



## **Presentación de la Compañía**

*Introducción a Urbanitae*

Julio de 2023

# Presentación de la compañía

## Gpa: gestión patrimonial

### Multifamily office

Gpa es una empresa dedicada a la gestión e inversión en activos inmobiliarios en renta de calidad

Gestionamos el patrimonio de varios *family office* con una fuerte componente inmobiliaria

Materializamos oportunidades de inversión y ofrecemos soluciones de gestión

### Enfoque patrimonialista

Invertimos en activos inmobiliarios en renta en el **sector terciario**, y de manera especial en activos comerciales

Tenemos enfoque de permanencia y objetivos de rentabilidad de **medio/largo plazo**

Desarrollamos **vehículos de inversión** conjunta e individual para los *family office* que gestionamos

### Activos en renta

Buscamos operaciones en rentabilidad con **inquilinos de primer nivel** en España y en el extranjero

Gestionamos activos con **contratos de larga duración**, obligados cumplimientos relevantes y con pocos inquilinos por activo

nuestro **objetivo** es maximizar la **rentabilidad** de la **inversión** inmobiliaria en **terciario**

nuestra **misión** es dar **soluciones** de inversión y gestión a las patrimoniales que gestionamos

nuestro **equipo** tiene amplia **experiencia** en terciario tanto en **inversión** como en **gestión**

Gestionamos tus activos **como si fueran nuestros** porque **invertimos** contigo

# Presentación de la compañía

## Gpa: ayer y hoy

### Gpa: origen

El Grupo Patrimonial Actur nace en el año 1993 como respuesta a las **necesidades de gestión** de una serie de activos comerciales fruto de la venta de una compañía de distribución

En origen, Gpa es una empresa de gestión, no de tenencia, y da servicio a las **familias directamente vinculadas** con la venta

**Foco**

Gestión  
inmobiliaria

Sector  
Distribución

### Gpa: en la actualidad

Gpa ha enfocado su actividad hacia la gestión e inversión de **family office** con relevante componente inmobiliaria

Ofrece **soluciones de inversión** inmobiliaria en activos en renta plenamente “acabadas” y con un enfoque marcadamente financiero

Asume posiciones de **tenencia** y participa con su capital en las sociedades de inversión conjunta

Cuenta con **backoffice propio** especializado en la gestión de sociedades de inversión inmobiliaria

