



# OVERLORD GESTIÓN

15 junio 2023

# ¿Qué es OVERLORD GESTIÓN?

- **OVERLORD GESTIÓN**, el órgano gestor del proyecto, esta formado por profesionales de la inversión empresarial e inmobiliaria con una experiencia contrastada en la promoción de viviendas, el desarrollo de proyectos logísticos y la inversión inmobiliaria patrimonial en locales, oficinas y hoteles:
  - **MARTA 1970 INVERSIONES, S.L.**, sociedad que se dedica desde el año 2011 a la realización de todo tipo de actividades de carácter inmobiliario, en especial las relativas a la adquisición, intermediación, tenencia, arrendamiento, enajenación, promoción, rehabilitación y explotación por cualquier título de toda clase de bienes inmuebles.
  - **CORPORACIÓN FINANCIERA AZÓN RAMÓN Y CAJAL, S.L.**, sociedad que participa en otras sociedades que se dedican a actividades de carácter inmobiliario. Asimismo, se dedica al asesoramiento inmobiliario desde un punto de vista legal (fiscal y mercantil).
  - **AUGUSTA PARTNERS, S.L.**, sociedad dedicada a la prestación de toda clase de asesoramiento, dirección y apoyo a la gestión, directa o indirecta, empresarial, financiera, comercial, contable, laboral y fiscal, etc. de empresas, mediante la participación en su capital social.
  - **ALPHABET CAPITAL INVERSIONES ALTERNATIVAS, S.L.**, Sociedad a través de la cual Alphabet Capital canaliza sus inversiones alternativas mediante vehículos de inversión o adquisición directa. Alphabet capital SL es una empresa de gestión patrimonial fundada en 2018 por profesionales en el sector financiero con más de 30 años de



# Servicios prestados:



Selección de  
inversiones



Ejecución de  
operaciones y  
proyectos



Gestión  
de activos



Asesoramiento  
fiscal y legal

# 1. Selección de inversiones



- Búsqueda, análisis y revisión de proyectos de inversión inmobiliarios de mayor tamaño, que de forma individual el inversor no podría tener acceso.
- Inversiones inmobiliarias en las principales ciudades de España y Portugal.
- Estimaciones de rentabilidad, sensibilidad y riesgo.
- Visión a largo plazo. Periodo de inversión mínimo de 5 años, con posibilidad de prórroga, sin que exceda de más de 10 años.
- Perfil de inversiones con un criterio prudente y conservador.
- Multisectorial.
- Realización de los correspondientes informes analizando los pros y contras de una inversión inmobiliaria (Due Diligence).
- Asesoramiento fiscal de la inversión.

## 2. Ejecución de operaciones y proyectos



- Formalización y ejecución de las inversiones inmobiliarias.
- Definición de la estructura de la inversión.
- Levantar capital y relaciones con inversores.
- Búsqueda de financiación. Índice de endeudamiento no superior al 50% del importe total de cada inversión.
- Diseño y elaboración de un plan de negocio.
- Asesoramiento jurídico mercantil y fiscal.

# 3. Gestión de los activos



- Ejecución y seguimiento diario del plan de negocio.
- Control de operadores.
- Presupuesto y seguimiento de tesorería.
- Gestión de arrendamientos.
- Enajenación de inmuebles tras cumplir los objetivos.
- Asesoramiento contable, fiscal y mercantil de las SPVs.

## 4. Asesoramiento Fiscal y Legal



La estructuración de las operaciones se realizarán tras el análisis fiscal pertinente para que la constitución, gestión y desinversión del activo se realicen con las mejores opciones de fiscalidad, a los efectos de cumplimiento de las obligaciones contables y de su consideración como inversión afecta a actividad económica.

# 4. Asesoramiento Fiscal y Legal



La inversión de una persona física o de una Empresa Familiar en nuestro proyecto de inversión es una inversión apta a los efectos de aplicar los beneficios fiscales en el Impuesto sobre Patrimonio (IP) e Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD) en la medida en que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) La inversión de la Empresa Familiar otorgue una participación en el capital social de la sociedad de, al menos, el 5%.
- b) La misma se posea por la Empresa Familiar con la finalidad de dirigir y gestionar los derechos (e.g. acudir a juntas, etc.) y obligaciones derivadas de la condición de socio en la sociedad vehículo. Para reforzar las funciones de dirección, se creará un consejo asesor donde participen todos los inversores para acreditar el desarrollo de funciones directivas por los mismos.
- c) La sociedad tenga invertido más del 50% de su activo en otras sociedades que no tengan el carácter, en términos fiscales, de patrimoniales...

