

TERRAS CONECTA

PREFERENCIAS DE INVERSIÓN

SECTOR INMOBILIARIO

Barcelona · Madrid · Valencia · Málaga · Mercados selectivos

Value-add · Opportunistic · Core+ · Development

DOCUMENTO CONFIDENCIAL

El presente documento ha sido realizado por TERRAS CONECTA para uso exclusivo de su destinatario
Todos los derechos reservados · 2026

TERRAS CONECTA

Grupo inmobiliario de inversión enfocado en la adquisición y gestión activa de activos con potencial de creación de valor en España.

Equipo con capacidad directa de adquisición, estructuración y gestión.

QUÉ HACEMOS

- Identificación de oportunidades off-market y situaciones especiales
- Análisis y estructuración de operaciones
- Ejecución y gestión activa de activos
- Creación de valor mediante promoción inmobiliaria, reposicionamiento, cambio de uso u optimización

CÓMO INVERTIMOS

- Tamaño de operación: **hasta 50M€**
- Estrategias: **Value-add · Opportunistic · Core+ · Development**
- Enfoque en activos para promoción/desarrollo, con potencial de reposicionamiento, mejora de rentas y valor
- Operaciones con complejidad o necesidad de gestión activa
- Capacidad de inversión directa o coinversión

TIPOLOGÍAS DE INVERSIÓN

Invertimos de forma activa en los siguientes verticales:

- RESIDENCIAL
- OFICINAS
- INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO
- HOTELES Y TURÍSTICO
- RETAIL Y COMERCIAL
- ACTIVOS ESPECIALES

Con enfoque flexible según tipología, ubicación y estrategia de valor.

SUELOS RESIDENCIALES

Qué buscamos

- Solares finalistas plurifamiliares (**≥20 viviendas**)
- Solares finalistas unifamiliares / adosados (**≥20 unidades**)
- Suelos en desarrollo (**con control del sector**)

Ubicación

- **Barcelona ciudad, Área Metropolitana y comarcas del Garraf, Baix Llobregat, Maresme, Vallès Occidental**
- Resto Cataluña: (**≥50 viviendas**)
- Madrid y Málaga: (**≥100 viviendas**)

Estrategia

- Promoción residencial (libre / VPO)

Criterios

- Preferencia por **operaciones de volumen**
- Ubicaciones **consolidadas y de alta demanda**
- Foco en **vivienda libre y producto medio-alto**
- VPO solo si es **obligada dentro del sector**

EDIFICIOS RESIDENCIALES

Qué buscamos

- Edificios residenciales **completos**
- Activos **con o sin inquilinos**
- Activos para reposicionar o reformar
- Activos nuevos con rentas estabilizadas

Ubicación

- **Barcelona ciudad, primera y segunda corona metropolitana**
- **Madrid (dentro M-30)**
- Otras ciudades principales (**Valencia, Málaga, Sevilla, Bilbao**) - **enfoque selectivo**

Estrategia

- Reposicionamiento para venta o alquiler
- Patrimonialización a medio/largo plazo

Criterios

- Foco en **zonas prime y prime secundario**
- Preferentemente $\geq 2.000 \text{ m}^2$ o volumen relevante, aunque analizamos también operaciones de menor tamaño según ubicación
- Potencial de **mejora de rentas y optimización de ocupación**
- Activos con capacidad de gestión y creación de valor

PISOS Y CASAS

Qué buscamos

- **Activos residenciales** (pisos y casas) para reposicionamiento
- Activos individuales o **lotes de unidades (en volumen)**

Ubicación

- Barcelona ciudad (**zonas prime y prime secundario**), entorno metropolitano y comarcas cercanas (Garraf, Baix Llobregat, Baix Penedès, Maresme, Valles Occidental)
- Madrid capital (**dentro M-30**)

Estrategia

- Reposicionamiento
- Rotación / desinversión

Criterios

- **Foco en activos con potencial de reposicionamiento y mejora de valor**
- **Vivienda libre**, preferiblemente sin inquilinos
- Operaciones individuales selectivas o en volumen (**lotes con sentido inversor**)

LIVING Y COLIVING

Qué buscamos

- Edificios completos de **living y coliving** (operativos o a reposicionar)
- Activos con posibilidad de **cambio de uso** (residencial · flex living · coliving)
- Activos con **potencial de optimización y reposicionamiento**

Ubicación

- **Barcelona ciudad y primera corona metropolitana**
- **Madrid (dentro M-30)**
- Otras ciudades principales (**Valencia, Málaga, Sevilla, Bilbao**) - **enfoque selectivo**

Estrategia

- Explotación directa o a través de operador especializado
- Reposicionamiento y optimización de activos

Criterios

- Foco en **zonas prime y prime secundario**
- Preferentemente ≥ 2.000 m² o volumen relevante
- Ubicaciones con **demanda residencial consolidada**, aptas para flex living y coliving

OFICINAS

Qué buscamos

- **Edificios completos** de oficinas
- **Plantas de oficinas** (operaciones selectivas)
- Activos **vacíos, en rentabilidad o a reposicionar**
- Activos con potencial de gestión activa

