

El fondo Optimus capta 50 millones para inversiones oportunistas en España

19/05/2021



El grupo Optimus, compuesto por la consultoría [Optimus Global Investors](#), el fondo Optimus Investments y la promotora Optimus Homes, nació en España hace cinco años y encara los próximos ejercicios con **un ambicioso plan de crecimiento que ya ha iniciado**.

«Tenemos prevista una inversión mínima de 50 millones para los próximos dos años en España», explica Kris Van Lancker, managing director de Optimus

Global Investors a [Brainsre.news](https://brainsre.news). No obstante, matiza: «no estamos obligados a hacerlo, somos oportunistas, si no surge una oportunidad, no vamos a invertir», y añade que pueden surgir otras que ahora no barajan.

El responsable de Optimus comenta que [los sectores que más le interesan a la compañía son residencial y living](#), pero que **no descartan comprar**, por ejemplo, **un hotel urbano o un edificio de oficinas en los próximos meses** si surge la oportunidad. Sin embargo, no sería para dedicarlo a este uso, sino para transformarlo en algún producto de living o combinar varios usos: coliving, residencia de estudiantes, coworking, etc.

«Crear un producto así es como un sueño, pues nos encantaría que se pudieran crear **sinergias entre las distintas tipologías**«, asegura al respecto el responsable del fondo.



Operaciones dentro de la M-30

Para estas inversiones, la compañía, hoy por hoy, está centrada en operaciones solo dentro de la M-30 de la capital. «Creemos que aquí **habrá oportunidades de compra en los próximos meses y es un buen momento para aprovecharlas**». Al respecto, Van Lancker defiende que el *Real Estate* es *location*. Y puntualiza: «si va algo

mal, la caída en el centro es menor que en las zonas de fuera».

Respecto a su expansión fuera de Madrid, el managing director de Optimus Investments asegura que actualmente **no se plantean invertir en otras ciudades españolas**. «Aquí hay oportunidades, ¿por qué tenemos que ir fuera?», concreta.

Promoción de obra nueva en Arganzuela

En 2019, la compañía decidió dar el salto al negocio promotor con la puesta en marcha de su propia promotora, Optimus Homes. La compañía se estrenó con la **compra de un edificio ubicado en la calle Aldea del Fresno 10, en Arganzuela**, donde pronto empezará las obras de su nueva promoción de viviendas.



En concreto, la nueva promoción, dirigida a jóvenes profesionales y a inversores, **cuenta con 17 viviendas de 1 dormitorio**. El tamaño de las viviendas oscila entre los **55 y 116 metros cuadrados y el precio parte de los**

288.000 euros.

«Ya hemos demolido el edificio y contamos con la licencia de obra», asegura. Se prevé que las **obras de [la promoción denominada ADF10](#) comiencen este verano** y que la entrega se haga a finales de 2022 o principios de 2023. Según Van Lancker, la compañía **dispone de recursos propios para arrancar la construcción**, por lo que no se ven obligado a alcanzar un determinado número de preventas.

Según la compañía, en el primer mes han vendido el 25% de las viviendas y está habiendo mucho interés. En concreto, **dos grandes firmas se han interesado por el proyecto**: «Querían captarlo como un [build to rent](#). Al final, no lo hemos hecho porque el precio del BTR es inferior al de venta directa», explica el managing director de Optimus.

Asimismo, ADF10 dispondrá de zonas comunes como [coworking](#), zonas ajardinadas, solarium, piscina y aparcamiento para bicis; mientras que en la azotea habrá tres zonas: un *chill out*, otro solarium y área exterior de comedor con barbacoa.

¿Por qué Arganzuela?

Van Lancker comenta: «Nos gusta esta zona porque es Madrid Río, está al lado de Matadero y es una zona muy consolidada. **No hay ni un solo solar disponible en la**

zona y la mayoría de los edificios son multipropietario, lo que hace que el acceso para crear un proyecto es extremadamente difícil». En concreto, **este es el primer desarrollo residencial de obra nueva en los últimos 15 años.**

El directivo asegura que Optimus no quiere estar en Valdebebas, porque actualmente está lleno de grúas; ni tampoco en Tetuán porque tiene muchos solares disponibles. La compañía busca «algo diferenciador y exclusivo, aunque nos cueste más conseguirlo».

Optimus trabaja en otros proyectos

A parte de esta promoción, **Optimus está barajando otros proyectos en el distrito de Arganzuela**, en concreto, un desarrollo relacionado con el living.

Actualmente, la firma tiene identificado el edificio donde levantar el proyecto y **se encuentra en fase de negociación para adquirirlo.**

Aunque aún no ha cerrado la operación, la compañía planea remodelarlo y levantar un edificio build to rent, un student accommodation o [coliving](#) de más de 50 unidades.

Al respecto, Van Lancker explica que “el coliving es el que mejor se adapta a este proyecto pero el problema es la normativa, porque no te permite incluir ciertos servicios”. En este contexto, matiza que el coliving es un sector que crecerá muy rápido.

“Cuando haya [una regulación en torno al living](#), habrá más proyectos en España, porque está en auge”, comenta. Incluso, **Optimus se plantea crear, a medio o largo plazo, un operador para explotar alojamientos living.**

No obstante, comenta que el proyecto aún no se ha cerrado. Además, matiza que, si surge una oportunidad que encaje con su estrategia, la van a valorar. “Somos muy oportunistas, sabemos que podemos crecer muy rápidamente. Y **si hay algo que encaja y es barato, hay que actuar ya**«.

Precio de la vivienda en Arganzuela

En el primer trimestre de 2021, **el precio medio de la vivienda nueva en el distrito madrileño de Arganzuela alcanzó los 5.009 euros el metro cuadrado**, lo que supone un 9,6% más que en el mismo periodo de 2020.

Mientras que el precio de la vivienda de segunda mano se situó en 3.886 euros el metro cuadrado en el distrito, lo que supone un descenso del 1,3% respecto al primer trimestre del ejercicio anterior, según datos de la plataforma de big data Brainsre.

El distrito de Arganzuela se ha convertido en una de las zonas favoritas de Madrid con varias zonas en auge como es Méndez Álvaro. En la zona, varias compañías están llevando a cabo varios proyectos, entre ellos **Acciona está levantando una promoción** formada por 86

apartamentos y [pronto iniciará otra destinada al alquiler, en el solar que ha comprado a Adif](#). Mientras que [Libra levantará en el otro terreno adquirido a Adif un proyecto de unas 70 viviendas de 2 a 5 dormitorios](#), bautizado como Residencial Terrazas de Méndez Álvaro.

Otro proyecto muy importante en el distrito es la conocida como operación [Mahou-Calderón](#), que desde finales de noviembre tiene vía libre para construir las 1.433 viviendas en venta y alquiler que la formarán. En concreto, contará con los proyectos de Ibosa, Pryconsa, Vivenio y Gestilar, que lo hace para el fondo Azora y CBRE Global Investors, promotoras que forman parte de la [Junta de Compensación](#).