CALER ADVISORY & ASSET MANAGEMENT

Marzo 2024

Privado y confidencial

CALER
REAL ESTATE ADVISORY

¿Quién es Caler Advisory & Asset Management ?

Gestora patrimonial con un equipo independiente dedicado a identificar y reposicionar oportunidades de inversión inmobiliaria off-market en Iberia

Gestora patrimonial especializada en la estructuración de proyectos hoteleros en **España y Portugal**

En los últimos **10 años**, hemos estructurado una cartera **c. €300M** de Gross Asset Value (GAV) y superado en **€70M** el volumen de obras

Hemos completado con éxito 2 hoteles en Oporto: **Vincci Ponte do Ferro 4* y One Shot Cedofeita Palace 5*** con un valor combinado de obra superior a los **€23M**, a través de nuestra filial portuguesa **URENO**

Contamos con un equipo de profesionales con gran experiencia técnica en la ejecución de **proyectos de rehabilitación integral**, en nuestras oficinas de **Oporto, Madrid y Barcelona.**

Ejecutados con éxito **4 proyectos en España** y contamos con **3 proyectos más en desarrollo**

¿Quién es Caler Advisory & Asset Management?

Gestora patrimonial con un equipo independiente dedicado a identificar y reposicionar oportunidades de inversión inmobiliaria off-market en Iberia

EQUIPO

12
EMPLEADOS

3
OFICINAS
(Madrid, Barcelona, Oporto)

+18
TECNICOS INDEPENDIENTES COLABORADORES

Indicadores

9
HOTELES BAJO GESTIÓN

c.€300M
GAV (RICS)

€70M
CAPEX GESTIONADO

Capacidades

+54
ORIGINACION DE OPORTUNIDADES OFF MARKET

92
OPERACIONES POTENCIALES ANALIZADAS 2023

3
ARRENDAMIENTOS CON OPERADORES TIER-I

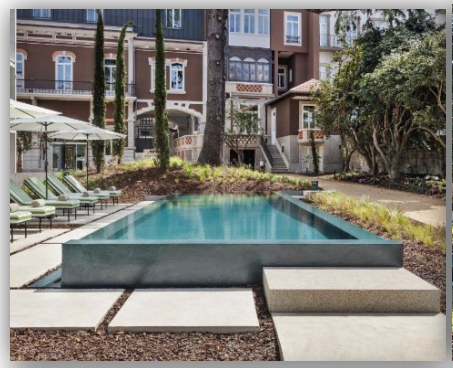
Track Record – Casos de éxito y sólida creación de valor para inversores

Caler ha definido y ejecutado integralmente los siguientes proyectos hoteleros en Portugal. Ejecutando los proyectos en fecha y presupuesto gracias a su dilatada experiencia.

OPORTO - Vincci Ponte de Ferro Hotel 4*

Compra	Julio 2019
Apertura	Junio 2021
Categoria	4*
Superficie	7,520 m2
Habitaciones	94

OPORTO – One Shot Cedofeita Palace 5*



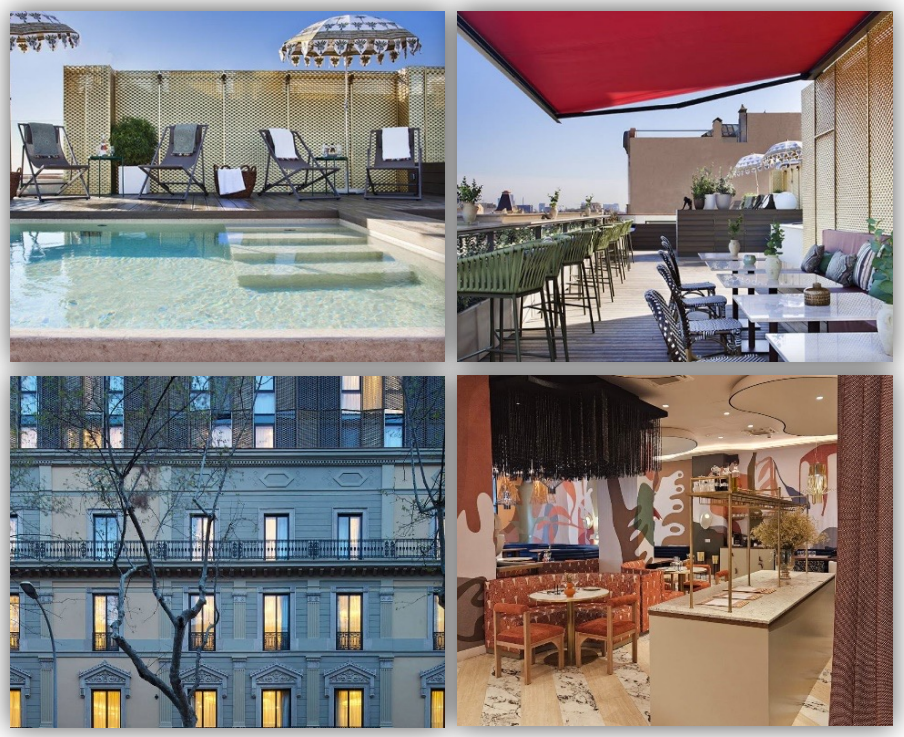
Compra	Abril 2021
Apertura	Agosto 2023
Categoria	5*
Superficie	4,878 m2
Habitaciones	72

