

club deal

hidra.

REAL ESTATE INVESTMENT OPPORTUNITIES

What is **hidra.** ?

Hidra is a **boutique developer** with over 15 years of experience, focused on **living in all its forms**.

Structures its equity management as a **Club Deal**:

Own capital and selected investors for each project.

X1.6

EQUITY MULTIPLE

€1–10M

EQUITY PER DEAL



Shared capital

Hidra's own equity alongside that of selected selected investors



Risk and return

Alignment of interests between Hidra and its co-investors



Full transparency

Open management throughout the project cycle

A differentiated way of creating value...



01 Design

Architectural quality as a generator of value.



02 City

Transfer of value to new areas, activating their urban life.



03 Sustainability

Sustainability integrated from design through the construction processes.

...in deals of different scales

BTS

BTR

PBSA

HOSPITALITY

CORPORATE LEASE

FLEX

hidra.
club deal

Results achieved, solvency, profitability and successive successes.

New build and full refurbishment: residential buildings, single-family homes and integrated developments.

Latest projects

BTS

BTR

PBSA

Hospitality

Corporate rental

Flex



Single-family homes, Boadilla del Monte

Luxury development · closing with **IRR of 13.1%**

hidra.
club deal



Building BTR MZ, Madrid

25 homes with terrace, parking and retail retail units



Building BTR CN, Madrid

Residential building at Plaza de Castilla, Madrid, with garden, swimming pool and parking.

Upcoming projects



Living & Hospitality

New formats of **housing and hospitality** under development



Student residences

New line of business in the **PBSA segment**

UPCOMING LOCATIONS

Salamanca

Valladolid

Madrid

Morocco

Investment strategy

Market segment

Living in all its variants
Hospitality + Retail

In strategic locations
University cities,
Well-connected tier 2 cities in metropolitan
areas
Secondary cities with strong demographic
growth potential

Upcoming locations: Salamanca, Valladolid,
Madrid, Alicante and Morocco



Asset selection

Assets with buildable area between 1,000 and
10,000 sqm, which fall below the radar of
conventional funds, with sufficient barriers to
entry.

Rigorous, multi-phase analysis process, with
validation of credible business plans, backed
by data.
Expert investment committee with extensive
experience

Full alignment of interests, with part of the
funds committed by the management team



Risk mitigation

Through location, asset value, and geographic
and typological diversification.

Value creation through technically robust
projects and a far more complex and
sophisticated product definition.

Integrating investment, management,
operations and the technical office in a single
company delivers enormous synergies for
process optimisation

