



TRANSFORMAMOS ESPACIOS, POTENCIAMOS RESULTADOS



AGENDA

1. Sobre nosotros
2. Historia y crecimiento
3. Pilares fundamentales
4. Overview
5. Líneas de negocio
6. Políticas ESG
7. Track Record
8. Oficinas y ubicaciones



SOBRE NOSOTROS

SOBRE NOSOTROS

OVERVIEW es el resultado de la evolución estratégica de la colaboración entre BSA Consult y Grupo San Pablo. A través de capital propio, y con el respaldo de un selecto grupo de inversores industriales y *family offices*, está gestionando suelo finalista y mas de 2.000 unidades en desarrollo, consolidando una plataforma de gestión de integral de referencia en el mercado inmobiliario.

Nuestra misión es diseñar y ejecutar estrategias de inversión sólidas que permitan identificar, desarrollar y optimizar proyectos inmobiliarios en ubicaciones prime, orientados tanto a clientes nacionales como internacionales.

Invitamos a inversores, a partir de un ticket mínimo de 3 millones de euros, a sumarse como socios en nuestros proyectos, con el objetivo de alcanzar retornos atractivos, estimando un multiplicador superior a 1,5 en horizontes de hasta cuatro años. **Hasta el momento, nuestros proyectos se han cerrado con una rentabilidad (TIR) por encima del 20% con un 50% LTC.**

Nuestras estrategias de inversión se adaptan de forma dinámica a la evolución del sector, aplicando un enfoque diferencial, pionero e innovador en cada iniciativa. Cada proyecto se estructura mediante una sociedad vehículo (SPV), con distintos niveles de participación según sus características. Asimismo, ofrecemos la posibilidad de coinvertir bajo el formato Club Deal, ideal para operaciones que, por su tamaño o plazo, requieren un enfoque más flexible y personalizado.

1992

<20%

50% LTC

1

Gestionamos cada proyecto de forma integral, permitiendo que la participación del inversor sea estrictamente económica, sin implicaciones operativas. Todo ello bajo los más altos estándares de profesionalidad, rigor y transparencia

2

La estructura de gestión se articula a través de vehículos de inversión (SPV) constituidos ad-hoc para cada proyecto, en los que participamos junto a nuestros socios bajo el formato Club Deal. Estos vehículos son gestionados de forma directa por Overview, garantizando alineación de intereses, control y transparencia en cada etapa del proceso

3

Nuestro éxito radica en la capacidad de identificar y adquirir activos a valores óptimos, combinada con una gestión altamente especializada. Contamos con el respaldo de un ecosistema de excelencia, integrado por estudios de arquitectura, asesores legales, equipos comerciales y constructoras de primer nivel, lo que nos permite maximizar el valor de cada proyecto desde su origen

El equipo de Overview estará respaldado en todo momento por BSA y Grupo San Pablo, firmas que, con más de treinta años de experiencia profesional, se han consolidado como referentes en España gracias a la implicación directa de sus socios y, por extensión, del conjunto de la empresa en la consecución de los objetivos de sus clientes, superando el posicionamiento tradicional.

En un entorno profesional cada vez más diverso y complejo, cobra especial relevancia la participación de un equipo multidisciplinar con amplia experiencia en los ámbitos de la arquitectura, la consultoría y la gestión inmobiliaria.

Procedentes de la extinta Inmobiliaria Espacio, se incorporan a esta nueva etapa Mónica Suárez y Alberto Muñoz —quien fuera CFO y CEO, respectivamente, de dicha compañía— para liderar el día a día de Overview. Ambos cuentan con una amplia trayectoria tanto a nivel nacional como internacional, habiendo desarrollado y gestionado numerosos proyectos residenciales. Asimismo, han participado y liderado iniciativas emblemáticas como Caleido, Valdebebas 175, Four Seasons Madrid y The Austonian.

EQUIPO



Alberto
Sainz de Aja del Moral
Chief Executive Officer



Félix Sancho
CSO



José Manuel Barrio
Head of Development &
Construction
BSA



Pablo Cobo Moral
Senior Advisor



Alberto
Muñoz Peñín
General Manager



Mónica Suárez
Chief Finance Officer



Daniel López
Head of Project
Management
BSA



Pilar Casado
Head of Investment



Alberto
Sainz de Aja Gomez
Head of Sales, Marketing
& Hospitality



María Reigada
Sales & Administration
Manager





HISTORIA Y CRECIMIENTO

DESDE 1992

Historia y crecimiento



2000

Desde BSA estudio referente norte de España, residencial con promotores de ámbito nacional distintos premios y distinciones vamos adquiriendo volumen en equipo, cobertura territorial y desarrollado con éxito importantes proyectos inmobiliarios en España, más de 4.000 viviendas, y proyectos singulares como el Palacio de Congresos y Auditorio de La Rioja.

