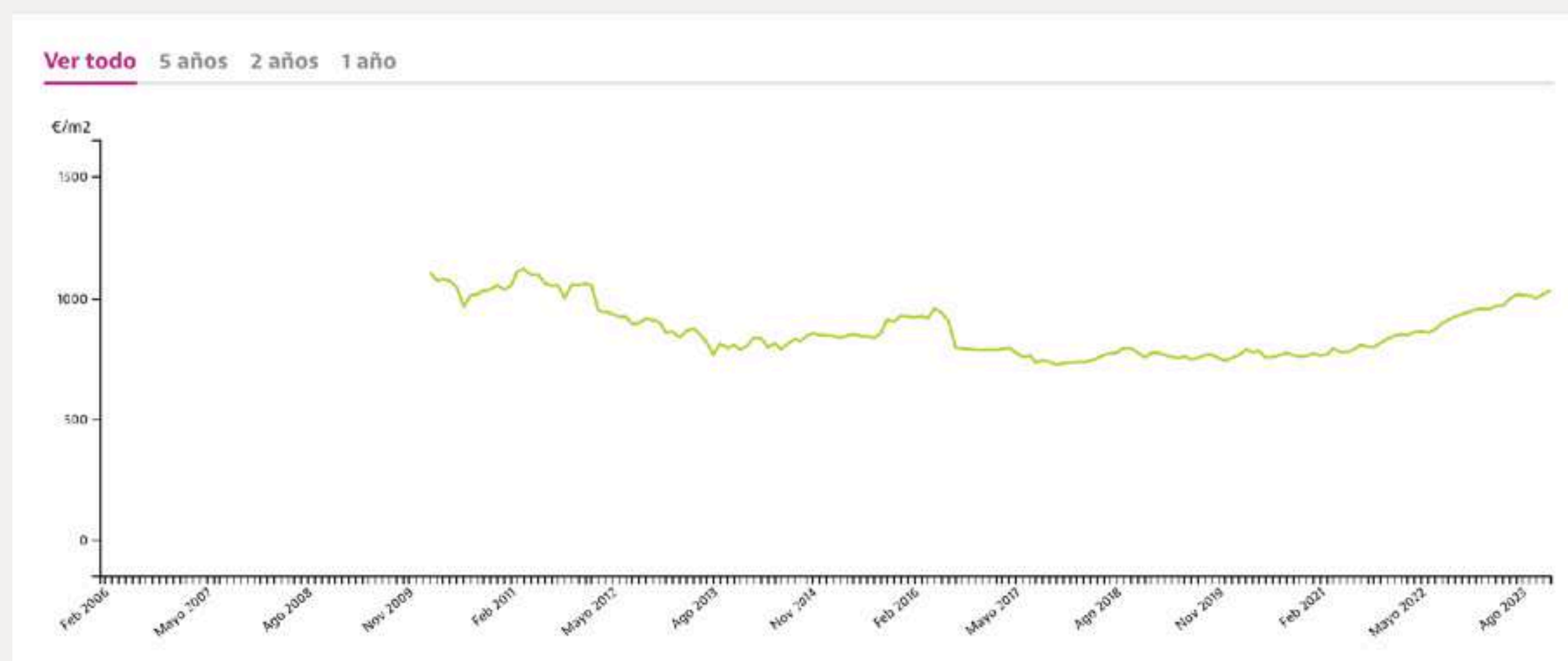
solo 1.030 €/m²



Pourquoi la rentabilité a-t-elle autant augmenté depuis 10 ans ?

- ▶ Les prix **des loyers** augmentent fortement **depuis 2016** : de 5€/m² à 9€/m²
- ▶ Les **prix de vente** augmentent **depuis 2021** : +9.4% en évolution annuelle
- ▶ Les prix de vente vont **fortement augmenter** grâce au projet de gigafactory de **Volkswagen** : installation d'une de ses 6 usines européennes de construction de batteries de voitures électriques. Et alors ? Les estimations parlent de la création de **40 000 nouveaux emplois** ...dans une ville qui ne compte que 65 000 habitants aujourd'hui ! Les prix ne pourront faire qu'une chose : augmenter (tension locative et à l'achat).

