



Impar invertirá 500 millones en residencial en tres años

EN ESPAÑA/ La gestora lanzará fondos con el objetivo de captar 100 millones en 2023 y 500 millones en tres años para la compra y desarrollo de activos.

Rebeca Arroyo, Madrid

Impar Grupo, fundado hace quince años por Roberto Perri y Carlos Calero, busca impulsar su negocio de inversión con la intención de destinar 500 millones de equity en los próximos tres años a la promoción y compra de activos residenciales. Esta previsión de inversión podría, incluso, doblarse si se incluye el apalancamiento asociado a las operaciones.

La compañía, que mueve capital de origen latinoamericano, principalmente venezolano, así como español y estadounidense, constituyó en septiembre del año pasado una Sociedad Gestora de Entidades de Inversión Colectiva (SGEIC) y pretende captar 100 millones de euros con el lanzamiento de dos fondos este mismo año.

“La manera de crecer con un producto más financiero es la creación de esta gestora y el lanzamiento en 2023 de dos Fondos de Inversión Colectiva Cerrados (FICC). Actualmente tenemos un pipeline con proyectos e inversiones de 100 millones de euros”, explica a EXPANSIÓN, Carmen Panadero, nueva directora de la gestora de capital riesgo del grupo.

Activos

El objetivo de la gestora es centrar el foco en activos vinculados al sector residencial, incluyendo promociones destinadas al alquiler (BTR, en sus siglas en inglés), residencias de estudiantes o apartamentos y alojamientos de corta estancia.

“Tenemos un pool de unos 50 inversores a los que hemos ofrecido una rentabilidad media del 15%. Ahora queremos escalar este modelo de negocio y ampliar el radio de acción”, apunta la directiva.

Para Panadero, el inversor venezolano, que les ha acompañado desde el origen, seguirá siendo relevante, al igual que el de otros países de América Latina como Colombia, México y Costa Rica.

En este sentido, recuerda

Será conservadora en términos de apalancamiento con una financiación inferior al 50%



JM Cañadas

Carmen Panadero es la directora general de Impar Capital Asset Management.

Nuevos segmentos y salto a Portugal

R.A. Madrid

La pata inversora de Impar Grupo, centrada hasta ahora en Madrid y en vivienda para la venta, busca ampliar su campo de acción con la apuesta por nuevos activos vinculados al residencial y la entrada en otras ciudades españolas, como Barcelona o Málaga. La hoja de ruta de incluye también su desembarco en Portugal. “El objetivo es abrir la gestora de capital a Portugal. Lisboa y Oporto son ciudades muy interesantes y con excelentes fundamentales”, apunta Panadero.

En julio del pasado año Impar Grupo lanzó oficial-

mente a la venta su primer proyecto fuera de Madrid. Ubicado en Santa Eulalia del Río, Ibiza, se trata de una promoción con 57 viviendas.

Además de promociones de lujo, como la que ha desarrollado en el número 86 de la madrileña Núñez de Balboa, cuenta con una residencia de estudiantes en Salamanca y desarrolla un hotel situado en el Paseo Principal de Santa Eulalia del Río con 83 habitaciones. El 75% de su volumen de negocio está en Madrid, el 15% se localiza en Ibiza y el 10% se reparte en otras ciudades españolas.

mayor seguridad”, advierte.

Además de aumentar su capacidad inversora, con la puesta en marcha de la gestora Impar Grupo irrumpe en el negocio operativo. “Ahora entramos en el mundo operativo pero no tenemos vocación patrimonialista y no nos a convertir en Socimi. Vamos a ir acompañados de socios que

Pone el foco en pisos en alquiler, residencias de estudiantes y apartamentos de corta estancia

cuenten con amplia experiencia en este campo”, aclara Panadero.

La directiva muestra su total confianza en los “fundamentales” de España. “La demanda en las grandes capitales va a seguir empujando y se va a absorber no sólo con lujo, sino también con buenas ubicaciones y activos vinculados al entorno de negocios y al educativo”, aclara.

Financiación

En cuanto al apalancamiento, Panadero señala que hasta ahora la compañía ha sido “conservadora” y lo seguirá siendo, con niveles de apalancamiento a futuro inferiores al 50%. “Ahora el binomio entre rentabilidad y riesgo ha cambiado y, si podemos permitirlo, rebajaremos el *loan to value*. En este momento de ciclo hay que reducir el apalancamiento en lo que se pueda”.

Del mismo modo, la directora general de Impar Capital Asset Management recuerda que el grupo participará como inversor con un porcentaje minoritario. “Nosotros invertimos como Impar porque genera solidez y credibilidad a las operaciones”, asevera.

En sus quince años de historia Impar Grupo ha invertido hasta ahora 320 millones de euros, incluyendo financiación, en cuarenta proyectos, ubicados sobre todo en Madrid. Además el grupo ofrece servicios de promoción y consultoría enfocada en *project management*, promoción, construcción, arquitectura, adecuación y desarrollo de viviendas, hoteles y locales comerciales. En total la compañía ha trabajado en más de 160 proyectos propios y para terceros.

Otro de los pilares del grupo será su apuesta por la sostenibilidad. “Hasta ahora hemos sido activos en política de ESG, acreditando nuestros activos con certificaciones Breeam, pero queremos dar un paso e ir más allá con una política de sostenibilidad”, asegura la directiva.