1992

Se constituye BSA como estudio de arquitectura. Enfocado en proyectos residenciales y terciarios, pero sin olvidar tanto planeamiento como otros usos tales como industrial o dotacional.

bsa

2010

Nace grupo San pablo aprovechando el mercado emergente, y BSA ha de reestructurarse para adaptarse a la nueva situación. Reducimos exposición dada la coyuntura económica, nuestros proyectos de enfocar más en usos administrativos y uso público.

grupo
san pablo

2011

Iniciamos nuestra rama promotora, empiezan a aflorar oportunidades en el mercado como consecuencia de la crisis de 2007, oportunidades que nos abren la puerta a desarrollos urbanísticos residenciales y terciario en ubicaciones con una clara demanda no cubierta.



2014

Grupo San Pablo y BSA comienzan sus primeras promociones conjuntas

Desde entonces, más de 3.000 inmuebles de obra nueva han sido tramitados y gestionados por Grupo San Pablo.

Empezamos a colaborar y desarrollar proyectos de manera conjunta Grupo San Pablo con BSA.



2015 / 20

2015 salta a la costa del sol donde hoy somos unos de los primeros agentes no institucionales en el sector inmobiliario



2020/ 19

Continuamos participando en el desarrollo de proyectos, a los que se nos van sumando un pool de inversores fijos que confía en nuestro know how. Posición consolidada en País Vasco, Costa del sol, Madrid, Castilla León y Canarias

2024

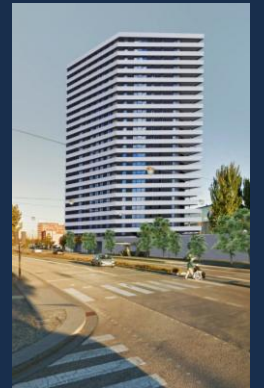
Más de 2.000 viviendas propias en cartera, invertimos siempre como mínimo un 25% del capital necesario de cada proyecto, alineándonos con nuestros socios. educativo y sanitario como referencia.



2025

Este año constituimos *Overview*, como el lugar de encuentro donde toda la experiencia del equipo se suma en torno a una gestora inmobiliaria que da servicio a todos nuestros proyectos, además de a terceros. Nace Overview como marca de gestión para nuestros proyectos incorporación de nuevos profesionales con propio track record

overview
ESTRATEGIA INMOBILIARIA CON VISIÓN



PROYECTOS EN LOS QUE HEMOS FORMADO PARTE

Track record



2004

Palacio de Congresos y Auditorio de La Rioja
Logroño, La Rioja

2016

Edificio de 71 viviendas para la Fundación Viveburgos



2018

74 viviendas
Manilva, Málaga



2019

Four Seasons
Madrid

Edificio de uso mixto, donde conviven uso hotelero y residencial con un componente comercial. El reto de planeamiento y construcción fue enorme



New Folies
Port d'Andratx



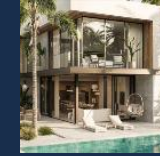
2020

600 viviendas en Cellophane, Burgos



2022

Rama internacional
Punta Cana



BOUTIQUE
OASIS
BAY

2023

Residencial Isasi
Bilbao, País Vasco
140 viviendas



Caleido
Madrid

Caleido es el primer proyecto singular de uso dotacional predominante, con usos educativo y sanitario, junto a una pastilla comercial



PILARES FUNDAMENTALES

PLATAFORMA DE GESTIÓN Y PROMOCIÓN INMOBILIARIA

Pilares fundamentales



EXPERIENCIA

Contamos con experiencia en todo tipo de transacciones inmobiliarias con actores nacionales e internacionales.



EXCELENCIA

Un equipo altamente cualificado y comprometido con cada proyecto.



