# Portfolio de Inversión Inmobiliaria Internacional



# **BizNexus Consulting**

# **Oportunidades Exclusivas en 4 Países Europeos**

# 📊 Resumen Ejecutivo

Métrica Global	Valor
Proyectos Disponibles	12
Países	4 (España, Portugal, Francia, Italia)
Volumen Total	€28.1M
Rentabilidad TIR	13% - 29%
Modalidades	House Flipping, Equity, Préstamo
4	•

# **Diversificación Geográfica**

• Es **España:** 3 proyectos - €6.9M

• PT **Portugal:** 3 proyectos - €6.0M

• FR Francia: 3 proyectos - €9.7M

• IT **Italia:** 3 proyectos - €5.5M



# MODALIDAD 1: HOUSE FLIPPING

Compra, Reforma y Venta - Alta Rotación

# 1. España - Chamberí Premium Flip

Métrica	Valor
Inversión	€1.2M
TIR	18%
Plazo	6 meses
Ubicación	Chamberí, Madrid
4	•

Concepto: Rehabilitación integral edificio histórico 1925 en 8 viviendas premium 90-120m² con terraza y parking.

# **Ventajas Clave:**

- Zona histórica demanda consolidada
- Ciclo corto minimiza riesgos
- Historial promotor: 100% éxito
- ROI: 35% en 6 meses

# 2. Portugal - Renovación Histórica Porto

Métrica	Valor
Inversión	€950K
TIR	20%
Plazo	12 meses
Ubicación	Ribeira, Porto
4	<b>•</b>

**Concepto:** Transformación palacete siglo XVIII en 6 apartamentos boutique con vistas Río Duero y certificación UNESCO.

### **Ventajas Clave:**

- Patrimonio UNESCO protegido
- Vista privilegiada río Duero
- Mercado turístico consolidado
- ROI: 40% en 12 meses

# 3. Francia - Rehabilitación Patrimonial Lyon

Métrica	Valor
Inversión	€1.4M
TIR	19%
Plazo	9 meses
Ubicación	Presqu'île, Lyon
4	•

**Concepto:** Renovación edificio hausmanniano 1870 en 10 apartamentos premium con domótica y espacios comunitarios.

### **Ventajas Clave:**

Centro histórico UNESCO

- 2ª ciudad económica Francia
- Tecnología inteligente integrada
- ROI: 24.3% en 9 meses

#### 4. Italia - Distrito del Diseño Milano

Métrica	Valor
Inversión	€1.8M
TIR	22%
Plazo	12 meses
Ubicación	Brera, Milano
4	•

**Concepto:** Transformación palazzo histórico en 12 apartamentos de diseño con firma Stefano Boeri y servicios exclusivos.

#### **Ventajas Clave:**

- Distrito diseño mundial
- Firma arquitecto internacional
- Servicios hotel 5 estrellas
- ROI: 40% en 12 meses

# MODALIDAD 2: EQUITY

Participación Accionarial en Desarrollos

# 5. España - Desarrollo de Lujo Madrid

Métrica	Valor
Inversión	€2.2M
TIR	24%
Plazo	24 meses
Ubicación	Salamanca, Madrid
4	<b>•</b>

**Concepto:** Desarrollo residencial ultra-lujo 16 apartamentos 120-180m² con servicios hoteleros en zona más exclusiva Madrid.

### **Estructura Participación:**

Inversores BizNexus: 60%

Promotor: 40%

• Múltiplo: 1.60x en 24 meses

# 6. Portugal - Quintas del Duero Premium

Métrica	Valor
Inversión	€3.2M
TIR	26%
Plazo	36 meses
Ubicación	Valle del Duero
4	<b>•</b>

**Concepto:** Desarrollo sostenible 15 unidades integrando arquitectura contemporánea con patrimonio vitivinícola, bodega propia y club enológico.

### **Estructura Participación:**

Inversores BizNexus: 65%

• Promotor: 35%

• Múltiplo: 1.61x en 36 meses

# 7. Francia - Lyon Confluence Premium

Métrica	Valor	
Inversión	€4.8M	
TIR	24%	
Plazo	24 meses	
Ubicación	Confluence, Lyon	
4	<b>▶</b>	

**Concepto:** Torre 22 plantas con certificación BREEAM Excelente, jardines en altura, coworking premium y comercio de lujo.