- Vincci Ponte do Ferro Hotel es el ganador 2022 al mejor interiorismo nacional de Portugal. Proyecto de rehabilitación integral sobre unas antiguas bodegas, que se ha convertido en un icono de la ciudad de Porto.
- One Shot Cedofeita Palace ha supuesto un éxito al recuperar este emblemático palacete para la ciudad, mediante una compleja y cuidada rehabilitación integral y restauración de todos los elementos protegidos.

Track Record – Casos de éxito y sólida creación de valor para inversores

Caler ha definido y ejecutado proyectos en España que actualmente operan como hoteles en ubicaciones prime.

Barcelona - Vincci Gala



Compra	Agosto 2014
Apertura	Agosto 2014
Categoria	4*
Superficie	4,487 m2
Habitaciones	78

Barcelona – Vincci Mae

Compra	Sept 2015
Apertura	Oct 2016
Categoria	4*
Superficie	5,597 m2
Habitaciones	85

Track Record – Casos de éxito y sólida creación de valor para inversores

Caler ha definido y ejecutado proyectos en España que actualmente operan como hoteles en ubicaciones prime.

Barcelona – Apartamentos turísticos Paseo de Gracia 115

Compra	Agos 2015
Apertura	Marzo 2018
Categoria	Luxury Short Stays
Superficie	2,300 m2
Unidades	26

Valencia – Vincci Lys

Compra	Mar 2019
Apertura	n.a.
Categoria	4*
Superficie	6,370 m2
Habitaciones	101

Track Record – Proyectos en desarrollo

Caler está desarrollando una gestión integral de los siguientes tres proyectos.

Madrid Proyecto Hileras

Compra	Marzo 2022
Apertura	Q4-2026
Categoria	4*
Superficie	6.500 m2
Habitaciones	122

Madrid Proyecto Matute

Compra	Abril 2023
Apertura	Q1-2027
Categoria	5*
Superficie	3.600 m2
Habitaciones	50

Bilbao Proyecto Epalza

Compra	Enero 2023
Apertura	Q4-2025
Categoria	4*
Superficie	2,987m2
Habitaciones	55

Caler: equipo con extensa experiencia en gestión inmobiliaria

Sólida experiencia en el sector inmobiliario, desde las vertientes de negociación con operadores, construcción, aspectos legales y urbanísticos, así como financieros

Carmen Escrivá de Romaní

CEO – Asset Mgmt

- Licenciada en Derecho por la Universidad Complutense, MBA empresas inmobiliarias por el Instituto de Empresa (IE), Master de asesoría jurídica por el Instituto de Empresa (MAJ-IE), Master en asesoramiento fiscal por el Instituto de Empresa (MAF-IE)
- Carmen ha desarrollado una extensa carrera como:
  - Gestora de Promocion Inmobiliaria: CEO del Grupo Gaudir por 13 años (Barcelona)
  - Seguros: posiciones senior en AIG Europa y Nikols–Sedgwick, (Barcelona)
  - Derecho: Bufete Albors y Galiano (Madrid)
  - Desde 2013 Carmen es CEO y socia fundadora de Caler Advisory
- Ha desarrollado numerosas promociones inmobiliarias en Madrid y Barcelona. Expandiendo internacionalmente Grupo Gaudir a Oriente Medio (Dubai, Abu Dhabi, Qatar, Saudi Arabia).
- Solidas habilidades negociadoras (operadores, constructoras y administraciones públicas)

Álvaro Escrivá de Romaní

MD - Inversiones

- Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense, Master en Mercados Financieros por el IEB. MBA por el Instituto de Empresa (IE)
- Alvaro ha desarrollado su carrera en:
  - Derecho Financiero (Miami, U.S.A.)
  - Consultoría Inmobiliaria y de promoción (Madrid)
  - Compra de material técnico hotelero, contratación y compras internacionales, inversión (Doha, Qatar)
  - Desde 2013 es responsable del área de inversiones y nuevos proyectos y socio fundador de Caler Advisory
- Alvaro es un emprendedor sólidamente comprometido con la ejecución y orientado a resultados. Mantiene unas excelentes relaciones en la industria hotelera nacional e internacional y en el ecosistea inversor institucional en España y es responsable de relaciones con inversores.