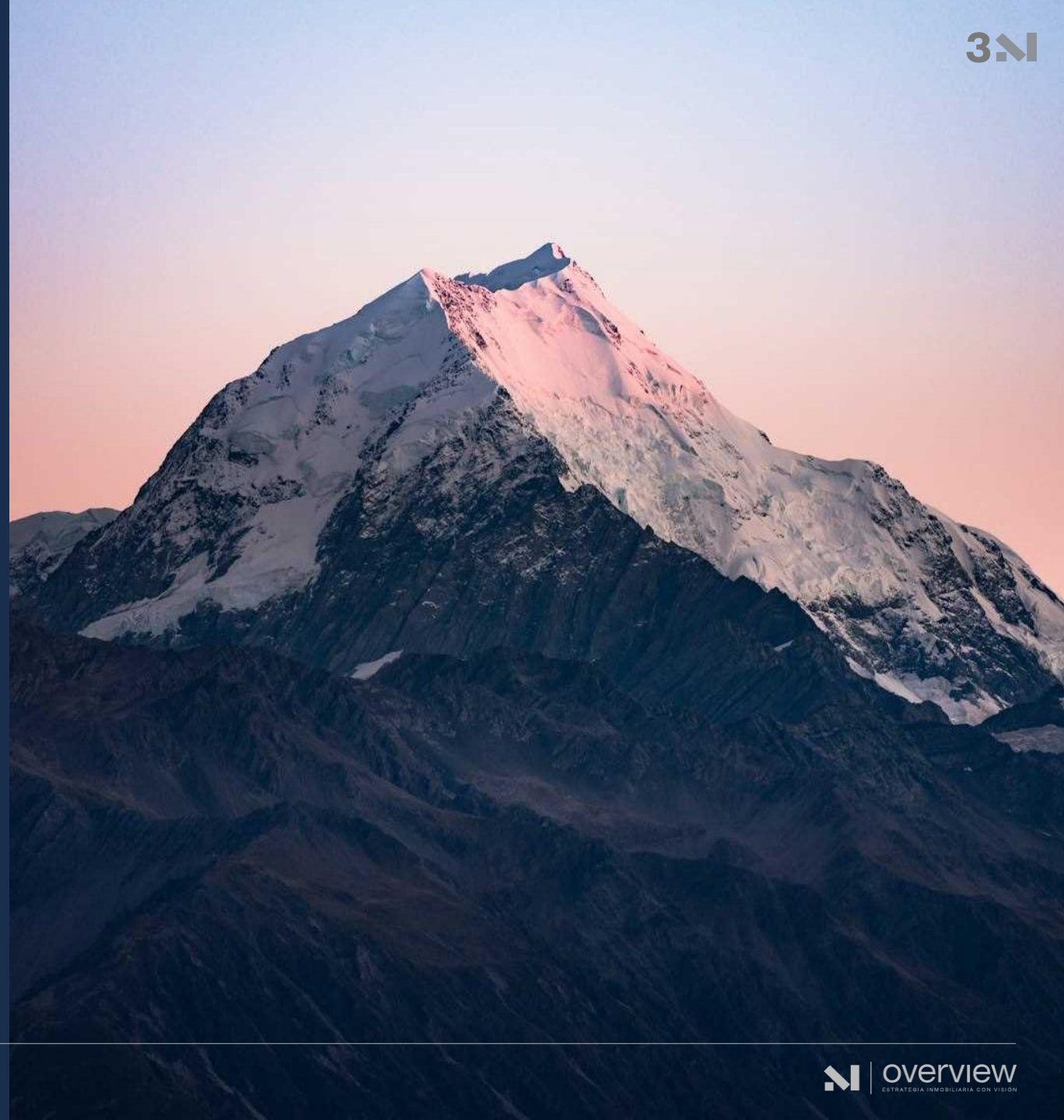
VISIÓN GLOBAL

Un enfoque transversal y multidisciplinar: estudios urbanísticos y arquitectónicos, consultoría y asesoramiento técnico, comercialización, optimización financiera y contable, análisis legal, asesoramiento fiscal y en seguros



CONOCIMIENTO DEL MERCADO ESPAÑOL

Más de 30 años en el mercado español e internacional, nos convierten en un referente



4



OVERVIEW

An aerial photograph of a pond. The water is dark and reflects the sky. A large, dark tree is on the right side of the pond. A small figure of a person is visible on the grassy bank to the right of the tree. The text "LIDERAZGO, VISIÓN 360° Y EXPERIENCIA REAL EN DESARROLLO INMOBILIARIO" is centered over the pond.