Da **respuesta integral** a las necesidades de gestión de alquileres y activos

**Foco**

Gestión  
patrimonial

Soluciones  
de inversión

Sector  
Terciario

Rentabilidad  
financiera

### Actividad

#### Vehículos inversión

6 family office  
8 sociedades de  
inversión conjunta

#### Volumen (#)

130 comerciales  
6 edificios oficinas  
4 hoteles  
12 suelos gestión

#### Volumen (m<sup>2</sup>)

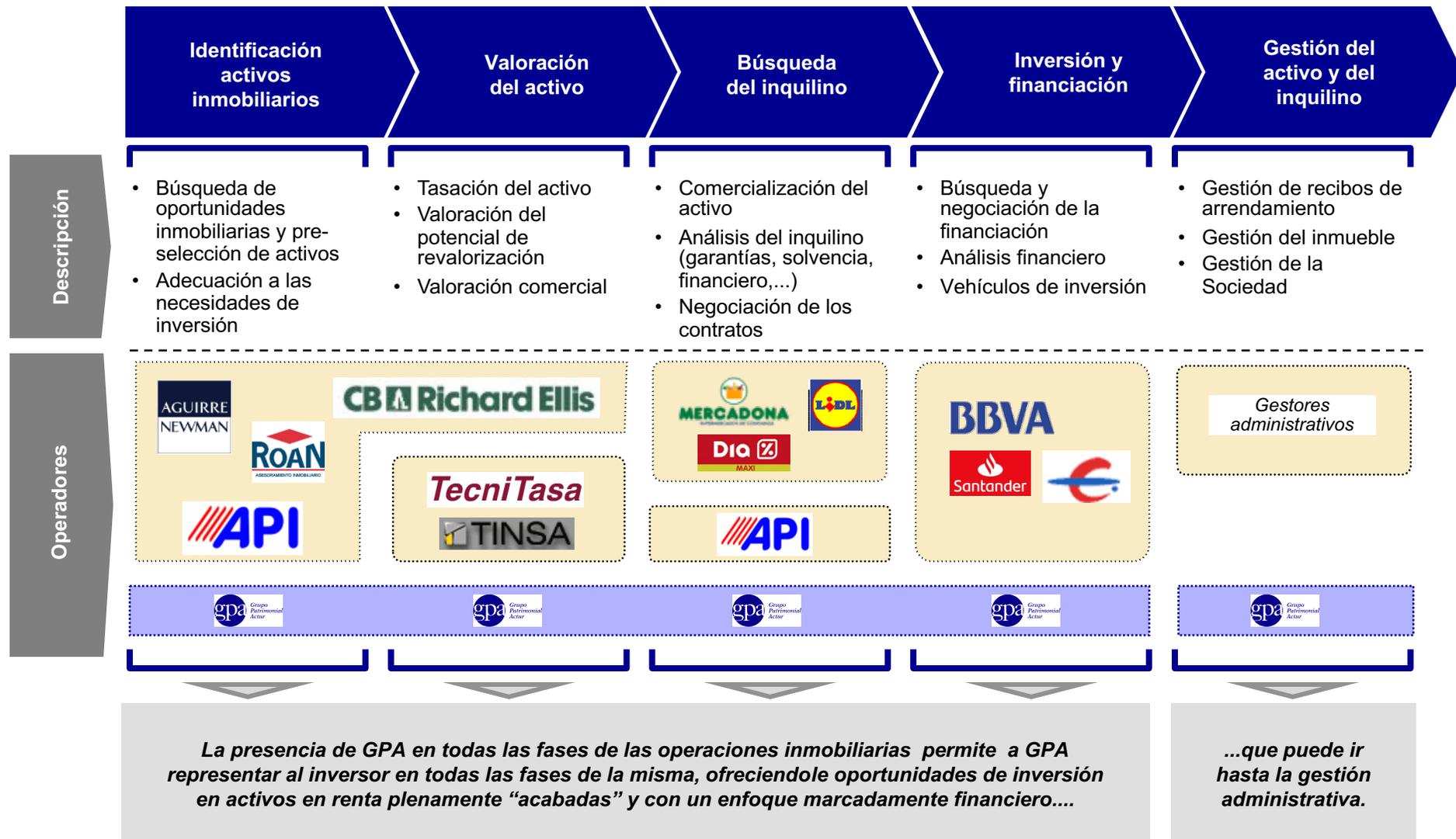
321.000 m<sup>2</sup>  
de superficie bruta  
alquilable

#### Localización

90% en España  
10% extranjero

# Inversión en activos patrimoniales en renta

## Posicionamiento de GPA



# Presentación de la compañía

## Vehículos de inversión en activos inmobiliarios en renta

	Cuándo	Cómo	Quién
<p>1</p> <p>Inversión directa de family office</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Importes de compra inferiores a los 20 MM€</li> <li>• Operaciones mayores pero en las que se paquetizan los activos en lotes menores</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gpa no asume posiciones de tenencia</li> <li>• Gpa proporciona una solución integral que puede incluir la señalización del activo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Family office que gestiona Gpa</li> <li>• El grado de gestión depende de los acuerdos individuales</li> <li>• Clientes a través de Banca Privada</li> </ul>
<p>2</p> <p>Inversión a través de Sociedad de inversión conjunta</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Normalmente para Importes de compra superiores a los 15 MM€</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Creación de una NEWCO con los recursos necesarios para los gastos iniciales y futuros</li> <li>• Gpa asume un 10% del Capital Social</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Máximo número de socios acotado a 5</li> <li>• Gpa realiza la gestión de la compañía y el activo</li> <li>• Consejo de Administración tiene el control</li> </ul>

### El rol de GPA

En cualquiera de ambos vehículos Gpa **representa al inversor** en todas las fases de la inversión, y donde Gpa es un inversor mas

Gpa ofrece una solución integral cuyo alcance no llega sólo hasta el momento de la inversión sino que se extiende hasta la **gestión del patrimonio**