Susana Plasencia

Directora Técnica

- Ingeniera de Edificación por la Universidad de Burgos.
- Susana ha desarrollado su Carrera como Gestora de Proyectos y Directora Técnica en diversas promotoras inmobiliarias (Grupo Gaudir) y constructoras (Corsan Corviam), en España, Portugal y Oriente Medio
- Susana ha gestionado exitosamente la construcción, reforma y rehabilitación de más de 1,000 unidades residenciales, hoteleras y comerciales. Disfruta de una profunda experiencia en promociones de obra nueva, así como rehabilitación de edificios históricos, especialmente hoteles
- Susana dirige el área técnica de Caler desde sus inicios y coordina un sólido equipo de arquitectos y aparejadores de trayectoria consolidada.

Caler: propuesta de valor

CALER
REAL ESTATE ADVISORY

- **Caler** es un gestor de activos hoteleros especializado en emplazamientos emblemáticos y en añadir valor a los activos a través de reformas integrales

- Las estrategias base desarrolladas por Caler como gestor durante los últimos 10 años han sido estrategias core y value added

- Las características diferenciales de Caler son:

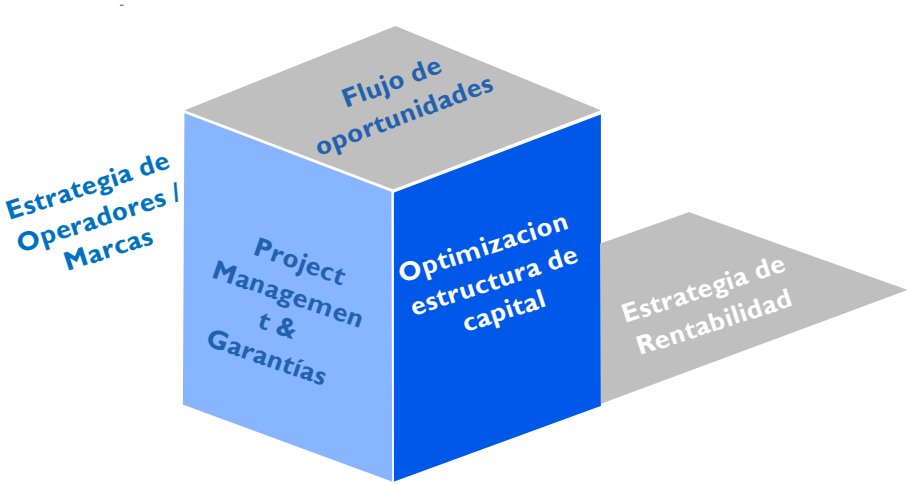
  I. **Plataforma de originación de activos off-market**, gracias a su presencia continuada en el mercado como comprador solvente

  II. **Agilidad en la ejecución de inversiones,** basada en su profunda experiencia sobre los aspectos clave a considerar en una adquisición y puesta en valor de un activo

  III. **Solida trayectoria en gestión y control de obras,** finalizando todos los proyectos en plazo y coste inicialmente estimado. Con oficinas técnicas en Madrid, Barcelona y Oporto

  IV. **Reporting como pieza clave** de la relación con los accionistas, de forma que puedan disfrutar de un control constante del status de cada activo en cuanto a transformación, operativa y rentabilidad

- **Caler ofrece solidas capacidades como gestor de activos hoteleros:**
  - Identificación y análisis de oportunidades
  - Estudio de viabilidad comercial, técnico-constructiva, urbanística, financiera
  - Definición de estrategias de creación de valor y ejecución de las mismas
  - Gestión integral activos: mantenimiento, administrativa, fiscal, tesorería, relación con operadores, reporting financiero



