

EMPRESAS

Nuveen pone a la venta viviendas por 200 millones

R.Arroyo. Madrid

Nuveen sigue con la rotación de su cartera de viviendas destinadas al alquiler (*built to rent*). Tras vender a la británica M&G un proyecto de viviendas en Valencia por 80 millones de euros el pasado año, Nuveen elige a CBRE para la venta ahora de dos promociones más en Madrid y en Pamplona con unas 700 unidades en conjunto y una valoración de 200 millones de euros.

Según explican fuertes del mercado a EXPANSIÓN se trata de un activo operativo ubicado en Cuatro Vientos, Madrid, con 531 unidades y construido en una superficie de 42.021 metros cuadrados, así como otro en Pamplona, con 138 viviendas en 13.829 metros cuadrados.

Estos dos activos forman parte de la plataforma especializada en *built to rent* controlada por Nuveen, con una participación del 90%, y por Kronos, que cuenta con el 10% restante y se encarga de la promoción y operativa de los activos. La *joint venture* nació hace un lustro con el objetivo de invertir 1.000 millones de euros en el desarrollo de 5.000 viviendas en alquiler en España.

Actualmente, Stay by Kronos cuenta con 1.126 viviendas en operación en cinco proyectos repartidos en Madrid, Pamplona, Tarragona y Córdoba. Cuenta también con otras 629 unidades en construcción en Alcalá de Henares (Madrid) y Vilanova (Barcelona) y otras 826 uni-

Se trata de dos promociones en Pamplona y Madrid con cerca de 700 unidades

dades en Los Berrocales (Madrid), en fase de planificación. Estos tres desarrollos se abrirán a lo largo del próximo año.

De acuerdo con la publicación *Green Street*, además de por los activos de Pamplona y Madrid, algunos inversores estarían interesados en la compra de toda la cartera.

Proyectos en venta

Como adelantó EXPANSIÓN en verano, los fondos han reactivado la venta de pisos de alquiler tras la bajada de tipos. A partir del año 2020, el negocio de *built to rent* empezó a despegar en España permitiendo generar una oferta nueva de producto residencial en renta con gestión profesional, algo hasta entonces muy residual.

Algunos de los inversores institucionales aprovechan ahora para vender promociones de alquiler en explotación —*private rented sector* (PRS)— o desarrollos que se encuentran en sus fases finales de construcción.

Además de Nuveen, inversores como DWS, AXA y Greystar han vendido ya algunos activos o participaciones en proyectos y otros, como Patrizia, Hines o Ares, tienen operaciones en marcha.

La Llave / Página 2

Ibosa prevé casi 1.100 millones en ingresos en cinco años

EN MADRID/ La inmobiliaria tiene 2.500 viviendas en marcha y negocia la compra de suelos para 900 unidades más.

Rebeca Arroyo. Madrid

Ibosa es uno de los grupos inmobiliarios residenciales con mayor peso en Madrid y, en concreto, en los desarrollos del sureste de la capital con presencia en Los Cerros, Berrocales y Valdecarros.

La promotora y gestora de cooperativas suma actualmente una cartera con más de 2.500 viviendas en marcha, de las que un 53% son protegidas y el resto, un 47%, libres. Con entregas previstas hasta 2030, Ibosa prevé facturar cerca de 1.100 millones con estas promociones.

En los últimos años la compañía ha centrado su foco en la gestión de cooperativas y, además de los proyectos en marcha, prevé comprar nuevas parcelas en Los Cerros y Los Berrocales para la puesta en marcha de 900 viviendas más con algún tipo de protección.

La compañía, fundada en 2007, vuelve así a sus orígenes poniendo el foco en la gestión de cooperativas, una de las fórmulas que permite a los jóvenes acceder al mercado residencial en un momento de precios altos y escasez de producto en venta, explican desde la empresa a EXPANSIÓN.

Grupo Ibosa, presidido por Leopoldo Moreno y dirigida por Juan José Peruchó, gestiona además proyectos



Residencial Meissa, una promoción de Ibosa en Los Cerros (Madrid).

Además de cooperativas gestiona promociones con fondos como HIG y Blackstone

con fondos de inversión en Madrid como el de la calle Bausá 13-15, en Arturo Soria, con HIG o en la Castellana 68, con Blackstone.

En su apuesta por ser un actor relevante en el mercado de la vivienda protegida bajo la fórmula de la cooperativa, Ibosa ha reforzado su equipo que se compone ahora de más

de 50 profesionales, frente a los 35 empleados de 2019.

Uno de los proyectos de Ibosa es el de Residencial Metropolitano, en las antiguas cocheras de Cuatro Caminos, donde se planean 430 viviendas. El proyecto, que se lanzó en 2014, ha sufrido varios retrasos por enfrentamientos políticos. El pasado 25 de febrero el Ayuntamiento ratificó el convenio que permitirá transformar este ámbito en viviendas con el objetivo de que las obras arranquen en 2026 y, dos ejercicios después, puedan entregarse a los cooperativistas.