Evolución precios de compra :



Fuente: Idealista

Evolución precios de alquiler :



Fuente: Indomio

Pourquoi investir à Sagunto ?



L'opportunité Volkswagen - PowerCo

- ▶ Volkswagen apporte **40 000 emplois** à Sagunto
- ▶ Le contre-la-montre a déjà commencé en 2023, pour une livraison de la gigafactory en 2026.
- ▶ La tension va s'accroître sur l'emploi, le logement, et les hôtels.
- ▶ Les premiers employés Volkswagen sont arrivés en **janvier 2024**



Volkswagen, Mercadona, Inditex

- ▶ Volkswagen va investir **4.5 milliards** à la gigafactory entre 2023 et 2026
- ▶ Ce projet est **le plus grand investissement industriel** actuellement en Espagne
- ▶ La gigafactory se déploie dans un polygone où d'autres grandes entreprises se sont installés également, notamment les géants espagnols **Mercadona** et **Inditex**.

MISSION VALENCIA
POWER ON
MISSION VALENCIA

MISSION VALENCIA BATTERY GIGAFACTORY

Pamplona Volkswagen Navarra Plant
Martorell SEAT S.A. headquarters and main plant
Sagunto PowerCo Gigafactory
Valencia

Location:
Parc Sagunt II
30 kilometers north of Valencia

MAIN GOAL:
enabling the production of electric vehicles at the Martorell and Pamplona plants

