

# CATERINA

The Pro Living

Manuel Vidal-Quadras. Cofundador  
Febrero 2025

# Nuestra Historia



Caterina Llull i Sabastida nació en Barcelona en 1440, vivió en el barrio de la Ribera, zona donde se concentraban buena parte de las actividades económicas de la ciudad. Se trasladó a Siracusa debido a los negocios de su esposo, allí tuvieron 4 hijos. Su marido enfermó y conocedor de la gran capacidad de Caterina y la confianza que generaba en las personas, legó en testamento, de forma muy inusual, toda la potestad para administrar sus bienes inmobiliarios y sus actividades empresariales confiando en que sería la mejor forma de beneficiar a su familia.

En una época en que las mujeres raramente tenían oportunidades de liderar, Caterina rompió barreras y con un espíritu emprendedor sin igual una gran capacidad para gestionar bienes inmobiliarios y actividades empresariales y la confianza que desprendía entre empresarios e inversores se convirtió en una de las principales operadoras económicas del Mediterráneo. Para muchos Caterina fue la primera mujer empresaria de España.

Hoy en Caterina The Pro Living nos inspiramos en esa tenacidad, visión y liderazgo de Caterina Llull y Sebastida.

Su legado de excelencia y confianza guía nuestra misión de ofrecer *serviced apartments* que combinan alta calidad de comodidad, innovación y diseño.



# Misión

Nuestro propósito es convertir un traslado de ciudad o país en una experiencia positiva inolvidable.

Ofrecemos soluciones de alojamiento versátiles y completamente equipadas que proporcionen comodidad, eficiencia y una experiencia local auténtica para profesionales, viajeros corporativos y residentes a medio y largo plazo en ubicaciones urbanas premium / clave integrando servicios de un nivel superior, flexibles y personalizados que se adapten a las necesidades de nuestros clientes



# Visión

Llegar a ser la marca referente en territorio Español de *corporate housing / Serviced apartments* para empresas, pero también para clientes individuales.



## Posicionamiento de marca:

En Caterina, **facilitamos la vida de los clientes** corporativos, individuales, agencias y relocators ofreciendo **serviced apartments** con un **nivel superior de servicios integrales** para media y larga estancia. Entre los servicios se incluyen suministros, limpieza, mantenimiento e incluso empadronamiento. Edificios equipados con altos estándares de **seguridad** estratégicamente ubicados para vivir una experiencia local auténtica incluso acompañado de su mascota.

En nuestro ADN **soporte y flexibilidad** son claves para adaptarnos a las necesidades de empresas y autónomos, muchos lo llaman **flexible living**. **Honestidad, transparencia y confiabilidad** definen la forma en que operamos aportando seguridad y garantizando paz mental a nuestros clientes.

El **diseño de interiores de calidad** garantiza una experiencia estética y funcional superior. Nuestros **edificios completamente equipados y gestionados centralmente** aseguran la limpieza de las zonas comunes, el cumplimiento de normas de convivencia y la rápida resolución de problemas.



# Sinopsis

**400**

Apartamentos en  
cartera

**37**

Profesionales  
en el equipo

**93%**

Ocupación  
Promedio

**+3.000€**

Alquiler promedio  
Mensual

**+150M.€**

En Activos  
Gestionados

**9,47**

Indice de Satisfacción  
del residente



# Propuesta de Valor:

## Residentes, Profesionales Independientes y Empresas

- **Servicio integral:**  
Solución completa que incluye suministros, servicios de limpieza 1 vez por semana (incluye cambio de textil), mantenimiento de mobiliario y electrodomésticos y wifi por fibra óptica
- **Ubicaciones premium:**  
Que garantizan un fácil acceso a puntos de conexión, transporte público y lugares de interés para un residente en la ciudad.
- **Completamente Equipados:**  
Cocinas completamente amuebladas con gran menaje incluido.
- **Experiencia local auténtica:**  
La selección de ubicaciones y servicios permite vivir una experiencia local auténtica, para disfrutar de una inmersión cultural adecuada, rápida y de nivel premium.
- **Soporte y Flexibilidad:**  
Máxima flexibilidad en los plazos y un soporte personal 24/7 adaptado a las necesidades de quien está fuera de su ciudad.
- **Pet friendly:**  
Ubicaciones específicas para alojarse con mascotas.



# Promesa Operativa:

## Propietarios e Inversores

- **Una calidad alta:**

Conseguimos una **elevada calidad** y apostamos por la **sostenibilidad** en la construcción, el mantenimiento y la gestión de los edificios. Colaboramos con estudios de arquitectura reconocidos para asegurarnos que cada desarrollo sea único y de alta calidad.