### **Estructura Participación:**

Inversores BizNexus: 60%

• Empresa Conjunta: 40%

• Múltiplo: 1.50x en 24 meses

#### 8. Italia - Milano Porta Nuova Elite

Métrica	Valor
Inversión	€6.5M
TIR	29%
Plazo	36 meses
Ubicación	Porta Nuova, Milano
4	<b>▶</b>

**Concepto:** Torre residencial ultra-premium 35 plantas "Bosque Vertical Residencial" con jardines verticales y servicios hotel 5 estrellas.

### **Estructura Participación:**

Inversores BizNexus: 70%

• Empresa Conjunta Coima-Generali: 30%

• Múltiplo: 1.60x en 36 meses

# \$

# **MODALIDAD 3: PRÉSTAMO/DEUDA**

Financiación Garantizada con Rentabilidad Fija

# 9. España - Puente Premium Madrid

Métrica	Valor
Préstamo	€2.5M
Interés	15% anual
Plazo	18 meses
LTV	55%
4	•

**Garantías:** Hipoteca primer rango €4.6M + aval personal €1.5M

**Proyecto:** Rehabilitación 12 viviendas premium Chamberí

Cobertura: 184% del préstamo

# 10. Portugal - Puente Dorado Lisboa

Métrica	Valor
Préstamo	€1.8M
Interés	14% anual
Plazo	12 meses
LTV	60%
4	•

Garantías: Hipoteca primer rango €3.1M + aval Golden Visa €500K+

Proyecto: Conversión palacete en hotel boutique 8 suites

Cobertura: 171% del préstamo

# 11. Francia - Financiación Premium Lyon

Métrica	Valor
Préstamo	€3.5M
Interés	13% anual
Plazo	22 meses
LTV	58%
4	•

**Garantías:** Hipoteca legal €6.1M + aval personal €2M

Proyecto: Construcción 22 apartamentos premium Presqu'île

Cobertura: 174% del préstamo

#### 12. Italia - Puente Comercial Milano

Métrica	Valor
Préstamo	€2.8M
Interés	16% anual
Plazo	15 meses
LTV	62%
4	•

Garantías: Hipoteca primer rango €4.34M + aval solidario €1.8M Proyecto: Complejo comercial de lujo Distrito del Diseño Brera

Cobertura: 155% del préstamo



# **House Flipping (6-12 meses)**

País	TIR	Plazo	Riesgo	Liquidez
España	18%	6m	Bajo	Alta
Portugal	20%	12m	Bajo	Alta
Francia	19%	9m	Вајо	Alta
Italia	22%	12m	Medio	Alta
4	•			•

# Equity (24-36 meses)

País	TIR	Plazo	Múltiplo	Potencial
España	24%	24m	1.60x	Alto
Portugal	26%	36m	1.61x	Alto
Francia	24%	24m	1.50x	Alto
Italia	29%	36m	1.60x	Muy Alto
4				

# Préstamo/Deuda (12-22 meses)

País	Interés	Plazo	LTV	Seguridad	
España	15%	18m	55%	Muy Alta	
Portugal	14%	12m	60%	Alta	
Francia	13%	22m	58%	Alta	
Italia	16%	15m	62%	Alta	
•					

# **@** Estrategias de Diversificación

#### **Cartera Conservadora**

- **30% Préstamo** (España + Portugal): Rentabilidad fija 14-15%
- 50% House Flipping (España + Francia): TIR 18-19%, 6-9 meses
- 20% Equity (España): TIR 24%, 24 meses
- Rentabilidad Esperada: 17-19% anual

# Cartera Equilibrada

- 20% Préstamo (Francia): Rentabilidad fija 13%
- 40% House Flipping (Portugal + Italia): TIR 20-22%

- 40% Equity (Francia + Portugal): TIR 24-26%
- Rentabilidad Esperada: 20-22% anual

#### Cartera Agresiva

- 10% Préstamo (Italia): Rentabilidad fija 16%
- 30% House Flipping (Italia): TIR 22%
- **60% Equity** (Italia + Portugal): TIR 26-29%
- Rentabilidad Esperada: 23-26% anual

# Sistema de Garantías Integral

#### **Garantías Reales**

- Hipotecas primer rango en todos los préstamos
- Participaciones societarias protegidas legalmente
- **Seguros todo riesgo** en desarrollos y obras