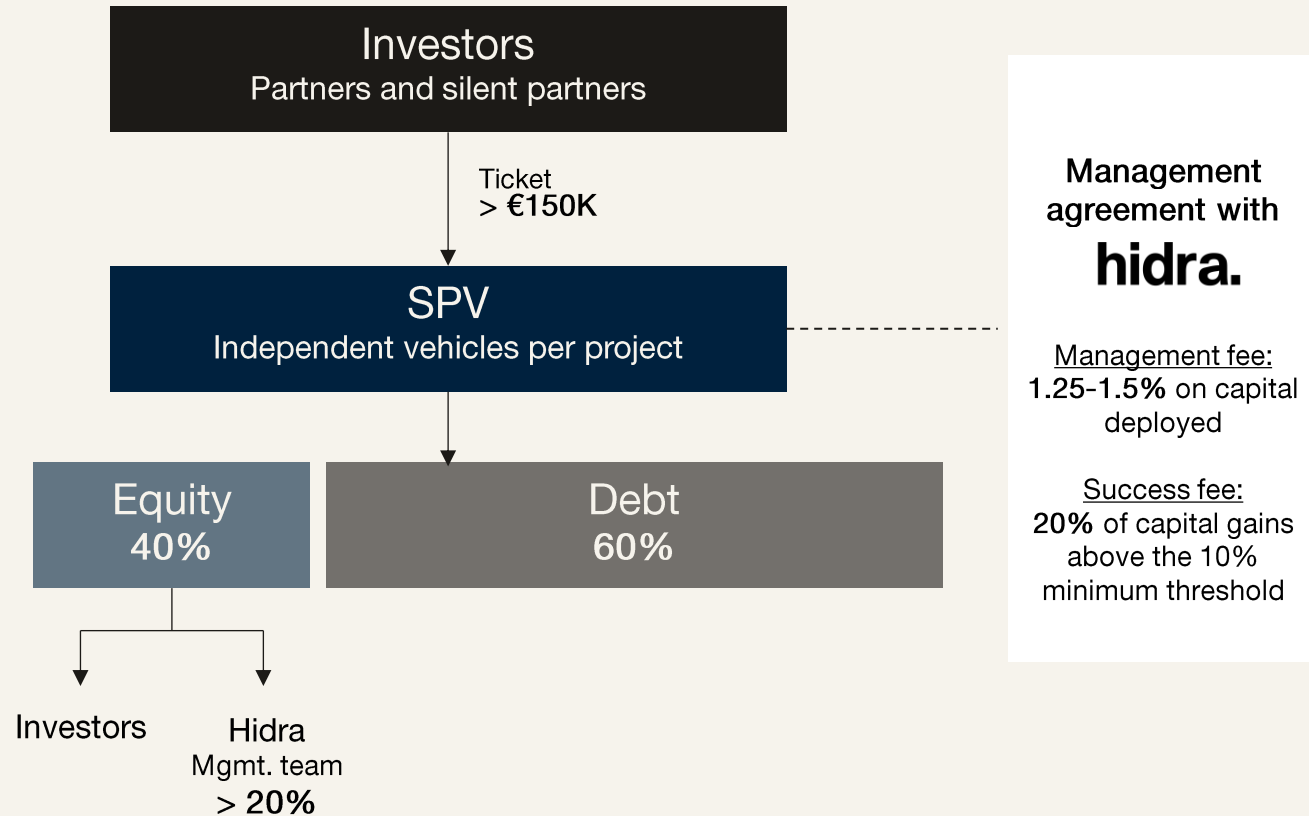


What are our value creation levers?

Our solvency is based on a very good **selection** of opportunities that, given their **medium size** and complexity, fall outside the reach of larger investors.
A **product definition** that is much more complex and advanced, and **technical and architectural management** perfectly aligned with the investment objectives and capable of resolving starting conditions that are impossible for typical developers.

Projects	IRR	Equity multiple
2-4 yrs	12%	x1.6

Investment structure



Profit distribution waterfall

Order of priority when selling or refinancing the asset



1
Return of capital

100%
TO INVESTORS



2
Preferred return

UP TO 10%
PREFERRED TO INVESTORS



3
Profit distribution

80% / 20%
INVESTORS / HIDRA

Investor advisory board



**José Pablo de Pedro
Rodríguez**

Chairman

CEO of T4S, a technology company.
Mathematician with extensive experience in
investment, business management and
leadership of complex projects.



Enrique Hoyos

Advisor

M&A Director at Fertiberia. Previously
Economic Valuation Director at pHYnix and
co-founder of Acifiel Partners. Dual degree in
Engineering and Executive MBA from IESE.



Teresa Marzo

Advisor

Senior Real Estate Advisor. Previously CEO at
Elix Real Estate and member of the steering
and executive committees of Via Celere.

Team

Agile, multidisciplinary team that optimises resources and provides a comprehensive, coordinated response to small and medium-scale real estate projects.



Carolina González Vives

Managing Partner

Managing Partner of Hidra since 2015 and Director of THE DISTRICT World Summit. Over a career of more than 25 years in the real estate sector, she has combined experience in investment, development and property management with a distinguished academic record, including her time as Director of the Master in Real Estate Development at IE University.

Her training as an architect, together with a Ph.D in Architecture and an SMP from IE University, completes a multidisciplinary profile and a cross-sector vision.



Gabriel Escudero

Director of Projects
Technical coordination of developments



María Fernanda Poma

Investment analyst
Financial modelling of opportunities



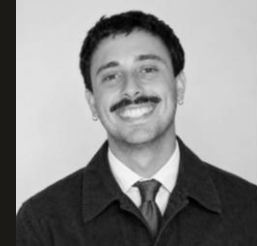
Lidia Pérez

Head of the Technical Office
Technical and architectural direction



Beatriz Jiménez

Head of Operations
Day-to-day operational management



Álvaro Hernández

Creative Director
Creative direction of product

Invest with us.
Build the future with us.

club deal
hidra.

club deal

hidra.

REAL ESTATE OPPORTUNITIES

OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN INMOBILIARIA

¿Qué es **hidra.** ?

Hidra es una **promotora boutique** con más de 15 años de experiencia, centrada en el **living en todas sus formas**.
Estructura su gestión de equity como un **Club Deal**:
Capital propio e inversores seleccionados para cada proyecto.

X1,6

MULTIPLIO DE EQUITY

1–10M€

EQUITY POR OPERACIÓN



Capital compartido

Equity propio junto al de inversores seleccionados



Riesgo y retorno

Alineación de intereses entre Hidra y sus coinversores



Transparencia total

Gestión abierta durante todo el ciclo del proyecto

Una forma diferencial de crear valor...