- **Espacios completamente equipados:**

Garantizamos una mejor gestión, un aprovechamiento de sinergias y una reducción de gastos operativos. El diseño de los espacios, la limpieza y seguridad son claves para un buen mantenimiento y mejor durabilidad.

- **Contratos flexibles:**

Tenemos contratos flexibles con servicios integrales donde la limpieza, mantenimiento y soporte 24/7 están incluidos, lo que nos permite supervisar periódicamente el estado del edificio y FF&E.

- **Fuerza comercial especializada en Corporate:**

Centrada en obtener altas **ocupaciones superiores al 90%**, ampliar los tiempos de estancia y lograr el mayor precio posible para **maximizar los ingresos**.

- **Equipo especializado de interioristas**

Creamos proyectos de interiorismo de calidad para los apartamentos incorporando tecnología y pensados al detalle para que el residente sienta la especial comodidad de vivir en Caterina.

- **Experiencia Completa**

Gestionamos **la experiencia completa** del residente de inicio a fin con un servicio personalizado y disponibilidad 24/7 para obtener **clientes satisfechos y recurrentes** que nos recomienden (94,7% de clientes satisfechos).

- **Opciones óptimas de inversión**

A través de un equipo solvente de expertos en el **análisis de las inversiones** identificamos las opciones más adecuadas en las mejores zonas de las ciudades principales.



# Operamos de manera integral el producto final

## Comercialización

- Análisis de Precios
- Campaña pre-Marketing
- Apertura de Canales Comerciales
- Alquileres a clientes directos
- Cerrar acuerdos de Ventas
- Revenue Management

## Gestión de Residentes

- Check-ins y check-outs
- Servicio de valor añadido al residente
- Gestión de limpieza y mantenimiento y reporte de incidencias
- Control inventarios y reposición de equipamiento

## Administración

- Gestión de contratos
- Conciliaciones bancarias
- Facturación a clientes
- Reporting al propietario
- Optimización PyG

## Property Management

- Gestión de mantenimiento preventivo, técnico-legal y correctivo de instalaciones generales y elementos estructurales (fachadas, cubiertas...)
- Visitas periódicas al edificio
- Supervisión reparaciones e incidencias técnicas
- Propuestas de mejora y planificación de CAPEX anual
- Reporte periódico de incidencias
- Interlocución en trámites con la administración pública en lo relativo al edificio



# Nuestros **3** Elementos diferenciadores

- **Gestionamos edificios de flex-living**

Nuestros edificios están destinados en exclusiva al alquiler plug and play, equipados con todo lo necesario para una vida confortable.

- **Nuestros servicios de gestión cubren todo el ciclo de inversión**

Inquilinos y propietarios tienen un único interlocutor, que hace una gestión integral de los edificios y cuenta con un equipo local; no somos intermediarios.

- **Tenemos experiencia y reputación contrastada**

Tenemos experiencia y credibilidad en el mercado avalado por más de 10 años de experiencia, gestionando a día de hoy 30 edificios que suman 500 apartamentos en Barcelona, Madrid y Málaga.



# Equipo de Gestión

Caterina Pro Living posee uno de los equipos más potentes del mercado con más de 35 personas divididas en 5 equipos interrelacionados en Madrid, Barcelona y Málaga

- **Ventas:**  
Equipo multicultural de 12 personas organizadas por ciudades, activos y canales con amplia experiencia B2B.
- **Expansión**  
Con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario ha logrado incorporar más de 28 edificios en un tiempo récord.
- **Resident Experience**  
El equipo de atención al residente cubre todos los servicios demandados y están organizados en equipos locales.
- **Building Management**  
El equipo técnico diseña edificios de apartamentos, realiza el *property management* y se encarga de coordinar el perfecto estado del edificio.
- **Financiero y Administración**  
Potente equipo financiero liderado por CFO que cubre los servicios de gestión, administración y *reporting* financiero de más de 20 propietarios institucionales.
- **Servicios Corporativos:**  
Equipo de gestión de Recursos Humanos, Marketing, IT...



# Tipos de Acuerdo entre el propietario y Caterina

- **Contrato de gestión:**

Toda la actividad se realiza a nombre del propietario y en el banco del mismo. Caterina gestiona en nombre del propietario y emite una factura al propietario por sus servicios.