INVESTMENT:
more than € 3 billion

OVERALL AREA:
130 hectares

PROJECTED CAPACITY:
40 GWh per year

PRODUCT:
unified cell

START OF PRODUCTION:
2026

PowerCo

INDITEX



MERCADONA

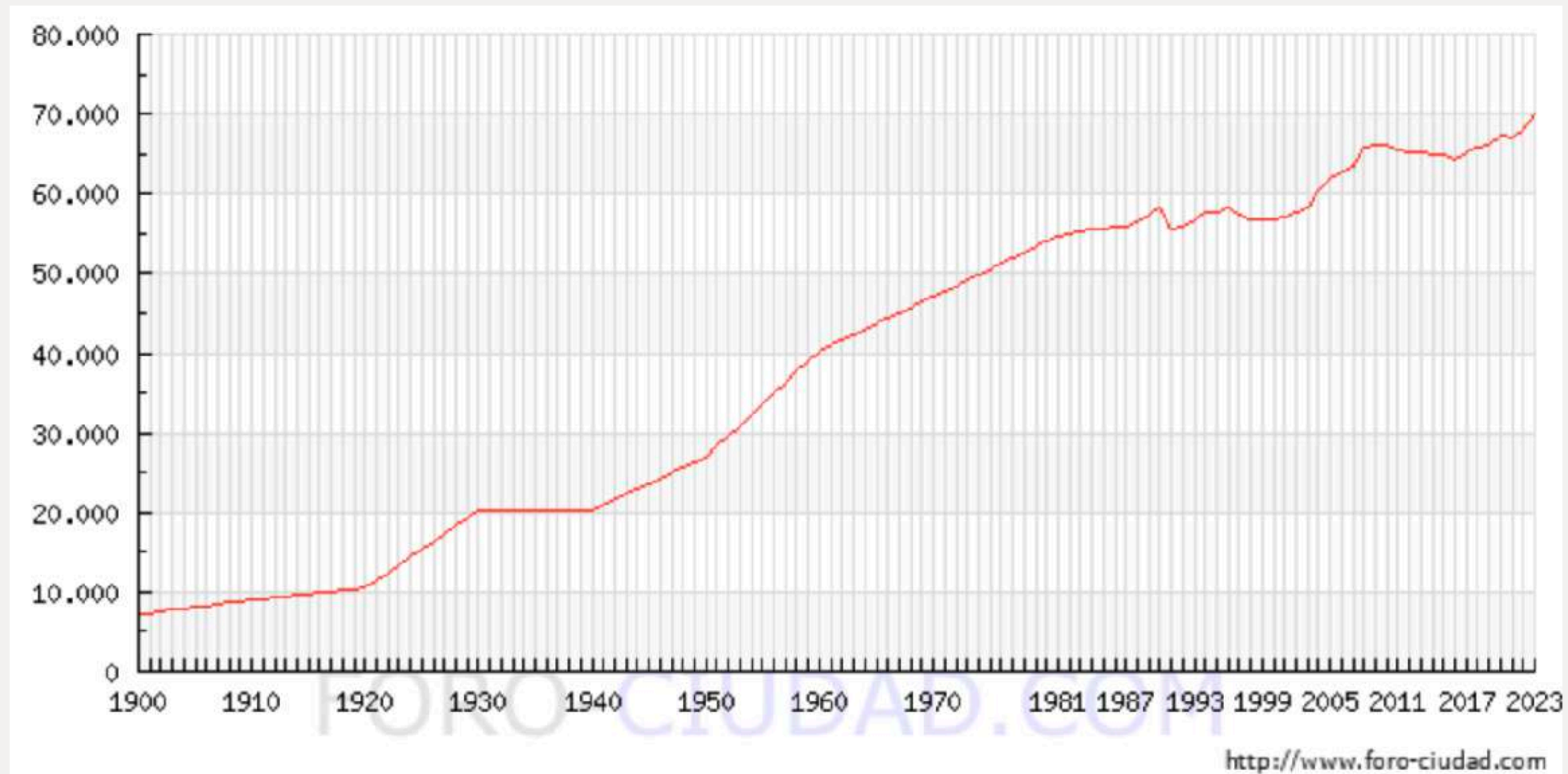
PowerCo

Pourquoi investir à Sagunto ?



Une population en croissance

- ▶ 70 128 habitants en 2023
- ▶ + 14.000 par rapport à l'an 2000 (soit +30%)



Pourquoi investir à Sagunto ?



Une des **meilleures plages** de la Communauté valencienne

- ▶ 1 250 mètres de long x 80 mètres de large



Une ville très riche **historiquement**

- ▶ Le siège de Sagonte mené par les forces d'Hannibal, ça vous parle ? Ce siège déclenche la deuxième guerre punique entre Rome et Carthage. La classe.
- ▶ Riche passé romain
- ▶ Patrimoine historique unique : château fort, théâtre romain, quartier juif ou juiverie



Mer ou montagne ? Les deux mon capitaine

- ▶ Position privilégiée entre les parcs naturels de la Sierra Calderona et de la Sierra de Espadán
- ▶ Notable : le sentier de randonnée GR-10 qui commence à Puçol et traverse toute la Calderona



Pourquoi investir à Sagunto ?



Sagunto, ville... universitaire ?

- ▶ L'impact de Volkswagen et des investissements colossaux qui ont lieu en ce moment va au-delà du monde industriel
- ▶ La mairie demande à la Région (2023) la création en urgence de nouvelles écoles et la création, pour faire face à l'augmentation prévue à tous les niveaux, y compris côté étudiants, évidemment.

≡ LA INFORMACIÓN ECONOMÍA

Empleo

Volkswagen generará 40.000 empleos en Sagunto: los perfiles más demandados

El fabricante de automóviles ha comenzado a construir una factoría de celdas de baterías que se pondrá en funcionamiento en 2026 y que inicia una contrarreloj en materia de empleo, vivienda y hoteles.