LIDERAZGO, VISIÓN 360° Y EXPERIENCIA REAL EN DESARROLLO INMOBILIARIO

UN ENFOQUE 360º EN EL DESARROLLO Y GESTIÓN INMOBILIARIA

Overview

En OVERVIEW combinamos un liderazgo consolidado en el mercado inmobiliario español con un enfoque integral 360º, que abarca todas las áreas clave del desarrollo inmobiliario: técnica, legal, financiera y comercial. Nuestro profundo conocimiento del mercado nacional, respaldado por años de experiencia en asesoría y una sólida trayectoria en arquitectura y construcción, nos permite ofrecer soluciones eficaces y a medida en cada fase del proceso



Hemos desarrollado numerosos proyectos en las principales ciudades y zonas costeras de España, destacando por nuestra capacidad para seleccionar ubicaciones estratégicas, garantizar altos estándares de calidad constructiva y mantener un estricto control presupuestario.

Nuestra visión técnica, unida a un profundo conocimiento del entorno local, nos ha permitido identificar segmentos con alto potencial de crecimiento e incorporarlos a una estrategia dinámica que combina vivienda tradicional con nuevas tendencias de living. Todo ello respaldado por un pipeline robusto y con proyección. Buscamos operaciones de valor añadido value add y oportunidades especiales con alto potencial de generación de valor.

UN ENFOQUE 360º EN EL DESARROLLO Y GESTIÓN
INMOBILIARIA

Overview

Gestora inmobiliaria especializada tanto en residencial como en otros usos enfocados en las nuevas formas de living y desarrollo de suelo. Primando la primera vivienda en núcleos poblacionales consolidados en el sector medio-alto y lujo; y segunda residencia lujo para cliente nacional y extranjero en costa.

Marco: Somos una gestora especializada, que opera con una marca independiente para cada proyecto, lo que nos permite adaptarnos a las necesidades específicas de cada oportunidad. Además, tenemos la capacidad de gestionar marcas de terceros, según los acuerdos establecidos con nuestros socios estratégicos.

Nuestro modelo de inversión se sustenta en una sólida base de confianza construida a lo largo de años de colaboración con nuestros inversores. Contamos con un pool de capital compuesto por inversores privados, fondos propios y estructuras de coinversión, lo que nos permite maximizar la eficiencia en el uso del capital y optimizar los rendimientos para todas las partes involucradas.

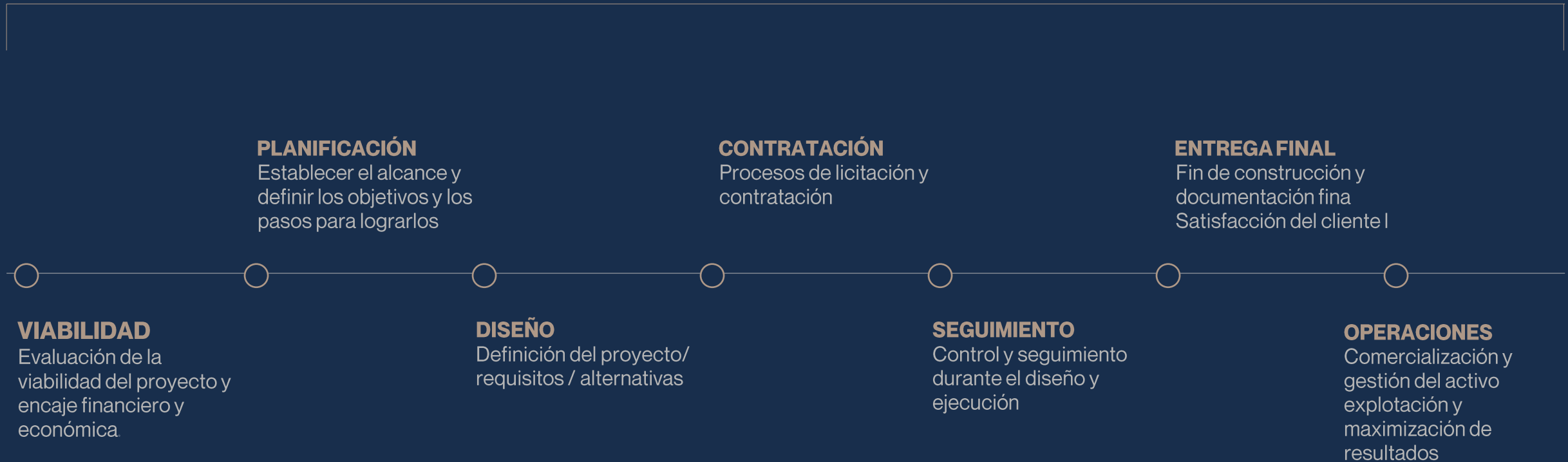
Primamos la calidad del producto asegurando el resultado económico: porque hacer bien las cosas no tiene que implicar un mayor coste. Con el proceso 360º controlamos el desarrollo del proyecto desde el origen en todos sus ámbitos sin incurrir en doble gasto.

