

EjePrime

EMPRESA

La gestora Eurostate se reestructura y apunta a nuevas alianzas para impulsarse en 'living'

La compañía con sede en Barcelona fundada por Steven Zijl mantiene un acuerdo en exclusiva con la belga Aedifica para desarrollar activos senior en España y última otra alianza con un player internacional para crecer en residencias de estudiantes.

19 OCT 2023 — 05:00

POR ABEL PUJOL



Eurostate Real Estate Partners abre nueva etapa. La gestora *boutique* con sede en Barcelona fundada hace veinte años por Steven Zijl, acaba de reestructurar su negocio en tres divisiones: **residencias de estudiantes, *urban living* y *senior*** y ya perfila nuevos acuerdos con grupos relevantes en cada segmento para seguir impulsando su actividad.

“Al crear tres subdivisiones nos permite trabajar con diferentes socios inversores al mismo tiempo, lo que, al considerar los tres sectores anticíclicos, especialmente *student* y *senior*, nos refuerza en tiempos de desaceleración económica”, señala Zijl, a EjePrime.

El directivo añade que la reestructuración “nos da la posibilidad de diferenciarnos en cuanto a valores de marca, calidad, confort, integración y contribución social al bienestar de la comunidad; las

1/3

<https://www.ejeprime.com/empresa/la-gestora-eurostate-se-reestructura-y-apunta-a-nuevas-alianzas-para-impulsarse-en-living.html>

El presente contenido es propiedad exclusiva de EjePrime Ediciones, SLU, sociedad editora de Ejeprime.com (www.ejeprime.com), que se acoge, para todos sus contenidos, y siempre que no exista indicación expresa de lo contrario, a la licencia Creative Commons Reconocimiento. La información copiada o distribuida deberá indicar, mediante cita explícita y enlace a la URL original, que procede de este sitio.

EjePrime

EMPRESA

operaciones se suelen estructurar en el formato *propco-opco*, por lo que los equipos responsables de cada subdivisión son híbridos y se estructuran en función de cada proyecto”, remarca Zijl.

Ante el contexto macroeconómico, el responsable de Eurostate es cauto y apunta que las dificultades de conseguir financiación, la ausencia de ajustes en el precio del suelo, los costes de la construcción y la lentitud en trámites urbanísticos **están ralentizando la inversión en nuevos proyectos en lo que queda del año y el inicio del 2024**. “Confiamos que este parón generará una nueva fase de flujo de capital en la segunda mitad del 2024”, apunta Zijl.

Zijl apunta que el contexto macroeconómico está ralentizando la inversión en nuevos proyectos este año y el inicio del 2024

Respecto a los socios con los que cuenta Eurostate, la gestora mantiene **un acuerdo en exclusiva con la belga Aedifica**, empresa cotizada especializada en activos *senior* que el año pasado entró en el mercado español con el desarrollo de una residencia para la tercera edad en Tomares (Sevilla) y también se ha hecho con otro activo en Zamora. En total, Aedifica ya ha invertido 26 millones de euros en España.

“En la primera fase nos centramos mucho en la investigación del mercado y diversas presentaciones para conseguir la aprobación de Bruselas con el fin de añadir España como país objetivo dentro la estrategia de expansión en Europa; una vez conseguimos la aprobación, actuamos como gestor de inversión local en la identificación de nuevas inversiones y el apoyo en los procesos de aprobación interna”, especifica Zijl.

El directivo apunta que, una vez conseguida la aprobación de las instituciones europeas, ambas compañías identificaron un primer socio operativo en Madrid, la empresa Neurocare, para promover un portfolio inicial de unos **75 millones en residencias geriátricas llave en mano** repartidas por el territorio nacional. “Debido a la situación del mercado, frenamos algunos proyectos previstos para 2023, aunque evaluaremos constantemente nuevas oportunidades que pueden entrar en la siguiente fase de inversión para 2024”, apunta Zijl.

Aedifica prevé invertir 75 millones en residencias geriátricas llave en mano en España

Por otra parte, el consejero delegado de Eurostate destaca que en la división de *student living*, la gestora está negociando un acuerdo similar al de Aedifica con un gran player internacional del sector. En 2021, Eurostate ya actuó como socio con CA Ventures y LaSalle IM en dos residencias de estudiantes en Sevilla y Granada con **una inversión asociada de alrededor de cien millones de euros**.

EjePrime

EMPRESA

Zijl avanza que, para la división de *urban living*, la compañía está en “conversaciones orientativas” para crear un vehículo centrado en proyectos de apartamentos con servicios. “La diferencia entre *student*, *urban* y *senior* es la especialización que requiere cada modelo operativo; en este sentido, hemos notado mucho interés de inversores para invertir en *senior living* provocado por el ciclo demográfico a pesar de los riesgos reputacionales, responsabilidades y especialización de gestión que conlleva”, explica el directivo.

Además de actuar como socio local, Eurostate también puede entrar en las operaciones, mediante un porcentaje minoritario o préstamo participativo, con **un ticket que se mueve entre 500.000 euros y 2 millones de euros**. “Estamos interesados en proporcionar capital privado para empresas operativas de nueva creación y centradas en uno de los tres sectores *living*; en este momento actuamos como socio principal en una empresa local que transforma propiedades céntricas en apartamentos de calidad, confortables y sostenibles”, señala Zijl.