■ El campo necesitará 200.000 jóvenes la próxima década para mantenerse vivo

≡ 🔍 🔄 valenciaplaza vp ap cp pd C P L

SUPONE UNA INVERSIÓN DE 10,5 MILLONES DE EUROS

Sagunt tendrá un nuevo instituto de Secundaria para 1.200 alumnos

Valencia Plaza

Sagunto, un emplacement stratégique

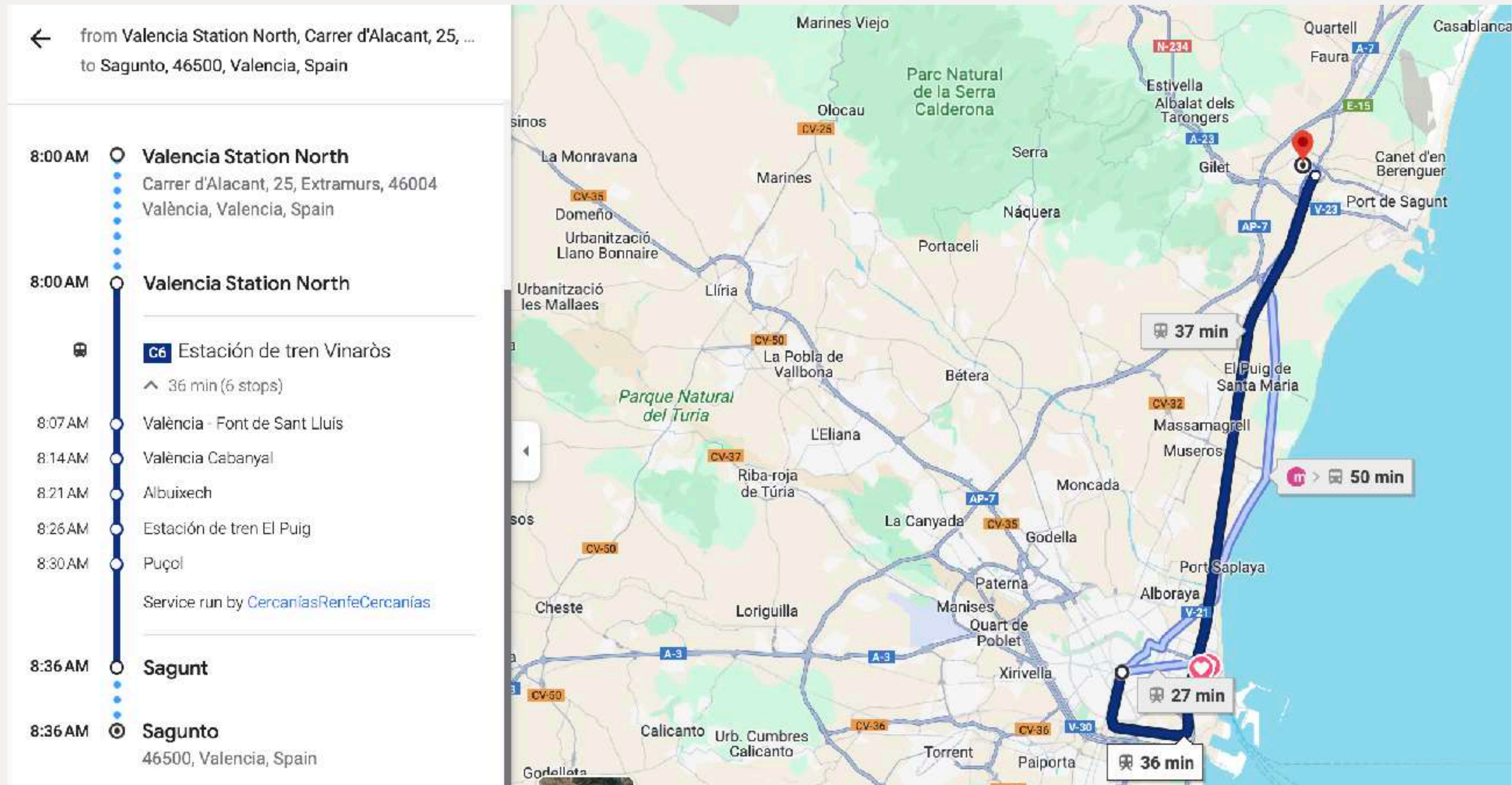
A seulement 25 km de **Valencia**



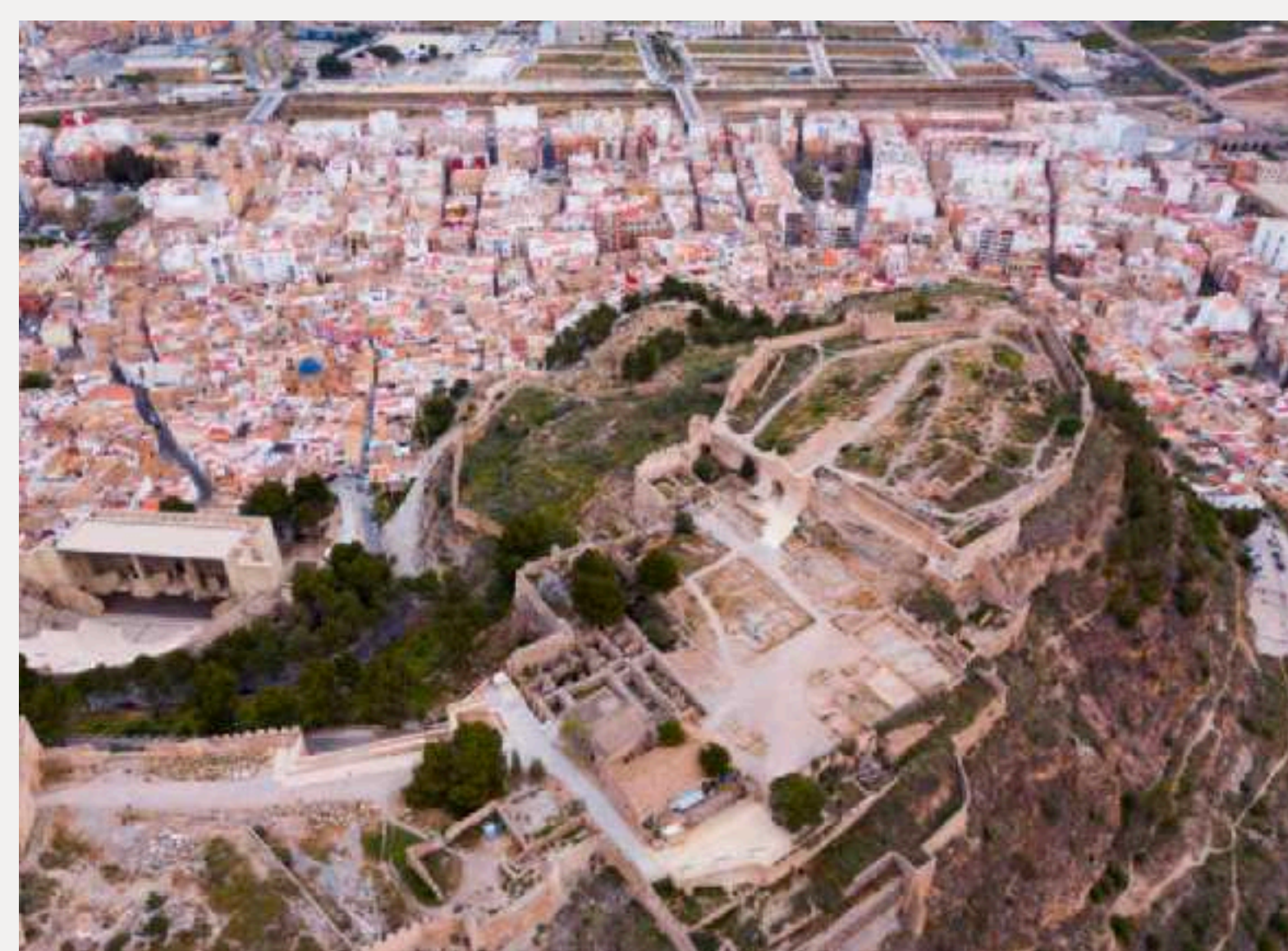
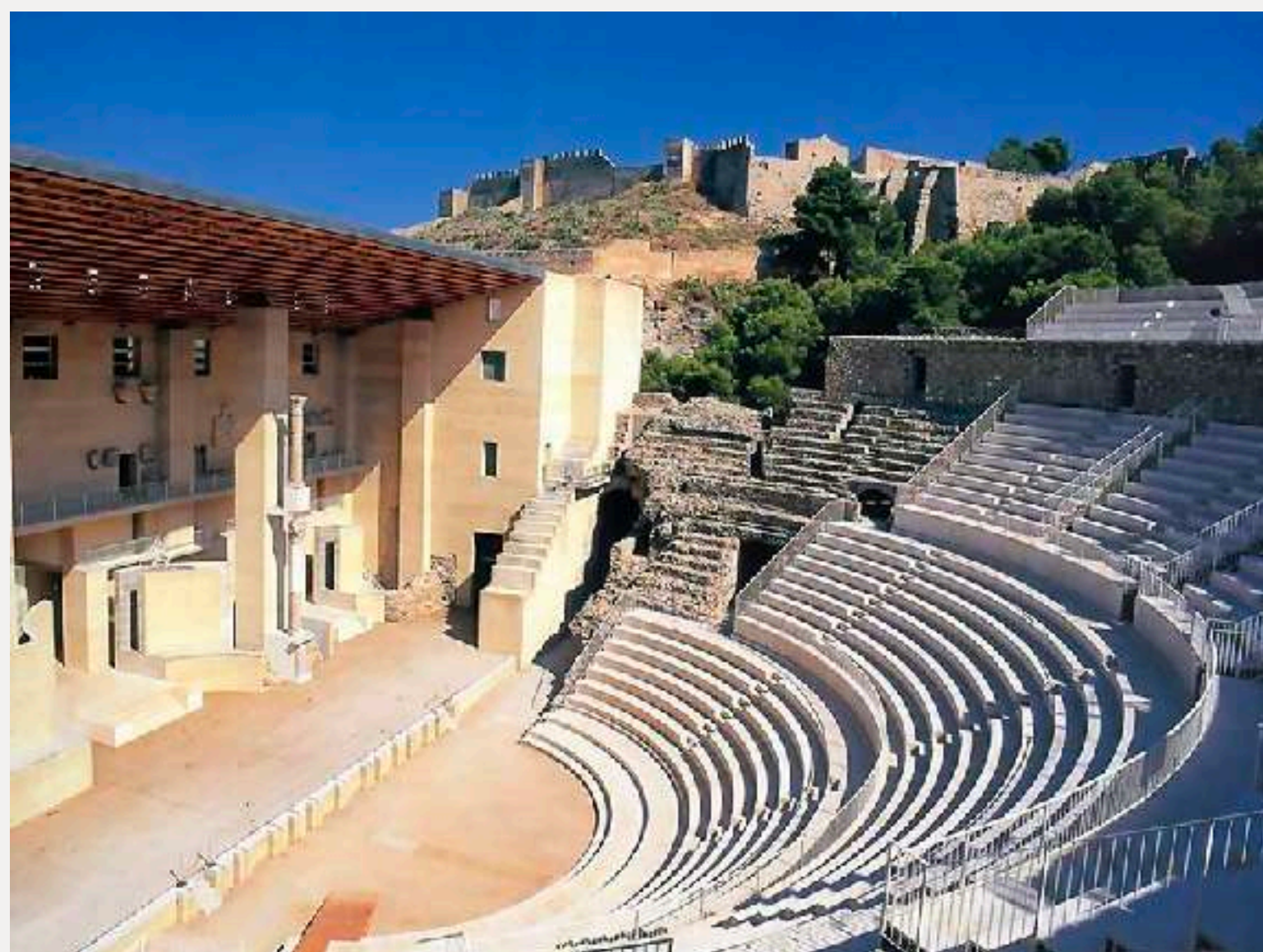