Actualización a los tiempos: procesos claros, con el uso de datos para identificación de oportunidades y nichos de mercado, así como tendencias de mercado y optimización de recursos.

UN ENFOQUE 360º EN EL DESARROLLO Y GESTIÓN INMOBILIARIA

Overview

PROCESO INTEGRAL 360º



NUESTRA PROPUESTA DE VALOR

Overview



PROFUNDO CONOCIMIENTO DEL MERCADO

Un extenso conocimiento del mercado para todo tipo de activos en toda la geografía española, después de varios años destacando como asesoría, en colaboración con los participantes más relevantes.



GESTIÓN EFICAZ Y SOLUCIONES RENTABLES

Contamos con la experiencia en arquitectura y construcción para proporcionar una gestión eficaz y soluciones rentables a los problemas que enfrentan los propietarios, usuarios, contratistas, ingenieros o diseñadores en todo el proceso.



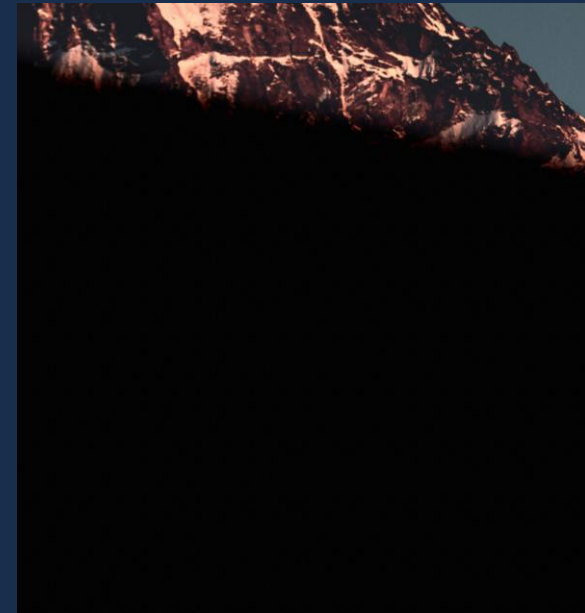
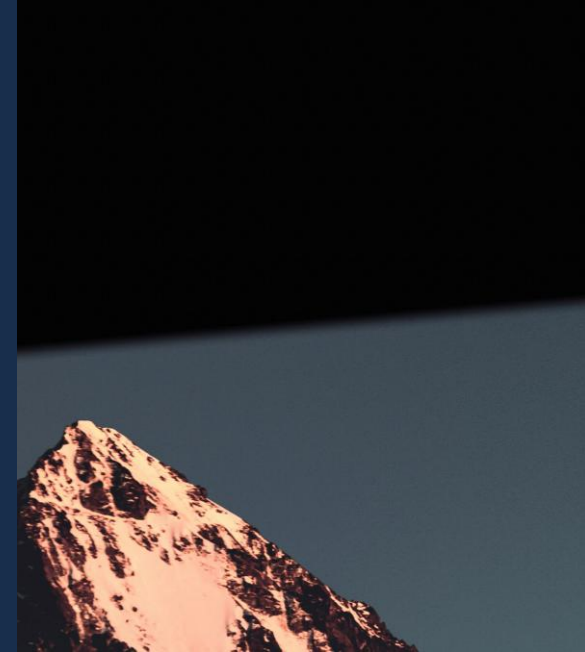
GESTIÓN ACTIVA EN LA ADMINISTRACIÓN DE CONTRATOS

Tenemos amplia experiencia en dirigir procesos de licitación, cualificando proveedores, preparando la documentación de concurso, analizando ofertas y proporcionando recomendaciones o asistiendo durante negociaciones contractuales.



SERVICIOS DE CONTROL DE COSTES COMO PARTE DE NUESTRA FUNCIÓN DE GESTIÓN

En fase de construcción, gestionamos costes y facturación, lideramos las reuniones de diseño y obra, aprobamos modificaciones e inspeccionamos los trabajos de construcción hasta su finalización, asesorando hasta el final de los trabajos de la obra y sus periodos de garantía.