- **Contrato de arrendamiento fijo:**

Caterina alquila el edificio al propietario en modo fijo y después realquila los apartamentos a sus clientes. Caterina puede incluso invertir en el FF&E si se precisa.

- **Contrato de arrendamiento con renta mínima garantizada y variable:**

Caterina alquila el edificio por un importe fijo y con un importe variable en función del resultado de la explotación.



Empresas que  
confían en  
Caterina



# ¿Por qué Flexliving?

- **Demanda no satisfecha**

Existe una demanda de flexibilidad en la vivienda no satisfecha actualmente y en un crecimiento muy importante.

- **Sector En Crecimiento**

Demanda creciente de flexibilidad en el mercado de alquileres, especialmente en el sector de *serviced apartments*. La oferta de *Flexliving* se duplicará en los 3 próximos años. Fuente: Estudio ATLAS Real Estate Analytics (Junio 2024)

- **Mayor Rentabilidad**

Debido a una demanda corporativa que paga tarifas más altas, unos periodos de mayor ocupación y un mejor ajuste de precios según las duraciones de las estancias.

- **Mayor Liquidez**

A través de unos ingresos más rápidos y frecuentes, una mayor flexibilidad, unas menores restricciones contractuales y un índice menor de riesgo de impagos.

- **Menor Regulación**

En cuanto al menor cumplimiento normativo que son sólo aplicables a otros modelos.

- **Mayores ventajas fiscales**

Por deducción de IVA, gastos operativos o servicios adicionales.