Servicios de Caler: Adquisiciones y Gestión Patrimonial

Acquisitions

- Estamos especializados en la **estructuración de inversiones off-market,** para activos **comerciales y residenciales**, especialmente **hoteles**, edificios de **apartamentos turísticos** y **locales comerciales**
- Una amplia experiencia y un profundo conocimiento del mercado inmobiliario Ibérico nos permiten asesorar a nuestros clientes en la búsqueda de **oportunidades de inversión** inmobiliaria en España y Portugal
- Nos centramos en identificar las mejores propiedades, encontrar el operador adecuado y estructurar la transacción para un óptimo **impacto legal y fiscal**
- Caler dispone de sus propios canales de mercado para identificar oportunidades de inversión
    - Asociaciones con **operadores**
    - Agentes específicos en los principales mercados encargados de identificar oportunidades para adquirir activos que no estén en proceso formal de venta
- Sólida **red de negocios** del equipo directivo: Derivado de su dilatada experiencia, el equipo gestor cuenta con sólidas relaciones en las áreas más relevantes del sector, proporcionando recurrentes oportunidades de **inversión off-market**
- Buscamos constantemente activos infravalorados que a menudo necesitan renovación para aumentar **el valor de la propiedad y el potencial alcista**
- Estamos especializados en:
    - Identificación y Estudio de **Oportunidades de Inversión**
    - Asesoramiento Legal y Fiscal: **Due diligences, estructuras fiscales internacionales**
    - Asistencia en Transacciones: **Negociaciones y acuerdos estratégicos**

Asset Management

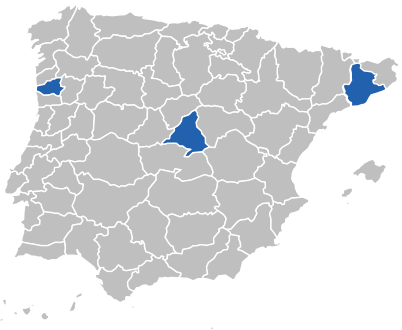
- Proporcionamos un **servicio integral** e innovador de gestión inmobiliaria, con una optimización constante de la cartera para **maximizar el valor de los activos y el retorno de la inversión**
- CALER tiene como objetivo la gestión más eficiente, combinando la **optimización dinámica de la cartera**, con la coordinación total de todas las actividades esenciales para la gestión y el desarrollo de la propiedad, su operación, mantenimiento y seguridad
- Creación y revisión de **la política de apalancamiento** con acceso a financiaciones avanzadas**, para maximizar la rentabilidad**
- Optimización de **los plazos de arrendamiento y rentas**, con el objetivo de obtener una cartera equilibrada en términos de vida media de los contratos y rentabilidad
- Revisión continua de la adecuación de los activos de la cartera a la **estrategia de inversión**
- **Proceso de rotación selectiva** de los activos con el fin de incrementar gradualmente la rentabilidad esperada
- **Gestión de inmuebles**: Gestión general de los inmuebles, seguimiento de inquilinos, facturación, gestión de transacciones, plan de negocio periódico e informe de mercado
- **Desarrollo de propiedades y ejecución de obras**, incluyendo **renovaciones completas**
- **Gestión de Proyectos**, incluyendo **seguimiento técnico**
- **Gestión Corporativa**: Gestión general de empresas propietarias, contabilidad, fiscalidad corporativa y servicios legales, coordinación de seguros, IT

Servicios de Caler: Adquisiciones y Gestión Patrimonial

Caler proporciona un servicio integral desde sus 3 oficinas en Madrid, Barcelona y Oporto con sus diferentes equipos asignado en cada proyecto:

- **Originación y selección** de activos
- **Cierre y negociación** de transacciones
- Análisis de **viabilidad, gestión de permisos urbanísticos**
- Definición de proyectos **de Arquitectura e interiorismo**
- **Licencias de obra**
- Licitación **de obra**
- Licitación de **constructora**
- Licitación de **FF&E, ejecución y supervisión**
- **Project management y monitorización** con el equipo técnico de Caler, alineado con OSH hasta la finalización del proyecto
- Supervisión de Caler hasta la **entrega al operador** cuidando los **remates finales** hasta la apertura
- **Asset management** del Hotel

Caler: oficinas y equipos estratégicamente distribuidos



MADRID
Calle Jose Abascal 42, 7ºD
Madrid 28003, Spain
Phone: +34 915 597 793

BARCELONA
Diputación, 282
Barcelona 08009, Spain
Phone: +34 93 252 96 05

OPORTO
R. de Cedofeita, 433
4050-098 Porto, Portugal
Phone: +351 220 175 180

Servicios Técnicos

Proporcionamos un servicio integral a nuestros clientes desde el estudio de viabilidad hasta la recepción por parte del operador. Reportando continuamente para dar la mayor visibilidad y control al inversor

Estudio de viabilidad

A1.-Due Diligence Técnica

A2.-Informe técnico

A3.-Anteproyecto

- Análisis y aportaciones de redistribución, desarrollo space planning plazas hoteleras y tipologías
- Adaptación del proyecto a los estándares y requerimientos del operador hotelero