01 Diseño

Calidad arquitectónica como generadora de valor.



02 Ciudad

Transferencia de valor a nuevas zonas, activando su vida urbana.



03 Sostenibilidad

Sostenibilidad integrada desde el diseño a través de los procesos de construcción.

...en operaciones de distinta escala

BTS

BTR

PBSA

HOSPITALITY

ALQUILER CORPORATIVO

FLEX

hidra.
club deal

Resultados conseguidos, solvencia, rentabilidad y éxitos sucesivos.

Obra nueva y rehabilitación integral, edificios de viviendas, unifamiliares y conjuntos integrados.

Últimos proyectos

BTS

BTR

PBSA

Hospitality

Alquiler corporativo

Flex



Unifamiliares, Boadilla del Monte

Conjunto de lujo · cierre con **TIR del 13,1%**



Edificio BTR MZ, Madrid

25 viviendas con terraza, parking y locales
locales comerciales



Edificio BTR CN, Madrid

Edificio de viviendas plaza de Castilla, Madrid,
con jardín, piscina y parking.

Próximos proyectos



Living & Hospitality

Nuevos formatos de **vivienda y hospitality** en desarrollo



Residencias de estudiantes

Nueva línea de negocio en el **segmento PBSA**

PRÓXIMAS UBICACIONES

Salamanca

Valladolid

Madrid

Marruecos

Estrategia de inversión

Segmento de mercado

Living en todas sus variantes
Hospitality + Retail

En ubicaciones estratégicas
Ciudades universitarias,
Ciudades tier 2 bien conectadas en ámbitos metropolitanos
Ciudades secundarias con gran potencial de crecimiento demográfico

Próximas ubicaciones: Salamanca, Valladolid, Madrid, Alicante y Marruecos



Selección de activos

Activos con edificabilidad entre 1.000 y 10.000m2, que se quedan por debajo del radar de los fondos normales, y con suficiente barrera de entrada.

Proceso riguroso de análisis, con varias fases, validación de planes de negocio creíbles, apoyado en datos.
Comité de inversión experto con amplia experiencia

Alineación total de intereses, con una parte de los fondos comprometida por el equipo gestor



Mitigación de riesgo

Por la ubicación, el valor patrimonial, diversificación geográfica y tipológica.

Creación de valor mediante proyectos técnicos de máxima solvencia, definición de producto mucho mas compleja y sofisticada.

La integración de inversión, gestión, operación y oficina técnica en una única compañía ofrece sinergias enormes para la optimización de los procesos