La especialización de Gpa permite a los inversores **acercarse a un mercado** en general opaco y obtener rentabilidades elevadas minimizando el grado de incertidumbre

Las Sociedades de Inversión conjunta ofrecen una posibilidad real de **acceder a activos de mayor rentabilidad** e importe que minimizan los recursos

**Nuestro objetivo es proporcionar operaciones a largo plazo mediante la conversión del alquiler en un bono, con el riesgo acotado al inquilino, a los family office que gestionamos**

# Inversión a través de Sociedad de Inversión conjunta

## Ejemplo real de funcionamiento: oficinas de ERZ en Zaragoza



Análisis de oportunidades



Planificación de la inversión



Due diligence



Gestión Post-compra

*GPA se encarga de toda la parte operativa de la compra (due diligence, búsqueda de financiación,..), además de toda la estructuración de parte societaria (creación de nueva Sociedad, búsqueda de socios, pacto de socios con la metodología de funcionamiento futuro,..) y asume un mínimo del 10% del Capital Social*

*GPA se encarga del día a día de la gestión del activo y presenta al Consejo de Administración de manera periódica las distintas alternativas y el resultado operativo de la gestión. Las decisiones las toma el Consejo con el asesoramiento de GPA*



Ventas  
**33,4**  
MM€

Importe  
**16,6**  
MM€

Rentabilidad  
**6%**  
Neto

Duración  
**12 años**

Inquilino  
endesa



Gestión Comercial	Gestión Inmobiliaria	Gestión Contable	Gestión Financiera
<ul style="list-style-type: none"> <li>Negociación inquilinos</li> <li>Firma y control de contratos</li> <li>Gestión de ventas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Adaptación a normativa</li> <li>Obtención de licencias</li> <li>Seguimiento del mercado</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Control de gastos e ingresos</li> <li>Supervisión de la elaboración de cuentas anuales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Búsqueda de financiación</li> <li>Control de saldos y plazos</li> <li>Análisis de impacto económico</li> </ul>



# Presentación de la compañía

## Gpa: proyectos destacados en curso



### Proyecto Comercial La Torre

Inquilinos  
+90

Localización  
Zaragoza

SBA  
63.000 m<sup>2</sup>



Apertura  
2020

Formato  
Parque  
Comercial  
y de Ocio

El posicionamiento de GPA y su relación con los operadores le permite el desarrollo de proyectos comerciales para los suelos de las patrimoniales en cartera

“La torre Outlet Zaragoza” es el nombre del complejo comercial que cuenta con el único village de moda del Norte de España con tiendas de marcas en formato outlet

Gpa ha sido máximo responsable de la gestión del proyecto, tanto en su conceptualización terciaria y búsqueda de inquilinos, como en su desarrollo por encargo de IberEbro promotor del proyecto