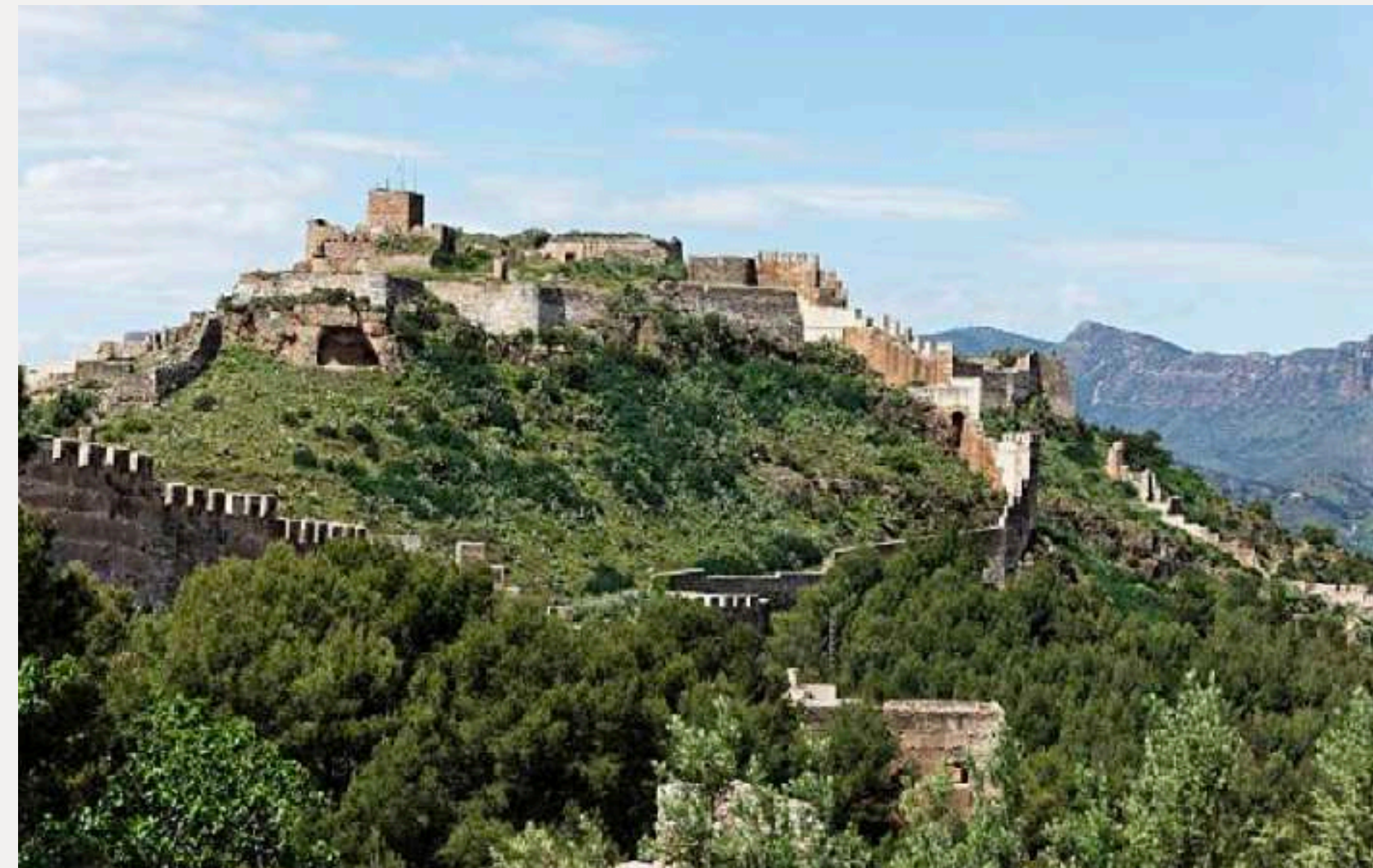
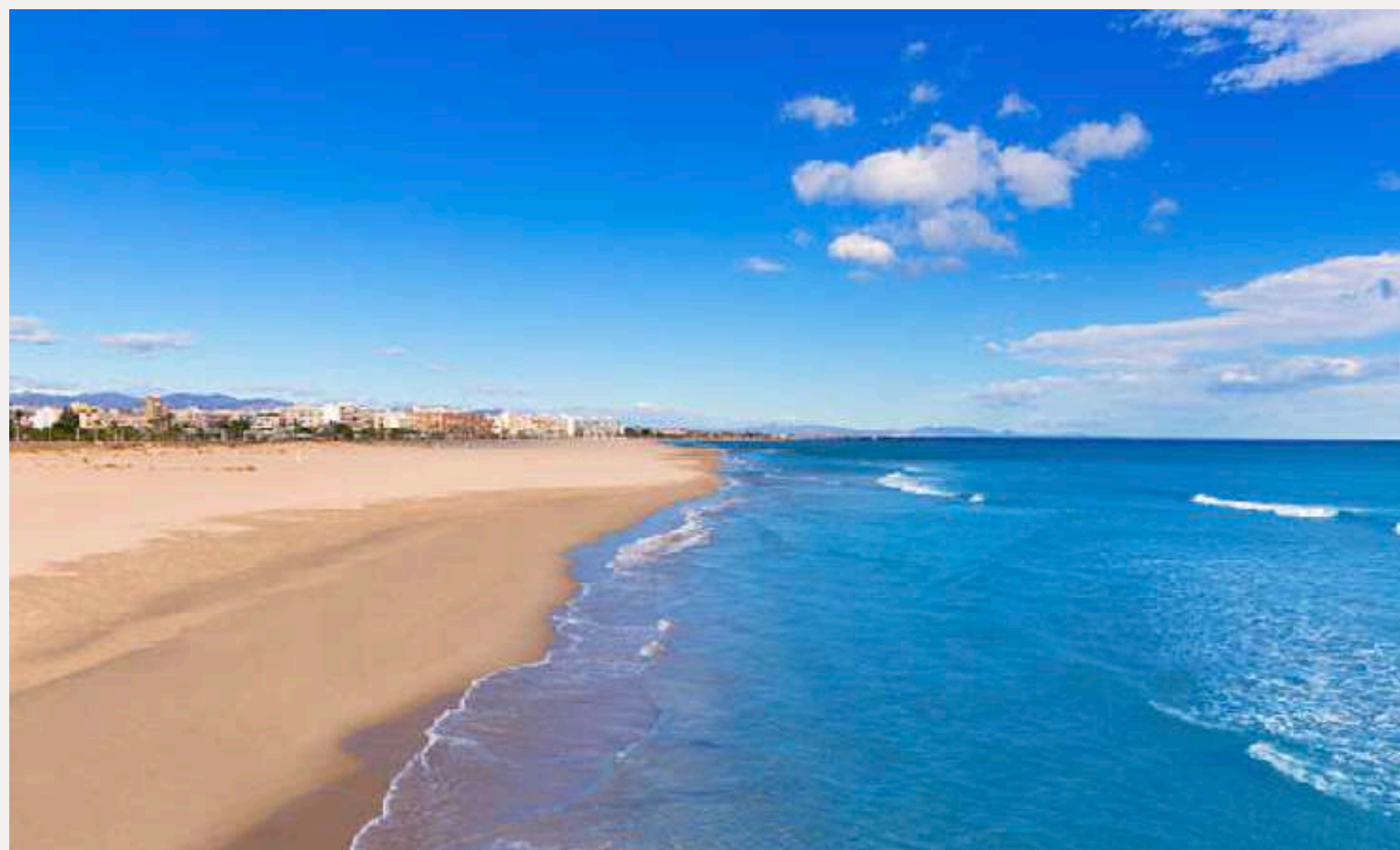
► 25 min en voiture



► 36 min en train



Sagunto en images



Sagunto en images



Sagunto en images



Exemple de projet d'investissement locatif : 121K€ coût total, 900€ de loyer



Prix de vente	70 000 €
Honoraires	6 500 €
Travaux	36 500 €
Notaire + ITP	8 220 €
Coût total projet	121 220 €
Loyers mensuels HC	900 €
Loyers annuels HC	10 800 €

Rendement brut 8,9 %

Le projet :

- Distribution parfaite pour optimiser
- On crée 3 chambres
- 76 m² de superficie construite

Prix d'achat 921 €/m²



Investissement locatif clé en mains