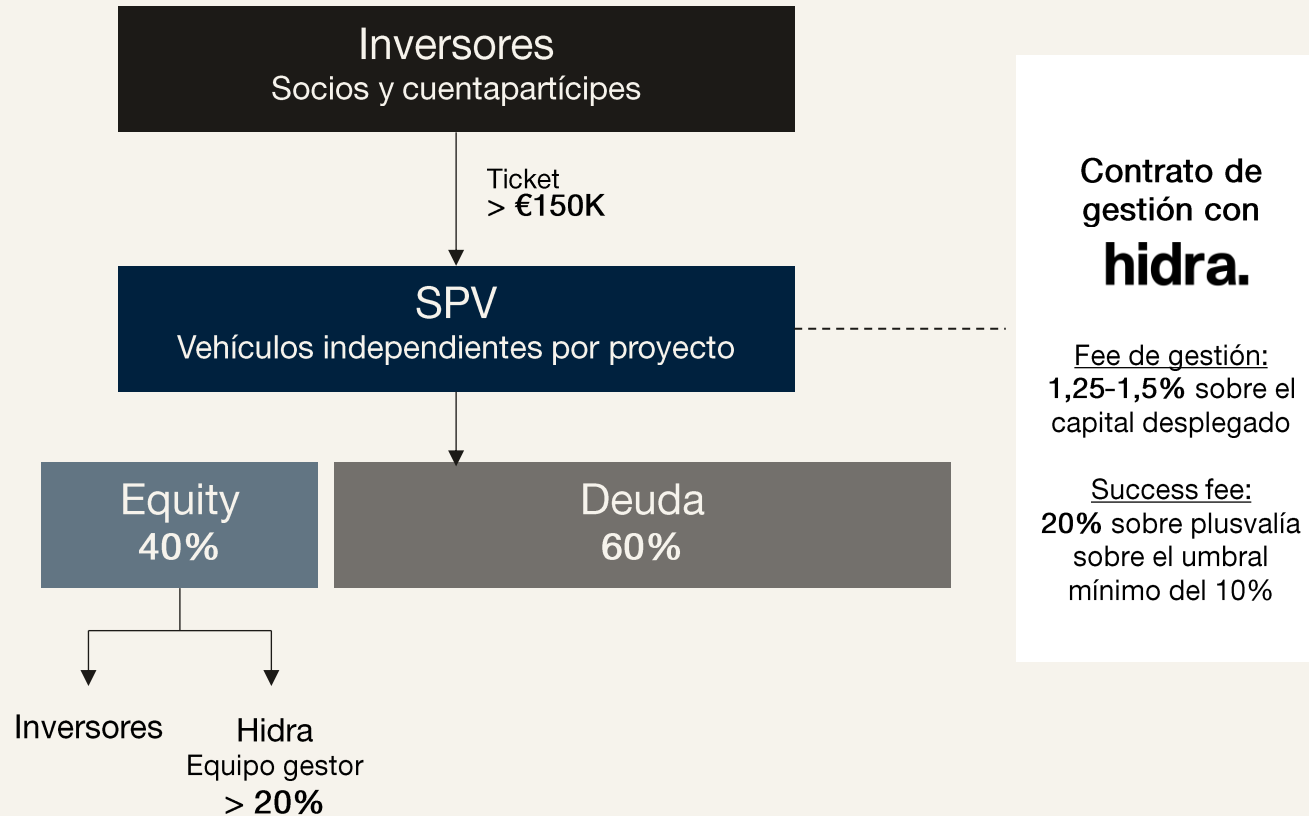


¿Cuáles son nuestras palancas de creación de valor?

Nuestra solvencia se basa en una muy buena **selección** de las oportunidades, que por su **tamaño mediano** y su complejidad se escapan a inversores mayores.
Una **definición de producto** mucho mas complejo y avanzado, y una **gestión técnica y arquitectónica** perfectamente sincronizada con los objetivos de la inversión y capaz de resolver condiciones de partida imposibles para promotoras habituales.

Proyectos	TIR	Múltiplo de equity
2-4 años	12%	x1,6

Estructura de inversión



Cascada de distribución de beneficios

Orden de prioridad al vender o refinanciar el activo



1
Devolución de
capital

100%
A INVERSORES



2
Retorno
preferente

HASTA 10%
PREFERENTE A INVERSORES



3
Reparto de
beneficios

80% / 20%
INVERSORES / HIDRA

Consejo asesor de inversores



**José Pablo de Pedro
Rodríguez**

Presidente

CEO de T4S, compañía tecnológica.
Matemático con amplia experiencia en
inversión, gestión empresarial y dirección de
proyectos complejos.



Enrique Hoyos

Advisor

Director de M&A en Fertiberia. Previamente
Economic Valuation Director en pHYnix y
cofundador de Acifiel Partners. Doble grado
en Ingeniería y Executive MBA por IESE.



Teresa Marzo

Advisor

Senior Advisor para Real Estate. Previamente
CEO en Elix Real Estate y miembro del comité
directivo y ejecutivo de Via Celere.

Equipo

Equipo ágil y multidisciplinar que optimiza recursos y aporta una respuesta integral y coordinada a proyectos inmobiliarios de pequeña y mediana escala.



Carolina González Vives

Managing Partner

Managing Partner de Hidra desde 2015 y Directora de THE DISTRICT World Summit. A lo largo de sus más de 25 años de trayectoria en el sector inmobiliario, ha combinado experiencia en inversión, desarrollo y gestión inmobiliaria con una destacada trayectoria académica, que incluye su etapa como Directora del Máster en Real Estate Development de IE University.

Su formación como arquitecta, junto con un Ph.D. en Arquitectura y un SMP por IE University, completa un perfil multidisciplinar y una visión transversal del sector.



Gabriel Escudero

Director de Proyectos
Coordinación técnica de las promociones



María Fernanda Poma

Analista de inversiones
Modelización financiera de oportunidades



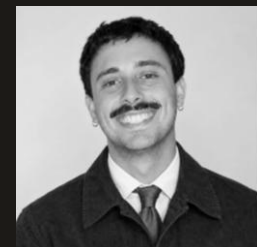
Lidia Pérez

Directora de la Oficina Técnica
Dirección técnica y arquitectónica



Beatriz Jiménez

Responsable de Operaciones
Gestión operativa del día a día



Álvaro Hernández

Director Creativo
Dirección creativa de producto

Invierte con nosotros.
Construye el futuro con nosotros.

club deal
hidra.