### Proyecto Hospitalario Miraflores



Clínica  
HC Miraflores

Localización  
Zaragoza

Superficie  
6.000 m<sup>2</sup>



Camas  
40

Quirófanos  
6

Consultas  
37

HC Miraflores es un nuevo complejo hospitalario situado en el centro de Zaragoza

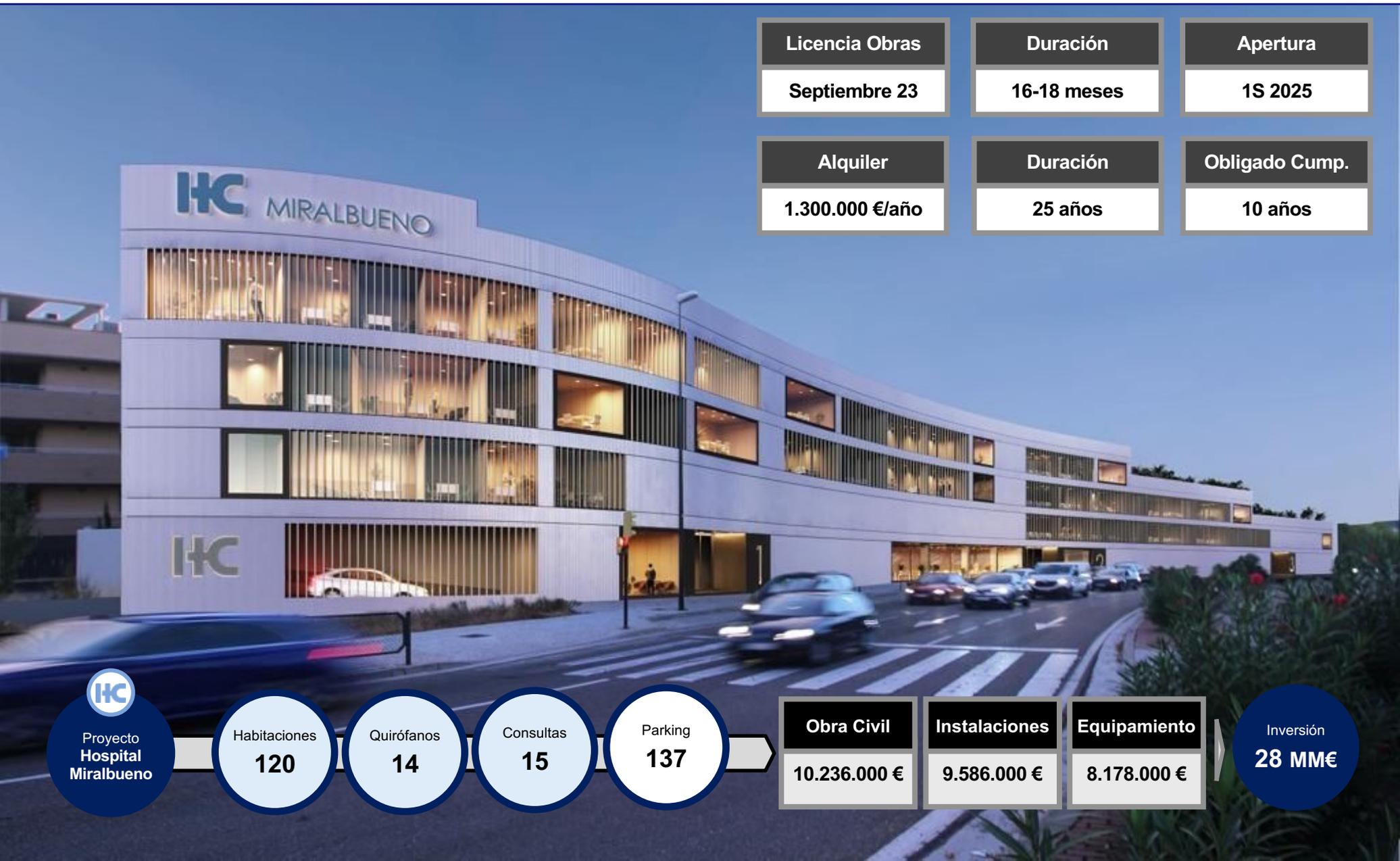
Gpa ha sido el impulsor del proyecto mediante la creación de una Sociedad Inversora que aglutina a 7 inversores locales y al Grupo Hospitalario Hernán Cortés y constituye una de las principales vías de diversificación de GPA

Esta clínica ha permitido agrupar todos los servicios médicos distribuidos por diferentes ubicaciones, permitiendo un servicio hospitalario integral en una inmejorable ubicación. Con más de un años de actividad, en la actualidad ya se está vias de ejecución la ampliación del área hospitalaria que permitirá doblar el número de camas



Proyectos destacados en curso

# Un nuevo hospital para el grupo: Hospital HC Miralbueno



Licencia Obras

Septiembre 23

Duración

16-18 meses

Apertura

1S 2025

Alquiler

1.300.000 €/año

Duración

25 años

Obligado Cump.

