

Proyecto ZURICH

Oportunidad de inversión en Build to Rent asquible en zona Premium en Madrid

Descripción del Proyecto



El Proyecto Zurich ofrece una doble oportunidad de inversión en un desarrollo residencial asquible ubicado en Valdebebas (Madrid), una de las zonas de mayor crecimiento y revalorización. El activo se beneficia del marco legal de la Ley 3/2024, que permite reconvertir suelo de oficinas a residencial protegido, generando valor desde el inicio.

Ambas estrategias se canalizan a través de una SOCIMI, optimizando la fiscalidad mediante la exención de impuesto sobre sociedades en las plusvalías generadas en la venta o explotación del activo.

La promoción

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.
- **Licencia:** el suelo se adquiere con la licencia de obra congedida.
- **Demanda:** ocupación superior al 97% en producto comparable

Cronograma Simplificado:

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

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.

La financiación se estructurará con un **Loan to Cost (LTC) del 71%**, garantizando una **amplia cobertura de capital propio (equity)** reduciendo el riesgo de la operación.

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.

Estrategias de Inversión

1. Estrategia Build-to-Sale (BTS) — Corto Plazo

- **Inversión:** EUR 20,2 M
- **Duración:** 32 meses (construcción + estabilización de rentas)
- **Vehículo:** SOCIMI
- **Financiación:** 42 M de deuda (LTC 71%)
- **Salida prevista:** venta del activo a inversor institucional (forward sale)
- **Rentabilidad objetivo:**
 - TIR anual: 10–12%
 - Caso base (venta mes 32): **13,5% TIR**
 - Alternativa: permanencia hasta liberalización con yield del **6%** y **13,6% TIR** total
 - **Carry:** tras la venta del activo, la rentabilidad que exceda del 12% conllevará un Carry del 50% (25% plataforma, 25% Sociedad Promotora, 50% inversor)

- **Ventajas:**

- Alta rotación de capital
 - Exención fiscal en plusvalía
 - Valor añadido desde el cambio de uso y ejecución del proyecto
-

2. Estrategia Build-to-Rent (BTR) — Largo Plazo

- **Inversión:** EUR 59,8 M
- **Duración:** ~18 años (construcción + 15 años de explotación protegida + liberalización)
- **Vehículo:** SOCIMI (sin apalancamiento)
- **Yield estimado:**
 - Periodo protegido: **6% anual**
 - Periodo libre: **10% anual**
- **TIR estimada equity: 9,2%** (venta al año 15)
- **Carry:** en el mes 36 se realiza una valoración del activo independiente y la rentabilidad que exceda del 9% conllevará un pago por parte del inversor equivalente al 50% del exceso de rentabilidad (25% plataforma, 25% Sociedad Promotora)
- **Ventajas:**
 - Ingresos estables indexados a inflación
 - Posibilidad de apalancar para minimizar equity
 - Cobertura frente a volatilidad de tipos
 - Exposición a vivienda asequible con potencial de revalorización
 - Alineado con estrategias de fondos core y ESG

Factores de mitigación de riesgos

- **Sociedad Promotora**
Promotor con track-record demostrable en vivienda residencial de más de 20 años y más de 1000 unidades entregadas
 - **Ubicación estratégica**
Valdebebas combina infraestructuras modernas, excelente conectividad y demanda estructuralmente superior a la oferta.
 - **Riesgo urbanístico eliminado**
Suelo adquirido con licencia concedida y proyecto aprobado conforme a Ley 3/2024 (reconversión de suelo de oficinas a residencial protegido).
 - **Flujos de caja predecibles**
Alquiler asequible con ocupación prevista >97% durante el periodo de protección.
-

Criterios ESG Integrados

Social (S):

- Vivienda asequible 20–30% por debajo del mercado.
- Contribución directa a la reducción del déficit habitacional.
- Acceso garantizado a familias con ingresos regulados.

Medioambiental (E):

- Certificación energética A/B, eficiencia en agua y energía.
- Puntos de recarga para vehículos eléctricos.
- Materiales sostenibles y baja huella de carbono.

Gobernanza (G):

- Vehículo transparente y auditado.
- Reporting periódico con métricas ESG.
- Gestión profesionalizada y control de morosidad.

Próximos Pasos

- **Confirmación de interés antes del:** 30 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