**Vehículo Fiscalmente eficiente para planificar ahorros fiscales en el IP e ISD.**





## 4. Asesoramiento Fiscal y Legal



Inversión Apta según los nuevos criterios establecidos por Libro Blanco que recoge las sugerencias del comité de expertos en materia fiscal y que el Gobierno de España incorporará en sus próximas reformas fiscales...

# Experiencia previa de OVERLORD GESTIÓN



La experiencia inmobiliaria de los últimos años se ha desarrollado en Madrid y Zaragoza. Siguen analizándose ambos mercados pero se está identificando oportunidades con mayores rentabilidades y acceso a productos de forma directa en el mercado de Zaragoza y otros.



## Suelo y promoción viviendas BTS y BTR

- Adquisición y desarrollo de suelo urbanizable.
- Dirección de la Junta de Compensación y posición mayoritaria.
- TIR +20% y x2,2 en 4 años en operación suelo.
- Objetivos TIR +15% en promoción BTS.
- Operación BTR con yield 4,5%.



## Hospitality

- Análisis de varios edificios hoteleros en oportunidad.
- Colaboración con gestor hotelero como prescriptor y gestor de activos.
- Posibilidad de estructuración de operación separando propiedad hotelera y gestión hotelera.



## Edificios de oficinas

- Edificio BTS Madrid en promoción a riesgo e inquilino llave mano: UNIVERSIDAD EUROPEA DE MADRID.
- Venta Fondo internacional tras 4 años de operativa.
- Inversión 15MM.
- TIR +20%.
- Suelo derecho superficie.



## Activos logísticos

- Promoción en MONTEPINO de 200.000 m2 de naves logísticas en Madrid y Guadalajara: Torrejón, Cabanillas y Alcobendas.
- Rentabilidad +15% TIR en promoción BTS con llave en mano cliente final fondo inversión internacional y empresa cotizada.

# Experiencia previa de OVERLORD GESTIÓN



ALPHABET ha participado en vehículos de inversiones alternativas de múltiples sectores de inversión:



## Inversión en energías renovables



## Inversión en infraestructuras



## Hospitality



## Venture Capital



## Inversión en tecnologías



## Activos Inmobiliarios



# Remuneración de la gestión:



**Comisión de suscripción:** : 1% sobre el importe del capital invertido.

**Comisión de gestión:** : 1% anual sobre el importe total invertido.

**Comisión de éxito:** : 15% con un hurdle rate del 7%.

# Coinversión



## Coinversión

Los gestores de OVERLORD participarán como un inversor adicional más en todos los proyectos que lleve a cabo, comprometiendo de esta forma su riesgo al desarrollo del proyecto como cualquier inversor.

# TIPS del PROYECTO



ACTIVOS  
SINGULARES Y  
ACTIVOS  
RENTABILIDAD




VEHÍCULO  
FISCALMENTE  
EFICIENTE



RIESGO  
REDUCIDO EN  
ACTIVO PRIME



BASE SOBRE LA  
QUE PODER  
CRECER



# Exención de responsabilidad

El contenido de esta Presentación tienen carácter confidencial. El contenido de esta Presentación es en relación a la presente situación, las opiniones y expectativas de Overlord y los proyectos que lleva a cabo, está basada en información considerada adecuada y de acuerdo a sus propias estimaciones. Overlord no ha realizado u obtenido de ningún experto tercero ninguna valoración o validación de la exactitud y alcance de la información que se ha utilizado como base de la Presentación, ni ha confirmado la razonabilidad de las hipótesis utilizadas en ella.

Ni Overlord, ni ninguna de las compañías que la representan, o sus respectivos accionistas, directores y empleados, garantizan la exactitud o alcance de los contenidos de la Presentación, que no debe considerarse como un reflejo pasado, presente o futuro de Overlord o sus proyectos. Rentabilidades pasadas no garantizan rentabilidades futuras.