EXPERIENCIA Y RESULTADOS ACREDITADOS

Overview en cifras

1.819

Unidades en cartera

30

Años de experiencia en el
sector inmobiliario

+ de 1000 MM

Millones de euros de valor bruto de nuestra
cartera en gestión

20%

TIR media en nuestros
proyectos



PRIORIZAMOS LA UBICACIÓN DE NUESTROS PROYECTOS

Dónde estamos

El foco de las promociones está en las **zonas Premium** más dinámicas de España: País Vasco, Castilla León, Comunidad de Madrid, Andalucía, principalmente Costa del Sol, e Islas Canarias.

Siguiendo una estrategia de continuidad, los proyectos actuales y futuros estarán comprendidos en zonas geográficas donde tenemos experiencia.

La distribución geográfica de las transacciones de obra nueva y segunda mano por Comunidades Autónomas en España muestra el crecimiento en provincias de costa o con alta actividad económica. Los territorios de nuestra elección lideran el número de transacciones.

En los últimos 5 años, el mercado inmobiliario de las Islas Canarias ha resurgido con fuerza, posicionándose como una opción altamente competitiva.

- **Alta rentabilidad:** Aumento sostenido de la demanda, especialmente internacional, con gran potencial para generar ingresos pasivos mediante alquiler vacacional.
- **Fuerte ventura como destino estratégico:** Menor saturación que otras islas, entorno tranquilo, mayor privacidad y buena conectividad gracias a su aeropuerto internacional.
- **Ventajas fiscales:** El Régimen Económico y Fiscal de Canarias (REF) ofrece incentivos como un IGIC reducido, lo que abarata costes de construcción y mantenimiento.



5



LÍNEAS DE NEGOCIO

SEGMENTACIÓN DE PRODUCTO

Líneas de negocio

1

RESIDENCIAL

3

HOTELERO

2

SENIOR LIVING

4

PATRIMONALISTA

5

FLEX LIVING



POLÍTICAS ESG

PROYECTOS BASADOS EN LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

Políticas ESG

Las políticas ESG son un conjunto de criterios que guían a las empresas hacia una gestión responsable y sostenible, teniendo en cuenta su impacto **medioambiental**, su compromiso con la **sociedad** y la calidad de su **gobernanza corporativa**. Estas políticas buscan no solo generar rentabilidad, sino también contribuir positivamente al entorno, promoviendo prácticas éticas, transparentes y sostenibles a largo plazo.

En **Overview**, creemos firmemente que el éxito a largo plazo de nuestra empresa está íntimamente ligado a nuestro compromiso con el medio ambiente, la sociedad y una gestión corporativa responsable. Por ello, hemos integrado políticas ESG (ambientales, sociales y de gobernanza) en el corazón de nuestra estrategia de real estate.

Estas políticas nos guían en cada una de nuestras decisiones, desde la construcción de edificios sostenibles hasta el fomento de una cultura corporativa inclusiva y ética. De esta manera, no solo buscamos generar valor económico, sino también contribuir positivamente al entorno y a las comunidades en las que operamos.

CERTIFICACIÓN
ENERGÉTICA DE
NUESTROS PROYECTOS

BREEAM®





TRACK RECORD



Plataforma donde experiencia, rigor y visión estratégica se alinean para generar valor en cada proyecto inmobiliario. Invertimos junto a nuestros socios, gestionamos con total transparencia y construimos activos sólidos en mercados consolidados. Nuestra trayectoria nos avala. Nuestro foco: crecer juntos, con visión a largo plazo, con retornos atractivos con una gestión experta, cercana y alineada.

PROYECTOS DESARROLLADOS

Track record dotacional

Desde 2015, BSA Consult y Grupo San Pablo se han concentrado en las ciudades con mayor profundidad de mercado inmobiliario, específicamente en nichos y productos en que consistentemente la demanda excede a la oferta y donde los márgenes operativos son más holgados. La cartera incluye alrededor de más de 2.000 viviendas terminadas y más de 1.900 viviendas en desarrollo.