Definición de necesidades de proyecto

B1.-Definición necesidades del operador

- Definición necesidades a nivel de arquitectura,
- Superficies de habitaciones, de zonas comunes (Recepción, cafetería, etc.), almacenes, BOH
- Recorridos de clientes, staff, mercancías, etc.
- Definición necesidades técnicas
- Particularidades técnicas para su operativa
- Definición conceptual de interiorismo

Redacción de proyecto básico y de ejecución

C1.-Proyecto básico

- Coordinación, seguimiento y redacción del proyecto básico de arquitectura
- Coordinación, seguimiento y redacción del proyecto básico de instalaciones

C2.-Proyecto de ejecución

- Coordinación, seguimiento, revisión y redacción del proyecto de ejecución de arquitectura
- Análisis de superficies y características de las habitaciones y de las zonas comunes

Licitación de la obra

D- Licitación de la Obra

- Realización de invitación a constructoras para concurso
- Solicitud de ofertas económicas y documentación complementaria técnica, legal, fiscal y laboral
- Análisis de las ofertas, con ejecución de comparativos
- Negociación con constructoras
- Adjudicación de los trabajos
- Redacción de contrato

Proyecto de interiorismo

E.-Proyecto interiorismo

- Seguimiento, supervisión, coordinación y análisis del proyecto de interiorismo con colaboración del operado, para la integración en el proyecto de ejecución.
- Análisis de la propuesta y definición de habitaciones pilotos.

Ejecución, control y entrega de obra

F.-Ejecución y control de Obra

- Habitación piloto
- Seguimiento de la ejecución de trabajos
- Seguimiento del plan de obra
- Control económico
- Realización de listados de repasos y deficiencias
- Revisión de listados de repasos una vez realizados
- Revisión de los resultados de las pruebas de instalación.
- Recepción por parte del operador

FF&E

H.- Licitación de trabajos de mobiliario y decoración (FF&E)

- Solicitud de ofertas económicas a empresas especializadas en fabricación de mobiliario contract.
- Análisis de las ofertas, con ejecución de comparativos
- Negociación, adjudicación de los trabajos, redacción de contrato, etc.

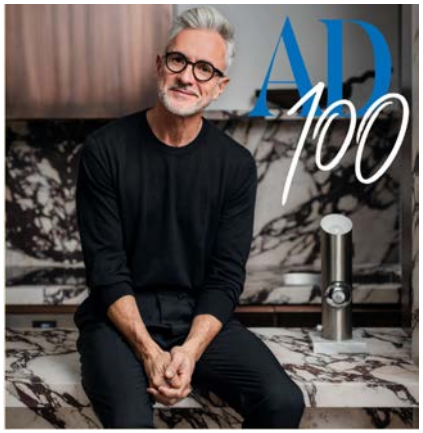
Tramitaciones

I.- Tramitaciones

- Tramitaciones con organismos competentes para la obtención de licencias, incluyendo obras, de actividad, primera ocupación, etc.
- Tramitación con compañías suministradoras

Colaboraciones con interioristas de prestigio

Una de las claves del éxito de los proyectos, es trabajar con interioristas de primer nivel y con prestigio internacional. Creando valor y que cada proyecto tenga personalidad, exclusividad y singularidad única.



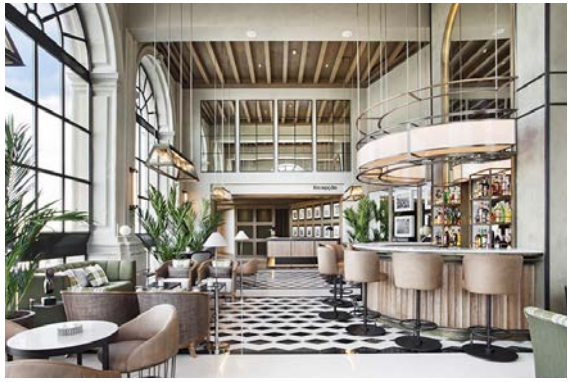
Jaime Beriestain

Alejandra Pombo

Rosa Roselló

Tomás Alía

Las 2 Mercedes



CALER

REAL ESTATE ADVISORY

CALER Advisory & Asset Management
www.CALERadv.com

MADRID _ C/ José Abascal, 42. 7º Derecha. 28003, Madrid _ (+34) 91 559 77 93

BARCELONA _ C/ Diputación, 282. 08009, Barcelona _ (+34) 93 252 96 05

OPORTO _ R. de Cedofeita, 433. 4050-181 Porto (Portugal) _ (+351) 220 175 180