#### **Garantías Personales**

- Avales promotores verificados patrimonialmente
- Golden Visa como garantía adicional (Portugal)
- Seguros responsabilidad civil profesional

### **Garantías Operacionales**

- Análisis exhaustivo por firmas líderes (Clifford Chance, Chiomenti)
- Auditorías externas trimestrales/mensuales
- Supervisión técnica independiente

# **Garantías Legales**

- Marco regulatorio estable (UE)
- Escrituración notarial obligatoria
- Registro público de garantías reales

# Ventajas Marco Europeo

#### Estabilidad Jurídica

- Unión Europea: Marco legal armonizado
- Convenios doble imposición: España con todos los países
- Protección inversores: Directivas UE implementadas
- Libre circulación capitales: Sin restricciones

#### **Mercados Consolidados**

- España: Recuperación post-crisis consolidada
- Portugal: Golden Visa y turismo en crecimiento
- Francia: Estabilidad económica y demográfica
- Italia: Revalorización centros históricos

### Diversificación de Riesgos

- Geográfica: 4 países, diferentes ciclos
- Temporal: Plazos 6-36 meses escalonados
- Sectorial: Residencial, comercial, turístico
- Modalidad: Diferentes perfiles riesgo/rentabilidad

# Proceso de Inversión

#### Paso 1: Análisis Perfil Inversor

- Cuestionario de idoneidad completo
- Evaluación tolerancia al riesgo
- Definición objetivos rentabilidad
- Análisis capacidad inversión

#### Paso 2: Selección de Cartera

- Diversificación óptima según perfil
- Escalonamiento temporal para liquidez
- Equilibrio geográfico y sectorial
- Optimización fiscal según residencia

#### Paso 3: Análisis Detallado

- Documentación completa cada proyecto
- Visitas in-situ opcionales

- Reuniones equipos promotores
- Revisión legal independiente

#### Paso 4: Estructuración Legal

- Vehículos SPV específicos
- Contratos participación blindados
- Escrituración notarial obligatoria
- Registro garantías reales

### **Paso 5: Seguimiento Activo**

- Informes mensuales detallados
- Acceso plataforma online
- Visitas obra programadas
- Comunicación directa equipos

### Paso 6: Liquidación

- **Distribución automática** beneficios
- Optimización fiscal salidas
- Reinversión oportunidades nuevas
- Análisis rendimiento histórico

# Historial BizNexus

#### Histórico Inversiones

Proyectos Completados: 45+

Volumen Gestionado: €85M

Rentabilidad Media: 21.5% TIR

Tasa de Éxito: 100% proyectos entregados

#### Satisfacción Inversores

Inversores Activos: 180+

Tickets Medios: €25K - €500K

Retención: 95% reinvierten

Puntuación NPS: 87 (Excelente)

#### Reconocimientos

- Mejor Inversión Alternativa (2024)
- **Top Asesor Inmobiliario** España (2023)
- Premio Excelencia AIPP (2022)

# Detalles Específicos por Proyecto

#### **HOUSE FLIPPING**

#### España - Chamberí Premium Flip

- Promotor: Grupo Habitat Real Estate
- Arquitecto: Estudio Lamela Arquitectos
- Distribución beneficios: 80% inversores, 20% promotor
- Características: 8 viviendas 90-120m², terraza, parking
- Mercado objetivo: Profesionales 35-50 años

#### Portugal - Renovación Histórica Porto

- Promotor: Porto Heritage Development Lda.
- Arquitecto: Álvaro Siza Vieira (consultoría)
- Distribución beneficios: 75% inversores, 25% promotor
- Características: 6 apartamentos boutique vista río
- Mercado objetivo: Extranjeros y Golden Visa

#### Francia - Rehabilitación Patrimonial Lyon

- Promotor: Lyon Heritage Development SARL
- Arquitecto: Jean Nouvel (supervisión)
- Distribución beneficios: 75% inversores, 25% promotor
- Características: 10 apartamentos con domótica
- Mercado objetivo: Ejecutivos lyoneses y parisinos

#### Italia - Distrito del Diseño Milano

Promotor: Milano Design Development S.r.l.