10 años

HC

Proyecto  
Hospital  
Miralbueno

Habitaciones  
**120**

Quirófanos  
**14**

Consultas  
**15**

Parking  
**137**

Obra Civil

10.236.000 €

Instalaciones

9.586.000 €

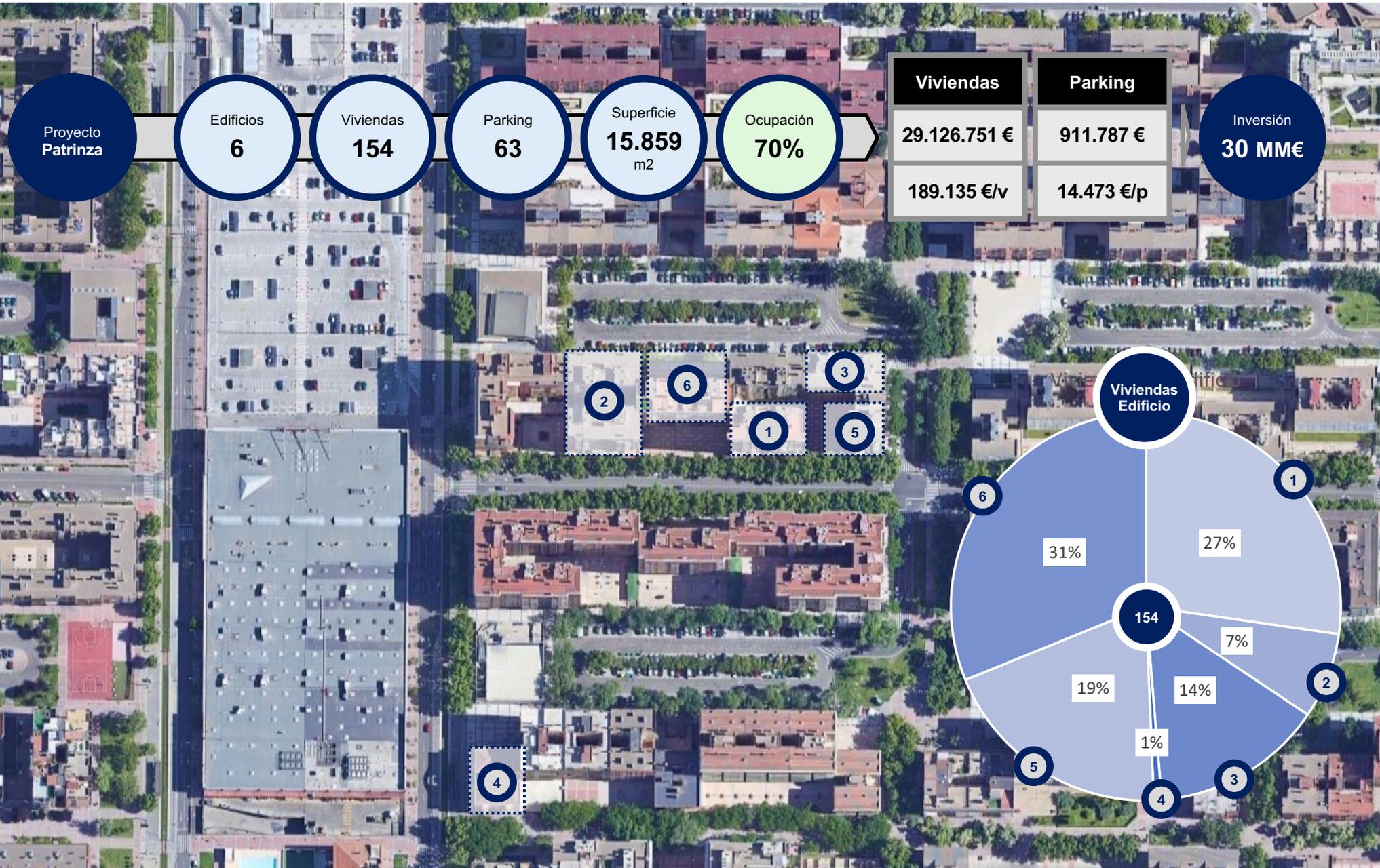
Equipamiento

8.178.000 €

Inversión  
**28 MM€**

# Proyectos destacados en curso

## Gpa: gestión



# Presentación de la compañía

## Gpa: patrimonio

### Sector : Oficinas



**el primer activo** mediante inversión compartida

Inquilino	Localización	S.B.A.	Tipología	En cartera
Endesa	Zaragoza	7.690 m <sup>2</sup>	Oficina	Desde 2006

#### Sede central de Endesa en Aragón

Las sociedades de inversión compartida son el eje principal de la estrategia de Gpa y constituyen una manera eficaz de compartir riesgo e inversión

El vendedor fue Testa Inmuebles en Renta y se inscribió en el marco de la compra de una serie de activos

