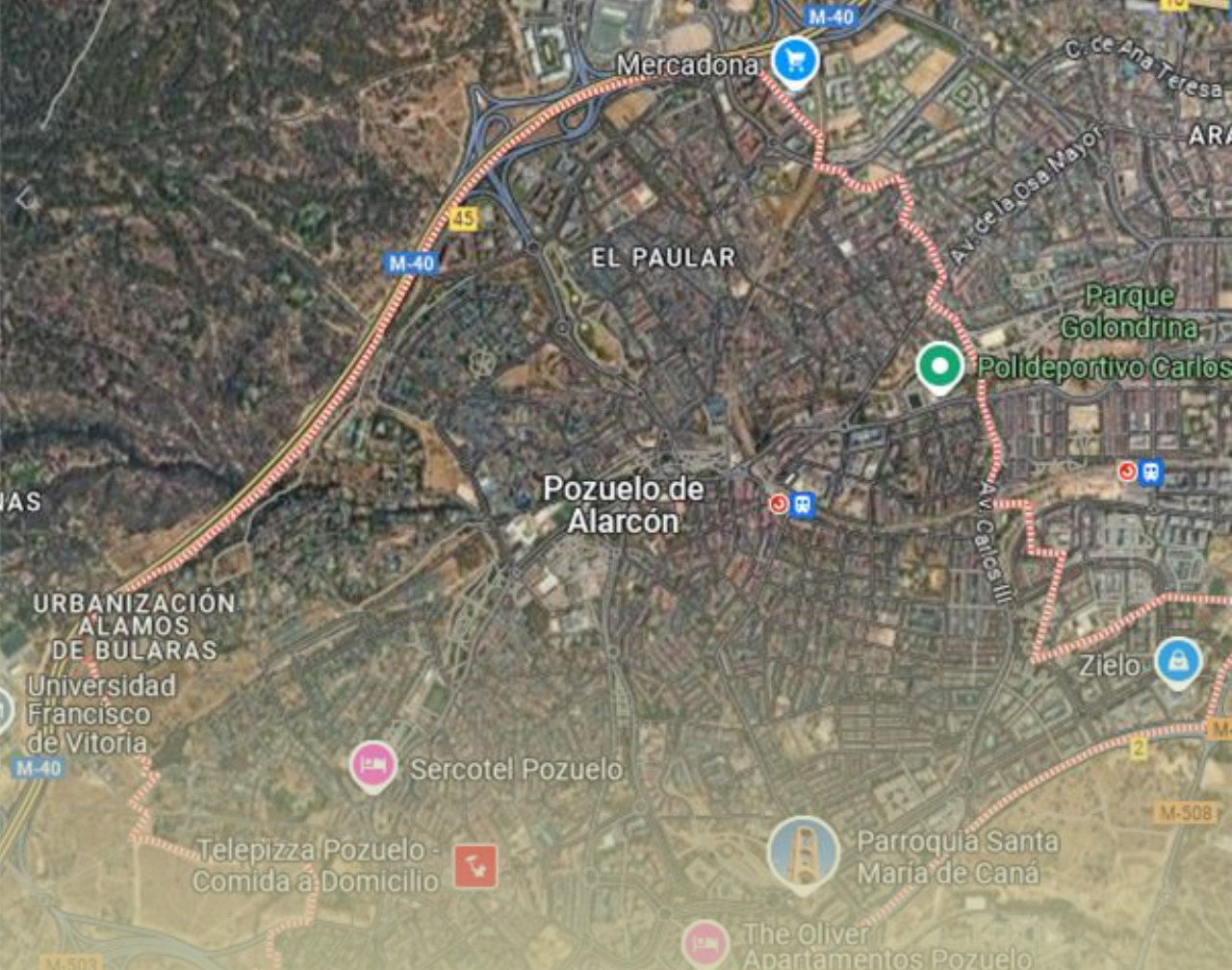


GOLDMAN
CAPITAL
BOXES

POZUELO DE ALARCON



GOLMAN CAPITAL BOXES

La ciudad de Pozuelo de Alarcón y sus alrededores, puede ser uno de los términos de mayor riqueza inmobiliaria acumulada. Según la revista El Economista, es conocido por ser uno de los municipios con mayor renta per cápita de España. En 2021, la renta neta anual media por habitante fue de 27.167 euros.

GOLDMAN CAPITAL BOXES

Las necesidades actuales de las familias y de las empresas de reciente creación, donde los espacios vivideros o de trabajo son cada vez más pequeños, el ritmo de vida y la acumulación de hobbies hacen que se ofrezcan locales alquilables a mano de los usuarios.

Por ello, lo que se ofrece es una solución cercana, para se guarden determinados enseres, utensilios u otros menesteres con un nivel de conservación y seguridad absolutas.