Año 2000: Palacio de Congresos y Auditorio de la Rioja. Logroño



Año 1999: Edificio Administrativo . Logroño



Año 2000: Teatro Cultural Caja de Burgos



Año 2003: Bodega Cepa 21. Valladolid



Año 2004: Centro Cívico Cellophane. Burgos



Año 2011: polideportivo Esther San Miguel. Burgos



Año 2007: Colegio Niño Jesús. Burgos



Año 2014: Cubierta Palacio Saldañuela. Burgos



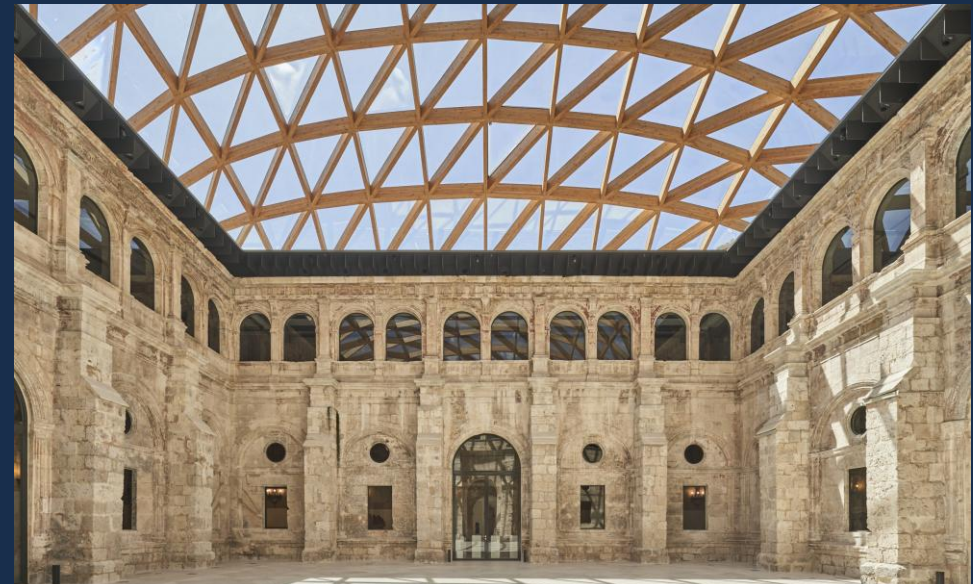
Año 2017: Residencia de Mayores Coria. Burgos