### Sector : Parques Comerciales



**multi-inquilino** Media Markt, Mercadona y C&A

Inquilinos	Localización	S.B.A.	Tipología	En cartera
4	Murcia	15.000 m <sup>2</sup>	Parque	2012-2015

#### Parque Comercial Ronda Sur (Murcia)

Un parque de medianas con inquilinos de primer nivel y contratos de larga duración

Más de 500 plazas de parking en superficie con excelente accesos y visibilidad desde la ronda de circunvalación

### Sector : Centros Comerciales



**el mayor activo** por superficie bruta alquilable

Inquilino	Localización	S.B.A.	Tipología	En cartera
UGC	Algéciras	26.570 m <sup>2</sup>	Centro Ocio	2003- 2006

#### Centro Comercial y de Ocio UGC Ciné Cité

La rotación de los activos es un eje principal de la gestión patrimonial de activos en renta

La evolución del mercado de espectadores de cine y el "apetito" de fondos inmobiliarios por productos de calidad derivó en la venta del activo

### Sector : Medianas



**el primer activo** en derecho de superficie

Inquilino	Localización	S.B.A.	Tipología	En cartera
Mercadona	Meco	6.859 m <sup>2</sup>	Free stand	Desde 2014

#### Tienda Mercadona en Meco (Madrid)

La figura del derecho de superficie encaja perfectamente en la estrategia de Gpa, ya que minimiza la inversión a realizar y refuerza la voluntad de permanencia del inquilino

# Presentación de la compañía

## Gpa: desarrollos



Inquilinos	Localización	S.B.A.	Tipología	Apertura
4	Sevilla	18.000 m <sup>2</sup>	Medianas	2020

### Parque Comercial de Medianas en Sevilla

Sobre un suelo de más de 36.000 m<sup>2</sup>, con inmejorable visibilidad y accesos, se va a desarrollar un parque de medianas

Bricodepot es el principal operador presente en el proyecto que actualmente se encuentra en fase de urbanización



Inquilino	Localización	S.B.A.	Tipología	Apertura
Hiber	Tres Cantos	3.300 m <sup>2</sup>	Free stand	2019

### Supermercado Hiber (Tres Cantos)

Desarrollo de parcela comercial dentro del marco del Plan Especial de Control e Incidencia Ambiental de Usos de iniciativa municipal

Transformación de un área industrial en abandono en una nueva zona comercial que da servicio al nuevo desarrollo residencial de Tres Cantos



Inquilino	Localización	S.B.A.	Tipología	Apertura
BM	Tres Cantos	1.700 m <sup>2</sup>	Free stand	2019

### Supermercados BM (Tres Cantos)

Hispalis Capital Retail acompaña al Grupo UVESCO en su expansión en la Comunidad de Madrid con este proyecto emblemático



Inquilino	Localización	S.B.A.	Tipología	Apertura
Aldi	Aravaca	1.540 m <sup>2</sup>	Free stand	2019

### Aldi Supermercados (Aravaca)

Transformación de suelo residencial a terciario comercial mediante aprobación de PECUAU en el Ayuntamiento de Madrid

Proyecto emblemático con fachada y máxima visibilidad con la A6

# Presentación de la compañía

## ¿Por qué GPA?

### 1 *Experiencia*

El equipo gestor de GPA acredita una trayectoria de **25 años de actividad** en el desarrollo, gestión e inversión en las diferentes tipologías del **sector terciario**

### 2 *Relación Operadores*

GPA integra en sus decisiones de inversión el conocimiento de **las políticas de expansión de sus inquilinos** con los que mantiene una estrecha relación basado en la confianza y la profesionalidad

### 3 *Co-inversión*

Gestionamos tus activos como si fueran nuestros porque **invertimos contigo** en las oportunidades de inversión inmobiliarias que te proponemos

### 4 *Presencia en toda la cadena de valor*

Hemos desarrollado proyectos desde sus etapas iniciales hasta el final de su vida útil y posterior reconversión. Tú eliges en que **fase de la inversión inmobiliaria** quieres que te asesoremos



Acceso al mercado



Análisis de oportunidades



Planificación de la inversión



Due diligence



Gestión Post-compra