De la necesidad una solución, naciendo el auto almacenaje como rememorando aquellos espacios americanos verdaderos pioneros en el sector del self storage, pero con un concepto europeizado de la propiedad, creando locales alquilables de forma rápida, sencilla y por metros cuadrados, los justos que se necesiten para que de forma puntual puedas echar mano de ellos, de una forma privada, ya que no se anuncia el nombre del propietario, con total seguridad, claves privadas, donde se puede guardar cualquier cosa.

Los centros de este tipo tienen una mayor posibilidad de éxito en los centros urbanos, como es el caso. La posibilidad de competencia futura está limitada por la dificultad de encontrar locales de este tamaño en los cascos urbanos. Actualmente hay más de 3 y están completos todos.

Está previsto una distribución de los locales flexible, que permita reestructurar los espacios de manera fácil para cambiar los tamaños y los usos previstos.

Además, está contemplado dar un servicio de mudanzas, con o sin packaging, donde la seguridad, además de las cámaras, está prevista que sea presencial, con grabación legalizada, con sensores de movimiento, contra inundaciones y humos.

La ejecución de obra se hará por fases lo que permitirá poner en marcha el alquiler de la misma forma. El plazo para el total de la obra será de 4/6 meses.

GOLDMAN CAPITAL BOXES

El proyecto GOLDMAN CAPITAL BOXES surge de la matriz de Goldman Capital Group, donde una de sus lanzaderas es el servicio del self storage.

La empresa matriz cuenta dentro de su patrimonio Inmobiliario con una galería comercial en desuso desde hace varios años, que se transformará en un centro de negocios donde el principal servicio es el del self storage, con un total de 2.000m2, el cual se encuentra localizado en el centro urbano de Pozuelo de Alarcón, a escasos metros del Ayuntamiento de la localidad

Con el objetivo de consolidar el proyecto, se adquirirá el resto de locales proximos, para reconvertir la antigua galería en un centro de selfstorage de grandes dimensiones. Negocio con mucho futuro, por los nuevos modos de vivir en viviendas cada vez más reducidas, y la necesidad de acumular y almacenar enseres de todo tipo, diferenciandonos por servicio, seguridad y conservación, con niveles de humedad y temperaturas idoneas.

Para obtener un mayor valor añadido, se ha decidido dividir el centro en 3 actividades:

- TRADICIONAL 1.250 m2.
- ARTE 700 m2.
- SAFE DEPOSIT 50 m2.



GOLDMAN CAPITAL BOXES

ANALISIS DAFO

FORTALEZAS

LOCALIZACION CENTRICA. LA MEJOR
TAMAÑO ADECUADO PARA CENTRICO
SERVICIOS Y DISEÑO DIFERENCIADO
DIVERSIFICACION RIESGO. ARTE, SAFEBOX Y NORMAL
DISEÑO FLEXIBLE PERMITE VARIACION DE USOS Y TAMAÑOS
CON SAFE Y ART MAYOR VALOR AÑADIDO
DIFICIL COMPETENCIA EN POZUELO CENTRO
POZUELO AYTO MAS RICO DE ESPAÑA
APARTAMENTOS DE LA ZONA NO TIENEN TRASTEROS
MUCHOS PEQUEÑOS NEGOCIOS MUY CERCANOS
COMPETENCIA ACTUAL COMPLETA
POBLACION 88.000
PARO 4%

DEBILIDADES

NO PARKING
ACCESO MEJORABLE
GASTOS DE PERSONAL ALTO POR EL MODELO ESCOGIDO
MUY DIFICIL AMPLIACION PARA CRECER
COMPETENCIA
BLUESPACE LIDER NACIONAL
NOVOTRATEROS
NECESITO UN TRASTERO CALLE MANISES 3
PINABOX MODELO DIFERENTE. NO ESTA EN POZUELO
BOX SPACE

OPORTUNIDADES

EN SAFE BOX Y ARTE
SAFE Y ARTE NICHOS EN EXPANSION
NEGOCIO POCO SENSIBLE A LA CRISIS

AMENAZAS

CREACION DE COMPETENCIA EN LA ZONA
BAJADA DE PRECIOS EN LA COMPETENCIA

ANEXOS

- Bussines plan
- Presentación Financiera
- Presupuesto

- Business Plan

PRESENTACION DEL PROYECTO

El sector selfstorage es ya una realidad en España. Potencial de crecimiento.

Ubicación óptima en centro barrio.Pozuelo

Proyecto novedoso. Trasteros tradicionales. De arte. De cajas de seguridad.

Servicio de mudanzas

Servicio de movimiento y colocacion obras de arte

Distribución flexible

Seguridad 24 h presencial. Alta seguridad.