Ubicación

- **Barcelona ciudad y primera corona metropolitana**
- **Madrid capital (dentro M-30)**

Estrategia

- Gestión patrimonial (**core / core+**)
- Reposicionamiento (**value-add**)

Criterios

- **Ubicaciones consolidadas de oficinas (CBD o descentralizadas)**
- Preferentemente ≥ 2.000 m² o volumen relevante. Operaciones de menor tamaño según ubicación
- Mejora de ocupación y optimización de rentas

INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO

Qué buscamos

- **Naves industriales y logísticas $\geq 3.500 \text{ m}^2$ (preferiblemente en planta baja)**
- **Solares industriales/logísticos $\geq 7.000 \text{ m}^2$**
- Suelo industrial para desarrollo (con control del ámbito)

Ubicación

- **Área metropolitana de Barcelona (1ª y 2ª corona)**
- Principales ejes logísticos de Cataluña (AP-7, A-2, Vallès, Baix Llobregat, Penedès)
- **Primera corona industrial de Madrid**

Estrategia

- **Gestión patrimonial (core / core+)**
- **Reposicionamiento (value-add)**
- Operaciones de **Sale & Leaseback**

Criterios

- Activos **en rentabilidad o con potencial de reposicionamiento**
- **Rentabilidad objetivo $\geq 6,5\%$ (según ubicación y riesgo)**
- Contratos en vigor o capacidad de **gestión activa del inquilino**

HOTELES Y TURÍSTICO

Qué buscamos

- **Hoteles** (todas las categorías) y **activos turísticos** (hostels y albergues, en operaciones de tamaño relevante)
- **Edificios completos de apartamentos turísticos**
- Activos hoteleros o con potencial de reconversión a hotel

Ubicación

- **Barcelona ciudad y primera corona metropolitana**
- **Madrid (dentro M-30)**
- Otras ciudades principales (**Valencia, Málaga, Sevilla, Bilbao**) - **enfoque selectivo**
- Zonas costeras **turísticas**

Estrategia

- Explotación directa o a través de operador especializado
- Reposicionamiento, promoción y desarrollo
- Operaciones de **Sale & Leaseback**

Criterios

- Foco en **zonas prime, prime secundario y primeras líneas de costa**
- Preferentemente ≥ 100 habitaciones o volumen relevante, aunque analizamos también operaciones de menor tamaño según ubicación
- Ubicaciones con demanda turística
- **Con o sin operador** (preferiblemente con capacidad de gestión)

RETAIL Y COMERCIAL

Qué buscamos

- **Locales comerciales en ubicaciones prime o high street**
- **Activos con operadores sólidos (supermercados, alimentación, servicios esenciales)**
- Parques comerciales o activos retail con volumen relevante

Ubicación

- **Barcelona, Madrid y ciudades de más de 100.000 habitantes**
- **Calles prime (high street) y ejes comerciales consolidados**
- Zonas con **alto tránsito peatonal o rodado**
- Ubicaciones con **demanda comercial consolidada**

Estrategia

- **Gestión patrimonial (core / core+)**
- **Reposicionamiento (value-add)**
- Operaciones de **Sale & Leaseback**

Criterios

- Activos **en rentabilidad con operadores consolidados o potencial de reposicionamiento**
- **Activos de volumen relevante**
- **Rentabilidad objetivo $\geq 6,5\%$ (según activo y riesgo)**
- Preferencia por **contratos a largo plazo o capacidad de optimización de rentas**

ACTIVOS ESPECIALES

Qué buscamos

- **Activos operativos o con potencial de optimización:** residencias de estudiantes, senior living, datacenters, flex living y otros activos especiales.
- **Enfoque en oportunidades** que permitan generación de valor a través de gestión activa y posicionamiento estratégico.

Ubicación

- **Barcelona, Madrid y otras ciudades principales** con alta demanda residencial o tecnológica.

Estrategia

- **Gestión activa** para optimización operativa y financiera.
- **Reposicionamiento o mejora del activo** según potencial específico.

Criterios

- **Activos con demanda consolidada o creciente** en su segmento.
- **Tamaño relevante y capacidad de generación de valor** a medio-largo plazo.
- **Flexibilidad** para adaptarse a diferentes operadores o usos especializados.

CONTACTO

Quedamos a su disposición para analizar oportunidades de inversión.

691 81 88 97
info@terrasconecta.com

Terras Conecta · Grupo Inmobiliario de Inversión

terrasconecta.com

AVISO LEGAL

El presente documento ha sido elaborado por TERRAS CONECTA y va dirigido exclusivamente para uso de su destinatario y sus asesores profesionales. No está permitida su comunicación, reproducción o distribución sin la autorización expresa de TERRAS CONECTA. Si usted no es el destinatario final, por favor elimínelo.

Igualmente, se comunica que la información contenida en este documento no reviste carácter contractual. TERRAS CONECTA ha elaborado este documento para fines meramente informativos y no acepta ninguna responsabilidad frente a terceros por cualesquiera errores u omisiones.