Año 2020: Cotillo, Oasis. Fuerteventura



Año 2018: Cubierta monasterio San Juan. Burgos



Año 2023: Cubierta Claustro Monasterio San Juan
Burgos

PROYECTOS DESARROLLADOS

Track record industrial



Año 2003: Planta Industrial Irplast. Burgos



Año 2005 Centro de distribución Snack Ventures

PROYECTOS DESARROLLADOS

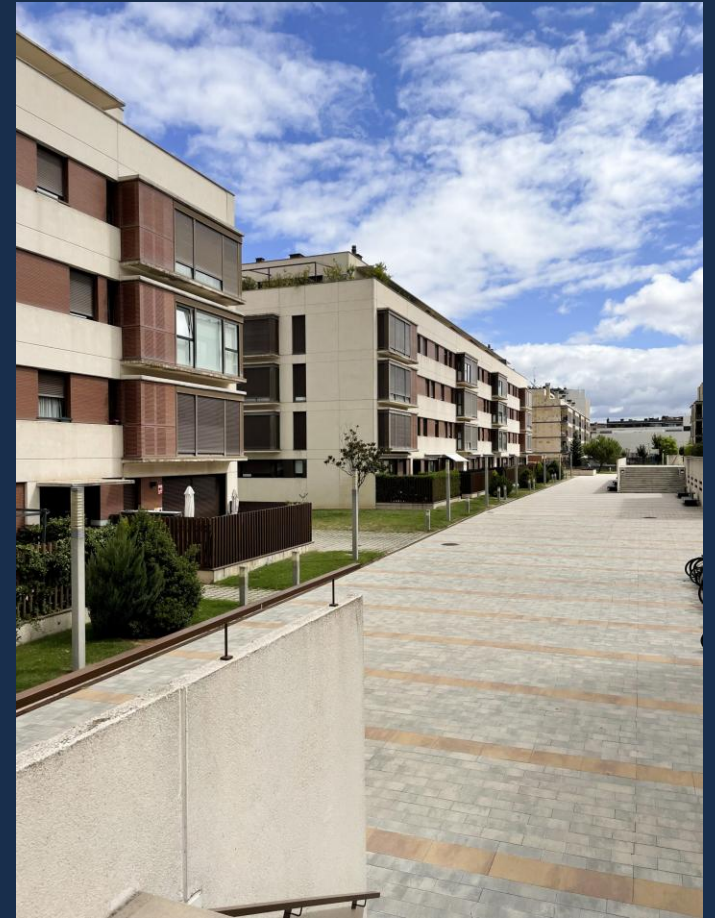
Track record residencial



Año 2002: Conjunto 600 viviendas Cellophane. Burgos



Año 2003: Conjunto 168 viviendas. Burgos



Año 2003: Residencial Parcela B-4. Burgos



Año 2004: Conjunto 40 viviendas pareadas Parcela A1 Burgos



Año 2014: Residencial La Isla. Burgos



Año 2016: Conjunto 19 viviendas Antiguo Hotel Villa Jimena. Burgos



Año 2005: Conjunto 100 viviendas P.E Estación. Burgos



Año 2017: Edif. Antonio González Porras. Carabanchel. Madrid



Año 2017: Residencial Conjunto viviendas Cellophane. Burgos



Año 2018: Residencial Torre Fuentes Blancas. Burgos



Año 2018: Residencial 74 viviendas Manilva. Málaga



Año 2020: Residencial 71 viviendas. Burgos



Año 2023: Conjunto Residencial 396 viviendas. Fuengirola. Málaga



Año 2023: Residencial 59 apartamentos en el Cotillo. Fuerteventura



Año 2025: Residencial Torre Zenit. Burgos

PROYECTOS DESARROLLADOS

Track record terciario



Año 2004: Oficinas Nicolas Correa. Burgos.



Año 2012: Oficinas BSA Consult. Burgos

PROYECTOS DESARROLLADOS DENTRO
DEL PERÍMETRO DE LA GESTORA Y SU
EQUIPO

Track record



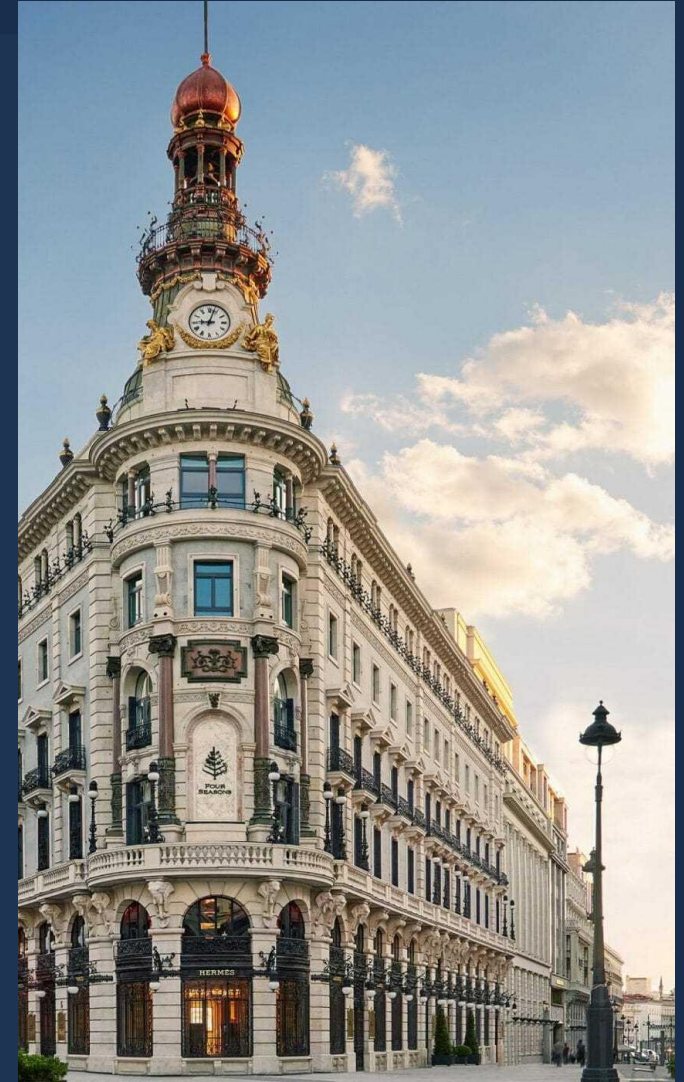
– Los granados del mar, 41 viviendas
pareadas. (Estepona)



Año 2007 – Torrespacio (Madrid)



Año 2020 – Caleido (Madrid)



Año 2019 – Centro canalejas (Madrid)



Año 2010 – Austonian (Austin, texas)



– Serrano 84, Barrio Salamanca,(Madrid)



- Velazquez 102, Barrio Salamanca (Madrid)



Burgos

Calle Caleruega, 53
09001. Burgos . España
Teléfono: +34 947 208 140

Madrid

Paseo de la Castellana 141PI 22 A
28046 . Madrid. España
Teléfono: +34 913 596 906

Málaga

Edificio S208, planta 2
Módulo 6B
Avda Carmen Sáenz de Tejada s/n
29651, Mijas Costa, Málaga