Más valor añadido. De lujo

DEFINIR EL PROYECTO

Sector selfstorage es un sector novedoso

Anticiclico

Transformacion de una galeria comercial en un centro de selfstorage

Centro de Pozuelo a 150 metros del Ayuntamiento

Local de tamaño medio. Idoneo para centro ciudad. 2.000m2

Tenemos la mitad de los locales. Necesario comprar la otra mitad.

Realizar la obra.

La ficha urbanística permite el uso de trastero.

Centro mixto. Trasteros normales. Arte y Cajas de seguridad.

Servicio de mudanzas.

Vigilancia presencial 24h

Diseño flexible que permita cambios de tamaño y uso

Destino EXPLOTACION del centro con posibilidad de venta parcial de trasteros.

Altos beneficios y rápida amortizacion de la inversión. Menos de 2 años.

Invertimos en calidad, seguridad y control temperatura y humedad.

PLAN DE MARKETING

ANALISIS DEL SECTOR

Este sector no está regulado y no tiene riesgo de verse afectado por cambios de legislación

Sector en efervescencia

Los fondos ya invierten en este sector

Alta rentabilidad y baja inversión

Los centros de centro son los más rentables

ANALISIS DEL MERCADO

El líder BLUE SPACE. TIENE UNO A 2 KILOMETROS

Para este tipo de ubicación, la proximidad es vital

El cliente particular busca proximidad y es más fiel. Menor rotación

No hay locales alternativos disponibles en la zona

En Pozuelo hay 4 self storages

En cajas de seguridad extrabancarias solo hay una competencia en Madrid. Ninguna en Pozuelo

En mercado de arte muy poca competencia

Negocio en expansión por las nuevas tendencias de vida de los millenials

negocio semipasivo casi no necesita personal. Nuestro modelo necesitará algo.

ANALISIS DEL PRODUCTO

Goldman va a ofrecer un mix de usos con el objetivo de reducir riesgo

Arte y Cajas de seguridad oferta muy limitada con potencial de crecimiento muy fuerte

Estos usos generan un valor añadido muy importante

Pozuelo es el Ayuntamiento más rico de España

Los trasteros serán de proximidad para particulares tiendas pequeñas.

Los tamaños arrancarán en 1-2-3-4-5 y 6 m². se harán algunos de 10 y 20 y 30 de 20m²

En arte serán un poco mas grandes. Estos deben estar con temperatura y humedad adecuadas.
Las cajas de seguridad de 15-30-60 de altoX30 de ancho y 50 de fondo
se ofrecerá servicio de mudanza
En arte se ofrecerá servicio de cuelgue y embalaje
Se ofrecerá una sala para visitas-reuniones para los trasteros
La oferta es diferente a la competencia
Los grandes formatos son menos rentables y por tanto no los ofreceremos
Ser dejará una zona para recogida de pedidos de Amazon
Si el mercado lo permite se avanzara a solo arte y cajas de seguridad al tener mayor valor añadido.

FINANCIACION

La parte en propiedad de los 25 locales se valora en 1 millon de euros
RR.PP. Mitad del local+200.000
Compra locales + Obra fondo de deuda
Al tercer año se cambia financiacion con banco
Se necesita financiar 1 millón de euros
Las disposiciones se haran con certificaciones
Ver subvenciones

ORGANIZACIÓN Y RECURSOS HUMANOS

Externalizacion al máximo.

Contabilidad

Fiscalidad

Marketing

Personal necesario

- adminsitrador
- encargado
- transportista

- Presentación Financiera

INTRODUCCION

PROYECTO DE TRASTEROS FLEXIBLE
DE BARRIO
ORIENTADO A PARTICULARES 80%
AREAS DE NEGOCIO. TRASTEROS TRADICIONALES.

FLEXIBILIDAD EN LA DISTRIBUCION EN TAMAÑOS Y EN AREAS DE NEGOCIO
SERVICIO DE MUDANZA
SEGURIDAD FISICA 24H
POSIBILIDAD DE VENTA POR TRASTEROS. REDUCE EL RIESGO

DESCRIPCION DEL PROYECTO

LOCAL DE 2.000 M2. ACTUALMENTE GALERIA DE ALIMENTACION CERRADA.
SOMOS PROPIETARIOS DE LA MITAD. 1.000M2 25 LOCALES DE TOTAL 55
COMPRAMOS LA OTRA MITAD 300.000 €
HACEMOS LA OBRA.
EXPLOTAMOS LOS TRASTEROS.
POSIBILIDAD DE MONTAR MAS SELF STORAGES
NEGOCIO ANTICICLICO
COMPETENCIA LIMITADA

GOLDMAN
CAPITAL BOXES

POZUELO DE ALARCON