- Arquitecto: Stefano Boeri Architetti
- **Distribución beneficios:** 70% inversores, 30% promotor
- Características: 12 apartamentos firma internacional
- Mercado objetivo: Profesionales diseño y moda

#### **EQUITY**

#### España - Desarrollo de Lujo Madrid

- Promotor: Madrid Premium Developments SL
- **Arquitecto:** Rafael Moneo & Asociados
- Hurdle Rate: 8% anual preferente inversores
- Características: 16 apartamentos 120-180m²
- **Servicios:** Concierge 24/7, spa, business center

#### Portugal - Quintas del Duero Premium

- Promotor: Quintas do Norte S.A.
- Arquitecto: João Mendes Ribeiro
- Hurdle Rate: 8% anual preferente inversores
- Características: 15 unidades con bodega
- Servicios: Club enológico, catas exclusivas

#### Francia - Lyon Confluence Premium

- **Promotor:** Nexity & Bouygues Immobilier JV
- **Arquitecto:** Herzog & de Meuron
- Hurdle Rate: 8% anual preferente inversores
- Características: Torre 22 plantas certificada
- **Servicios:** Sky gardens, coworking, retail

#### Italia - Milano Porta Nuova Elite

- Promotor: Coima SGR & Generali Real Estate
- **Arquitecto:** Stefano Boeri Architetti
- **Hurdle Rate:** 9% anual preferente inversores
- Características: Torre 35 plantas jardines verticales

• Servicios: Hotel 5 estrellas integrado

# PRÉSTAMO/DEUDA

#### **España - Puente Premium Madrid**

• Promotor: Grupo Habitat Real Estate

Proyecto: 12 viviendas premium Chamberí

Pago intereses: Mensual

• Valor final estimado: €4.56M

#### Portugal - Puente Dorado Lisboa

• **Promotor:** Lisboa Heritage Properties Lda.

Proyecto: Boutique hotel 8 suites Príncipe Real

Pago intereses: Trimestral

• Valor final estimado: €3.08M

#### Francia - Financiación Premium Lyon

• **Promotor:** Lyon Développement SARL

Proyecto: 22 apartamentos Presqu'île

Pago intereses: Trimestral

Valor final estimado: €6.09M

#### **Italia - Puente Comercial Milano**

Promotor: Milano Commercial Development S.r.l.

• **Proyecto:** Complejo comercial Brera

Pago intereses: Trimestral

• Valor final estimado: €4.34M

# Análisis de Mercados

# España - Madrid

Distrito Chamberí: Renta media €52K/año, Top 3 Madrid

Distrito Salamanca: Renta media €65K/año, más alta Madrid

Crecimiento precios: +15-18% últimos 3 años

• **Tiempo venta:** 2-3 meses segmento premium

# **Portugal**

• Porto Ribeira: Patrimonio UNESCO, 2.8M turistas/año

• **Lisboa Príncipe Real:** Top 3 barrios más demandados

Crecimiento precios: +20-22% últimos 3 años

• Golden Visa: €500K inversión mínima inmobiliaria

### Francia - Lyon

Presqu'île: Centro UNESCO, renta €3,800/mes mediana

• Confluence: Distrito financiero en expansión

Crecimiento precios: +14% últimos 3 años

• **Posición:** 2ª ciudad económica francesa

#### Italia - Milano

Brera: Distrito diseño mundial, €65K renta media

Porta Nuova: CBD principal Italia y sur Europa

• Crecimiento precios: +25% últimos 3 años

• **Perfil:** 80% compradores internacionales

# **Contacto**

# **BizNexus Consulting**

#### Especialistas en Inversión Inmobiliaria Internacional

• **Email:** <u>info@biznexusconsulting.com</u>

• 📞 **España:** +34 657 506 710

• **México:** +52 55 32 00 38 63

Web: www.biznexusconsulting.com

#### **Oficinas**

Madrid: Calle Serrano 93, 28006 Madrid

• Lisboa: Avenida da Liberdade 180, 1250-146 Lisboa

Lyon: 47 Rue de la République, 69002 Lyon

• Milano: Via Brera 21, 20121 Milano



# **4** Aviso Legal

La inversión inmobiliaria conlleva riesgos. Las rentabilidades pasadas no garantizan resultados futuros. Toda inversión debe realizarse tras análisis independiente y asesoramiento profesional. BizNexus Consulting actúa como intermediario, no como promotor. Regulado por CNMV y supervisado por Banco de España.

Portfolio actualizado a Junio 2025 | Documento confidencial para inversores cualificados