Factorial capta 110 millones de General Catalyst

E. Galián. Barcelona

El unicornio barcelonés Factorial amplía su operación de financiación con el fondo estadounidense General Catalyst, conocido en España por invertir en empresas tecnológicas como TravelPerk o Fever. La compañía de software para recursos humanos, fundada en 2016, ha obtenido una inversión adicional de 120 millones de dólares (110 millones de euros) después de recibir 80 millones de dólares (74 millones de euros) bajo la misma fórmula el año pasado.

Se trata de una operación de financiación híbrida, similar a las líneas de circulante, un producto lanzado por General Catalyst específicamente para empresas en crecimiento, es decir, aquellas que todavía están en pérdidas y tienen más difícil acceder a los bancos.

El dinero se destinará a financiar la captación de nuevos clientes y, después, la empresa devolverá los fondos más un interés mediante las cuotas de suscripción de esos mismos clientes. Los recursos no se recibirán de golpe, sino trimestralmente y durante un período de cuatro años.

“Es un modelo para empresas ya maduras que tienen estabilidad, una captación de clientes predecible y buena recurrencia de ingresos SaaS, pero siguen priorizando el crecimiento”, explica Jordi Romero, cofundador y CEO de Factorial. “Es gasolina para crecer que no nos diluye como sí lo haría el *venture capital*, aunque sacrificamos parte del *cash flow*”, añade. “Con este sistema hemos crecido más que nunca en 2024 sin gastar capital; todavía tenemos en el banco gran parte del dinero de la serie C que levantamos hace dos años y lo reservamos para adquirir empresas o lanzar nuevos productos”, asegura Romero.

Factorial destinará dicha inversión a la expansión geográfica en Alemania, Francia e Italia, países donde ya está presente y en los que quiere seguir creciendo.

Factorial nació como una solución de software para recursos humanos, pero aspira a convertirse en una plataforma integral de gestión empresarial. En los dos últimos años ha lanzado herramientas de control de gastos, formación y gestión de proyectos, que ahora quiere consolidar.

Alting y Mercer abrirán un hotel de lujo

R.Font. Barcelona

Alting encuentra operadora para su nuevo hotel de cinco estrellas gran lujo en Madrid. La inmobiliaria ha firmado un acuerdo con la cadena Mercer Hoteles, que desembarca en la capital con la apertura en otoño de un establecimiento en la calle Ruiz de Alarcón, cerca del parque del Retiro.

El futuro Mercer Hotel Madrid contará con 61 habitaciones, restaurante de alta cocina y coctelería, spa, gimnasio, sala de eventos y terraza. La búsqueda del operador hotelero ha ido a cargo de

JLL Hoteles.

El edificio, construido en 1905 como sede de la Sociedad General Azucarera de España, fue diseñado por Enrique María Repullés, arquitecto de la Casa Real y autor del Palacio de la Bolsa de Madrid. Alting lo adquirió en 2005 a Ebro Foods y desde entonces ha funcionado como un edificio de oficinas. La inmobiliaria inició hace unos años el proceso para transformar su uso a hotelero, con una inversión de 10 millones. La previsión es que las obras de reconversión finalicen en julio.

Aberdeen compra a Merlin una nave logística en Madrid

R.A. Madrid

La gestora de fondos Abrdn (antes Aberdeen) ha comprado a Merlin Properties una nave logística de última milla en el polígono industrial Puerta de Madrid, en el municipio madrileño de San Fernando de Henares.

Se trata de una nave ocupada por la empresa logística Inpost y localizada en el Corredor del Henares, situado en la autopista A2. En concreto, la nave se encuentra a 17 kilómetros de Madrid y a 10 km del aeropuerto Adolfo

Suárez Madrid-Barajas.

El edificio es una nave logística de *cross-docking* que fue construida en 2018 y dispone de una superficie bruta alquilable de 11.194 metros cuadrados sobre una parcela de 21.112 metros cuadrados.

Para Etienne Allepuz, responsable de Transacciones en España y Portugal de Aberdeen Investments, este activo de última milla se adapta “muy bien” a las actuales necesidades del mercado logístico en España. “Se trata, además, de la última in-

corporación a la cartera de Abrdn en la Península Ibérica, que está compuesta por unos 700 millones de activos bajo gestión”.

Según fuentes del mercado, la rentabilidad a la que se ha transaccionado la operación ha sido cercana al 5%.

En esta operación, el asesor legal ha sido Simmons&Simmons, mientras que Cushman&Wakefield ha desempeñado el papel de bróker y Savills ha actuado como asesor técnico y comercial.