

## Proyecto ZURICH

Inversión de EUR 20M “Build to Sale” de corto plazo (32 meses) en SOCIMI para proyecto de construcción de vivienda asequible en zona prime de Madrid

---

### Descripción del Proyecto



Oportunidad de invertir hasta un máximo de 20.2M€ en la fase de construcción y estabilización de un edificio residencial de alquiler asequible en Valdebebas, una de las zonas con mayor crecimiento y revalorización de Madrid. El activo se beneficiará de la **Ley 3/2024**, que permite reconvertir suelo de oficinas a residencial protegido, generando valor desde el inicio.

La inversión se canaliza a través de una **SOCIMI** (*Sociedad Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario*), lo que permite que las plusvalías generadas por la venta del activo estén **exentas de impuesto sobre sociedades** siempre que se cumplan los requisitos del régimen SOCIMI, maximizando así el retorno neto al inversor.

El plan contempla la finalización de obra y estabilización de rentas en los primeros 32 meses, momento en el que se ejecutará la salida mediante **venta del activo a un inversor core o refinanciación institucional**, capturando el valor creado durante la fase de desarrollo.

#### **Número total de viviendas: 251**

- **Tipologías:**
  - 50 viviendas de 1 dormitorio
  - 186 viviendas de 2 dormitorios
  - 15 viviendas de 3 dormitorios
- **Anejos:** plazas de aparcamiento, trasteros y zonas comunes ajardinadas.

#### **Cronograma Simplificado:**

- Construcción: Jan 2026 → Mar 2028
- Estabilización de alquileres: Apr 2028 → Sept 2028
- Comienzo de repago: Feb 2029

El equity se complementará con una financiación de 42M, con un **Loan to Cost (LTC) del 71%**.

La inversión está respaldada por un activo en ubicación prime, **con alta demanda, precios regulados un 20%-30% por debajo del mercado** y un horizonte de liberalización que incrementará su valor significativamente.

---

### **Sobre el promotor**

- El proyecto está impulsado por un grupo promotor con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario español, especializado en el desarrollo y gestión de activos residenciales en ubicaciones prime y en expansión.

- En la última década, el equipo directivo ha gestionado más de 1.100 millones de euros en inversión inmobiliaria, entregando con éxito más de 10 promociones residenciales que abarcan desde viviendas en altura en zonas prime hasta desarrollos Build-to-Rent y urbanizaciones con amplias zonas comunes.
  - Su historial incluye la entrega de más de 1.000 unidades residenciales y la gestión integral de proyectos bajo distintos formatos, desde cooperativas hasta vehículos de inversión institucional, siempre con elevados estándares de calidad y plazos de ejecución cumplidos.
  - Este track-record sólido, junto con una estructura interna multidisciplinar —que integra expertos en arquitectura, gestión de obra, financiación y legal—, ofrece a los inversores de deuda un alto grado de seguridad y capacidad de ejecución, reduciendo lo
- 

## Parámetros clave

- **Aportación de equity solicitada:** EUR 20.2 M€
  - **Vehículo de inversión:** SOCIMI (ventaja fiscal en plusvalía)
  - **Horizonte de inversión:** 32 meses (construcción + estabilización de rentas)
  - **Rentabilidad objetivo:** 10%-12% TIR anual (Carry: 50% sobre TIR superior al 12%)
  - **Estrategias de salida:**
    - Venta del activo a un comprador institucional core (forward sale) en el mes 32.
      - **Rentabilidad objetivo:** 13.5% TIR anual
    - Permanencia hasta liberalización con un Yield del 6% durante el período de protección
      - **Yield estimado durante el período protegido:** 6% anual
      - **Rentabilidad estimada con venta en liberalización:** 13.6 TIR Anual
  - **Cobertura de riesgo:** Los terrenos se adquieren con licencia de obra ya aprobada
  - **Demanda asegurada:** Ocupación >97% en producto comparable, rentas reguladas 20-30% por debajo del mercado libre
- 

## Sobre el promotor

- El proyecto está impulsado por un grupo promotor con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario español, especializado en el desarrollo y gestión de activos residenciales en ubicaciones prime y en expansión.
  - En la última década, el equipo directivo ha gestionado más de 1.100 millones de euros en inversión inmobiliaria, entregando con éxito más de 10 promociones residenciales que abarcan desde viviendas en altura en zonas prime hasta desarrollos Build-to-Rent y urbanizaciones con amplias zonas comunes.
  - Su historial incluye la entrega de más de 1.000 unidades residenciales y la gestión integral de proyectos bajo distintos formatos, desde cooperativas hasta vehículos de inversión institucional, siempre con elevados estándares de calidad y plazos de ejecución cumplidos.
  - Este track-record sólido, junto con una estructura interna multidisciplinar —que integra expertos en arquitectura, gestión de obra, financiación y legal—, ofrece a los inversores de deuda un alto grado de seguridad y capacidad de ejecución, reduciendo los riesgos operativos y de mercado.
- 

## Ventajas para el inversor

- Alta rotación de capital con plusvalía fiscalmente eficiente
  - Riesgo de comercialización reducido por ubicación y precio
  - Valor añadido desde el cambio de uso y ejecución del proyecto
- 

## Criterios ESG integrados en el proyecto:

- **Social (S):**
  - El activo ofrece **vivienda asequible regulada** en un mercado tensionado, contribuyendo directamente a la reducción del déficit habitacional.

- Se reserva un porcentaje para familias que cumplen criterios de ingresos regulados, garantizando el acceso a vivienda digna en una ubicación prime.
- Precio de alquiler **20-30% por debajo del mercado libre**, manteniendo estabilidad y accesibilidad durante el periodo de protección.
- **Medioambiental (E):**
  - Diseño bajo estándares de **eficiencia energética** y sostenibilidad, incluyendo optimización de consumo de agua y energía.
  - Uso de materiales con bajo impacto ambiental y certificaciones energéticas A/B.
  - Previsión de puntos de recarga para vehículos eléctricos y fomento de movilidad sostenible.
- **Gobernanza (G):**
  - Inversión canalizada a través de una **SOCIMI** con estructura transparente, sujeta a auditorías y supervisión de mercado.
  - Gestión profesionalizada con políticas claras de selección de inquilinos y control de morosidad.
  - Reporting periódico a inversores, incluyendo métricas ESG y de impacto social.

#### **Beneficio para el inversor ESG:**

Este proyecto ofrece **retornos financieros competitivos** mientras genera un **impacto social positivo y medible**, lo que permite a fondos con mandatos ESG cumplir simultáneamente objetivos de rentabilidad e impacto.

---

## **Próximos Pasos**

- **Confirmación de interés antes del:** 15 de Octubre de 2025

- **NDA requerido** para revisión detallada de documentación
- **Acceso a data room y modelo financiero completo**
- **Cierre objetivo:** 15 de Noviembre de 2025