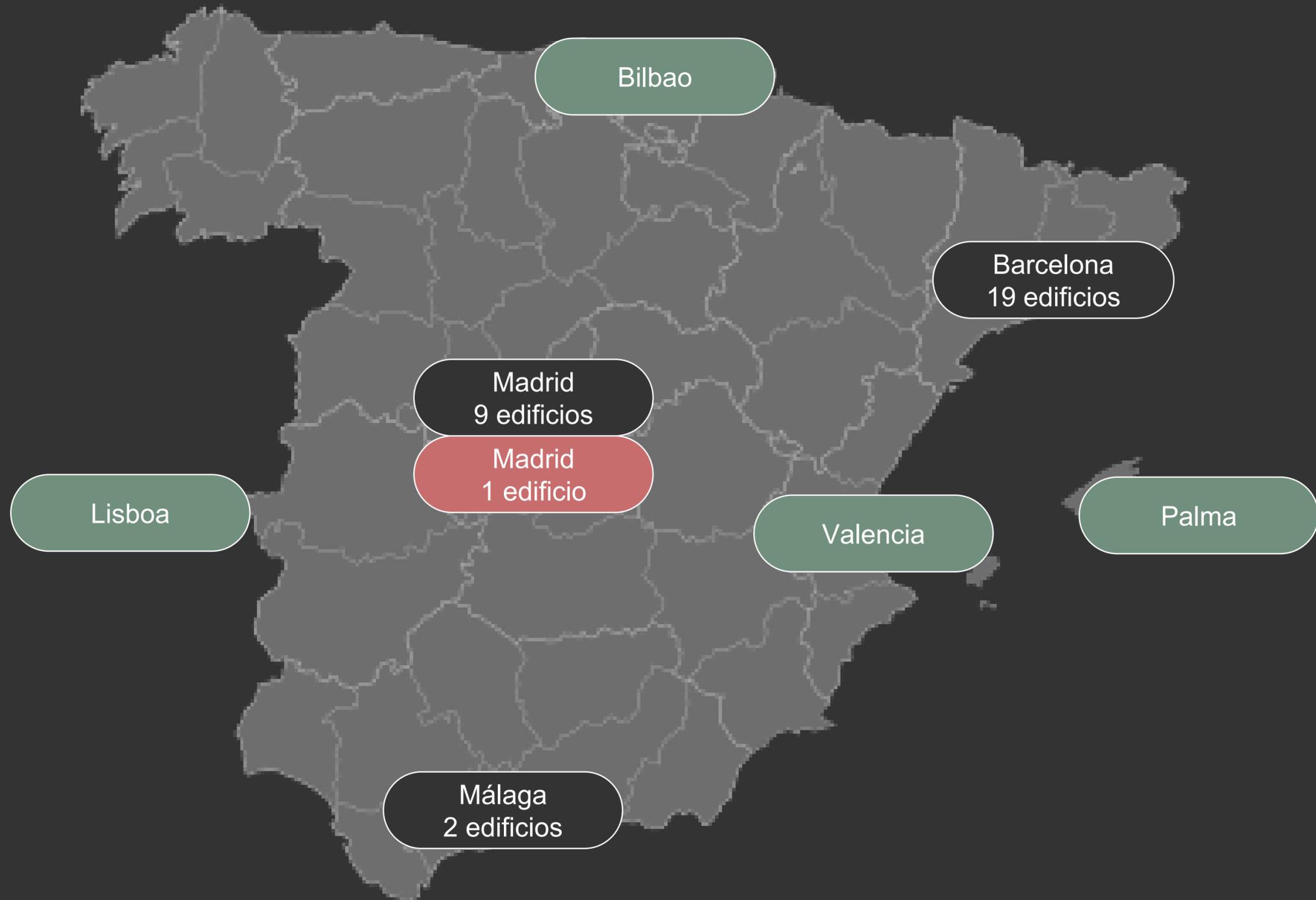
# Nuestro Portfólio

En gestión

Próxima  
apertura

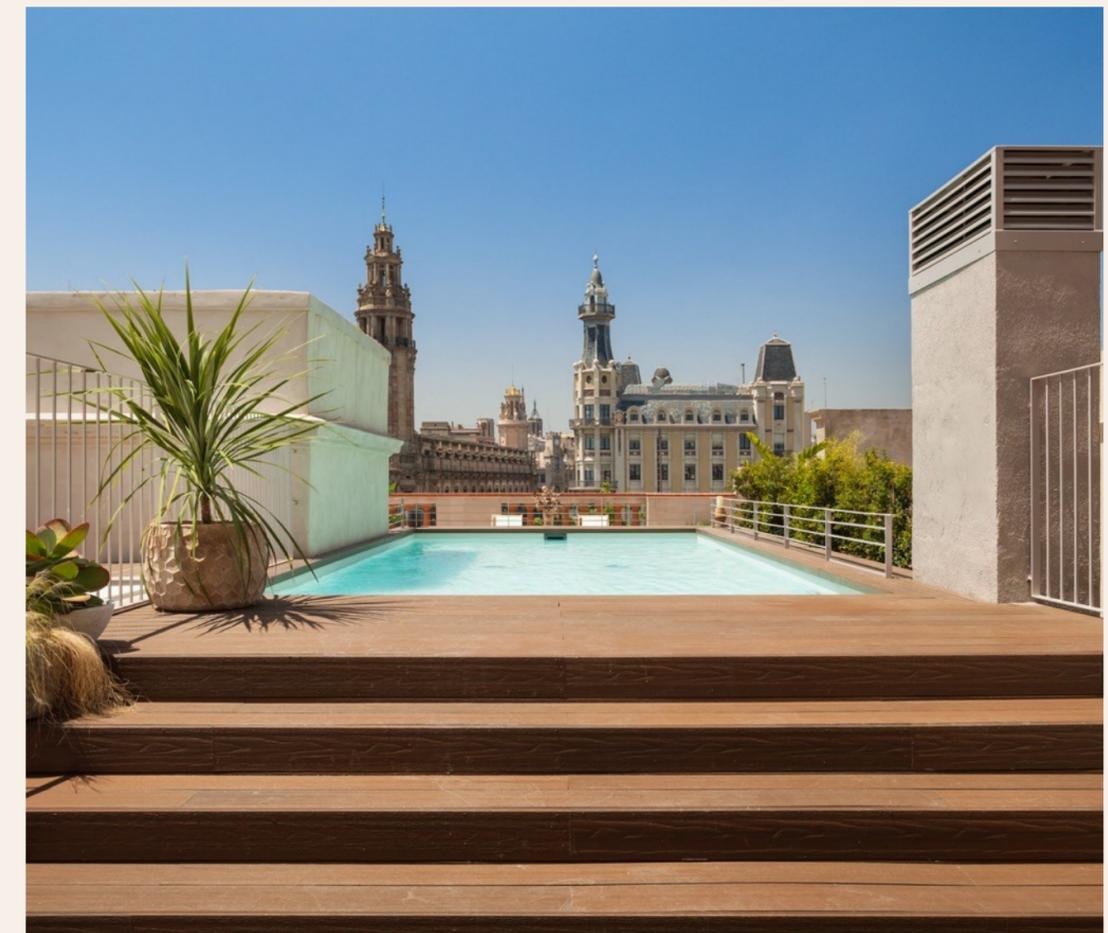
Destino  
Objetivo

Estudiamos todos aquellos proyectos que por tamaño o ubicación sean relevantes.



# Barcelona

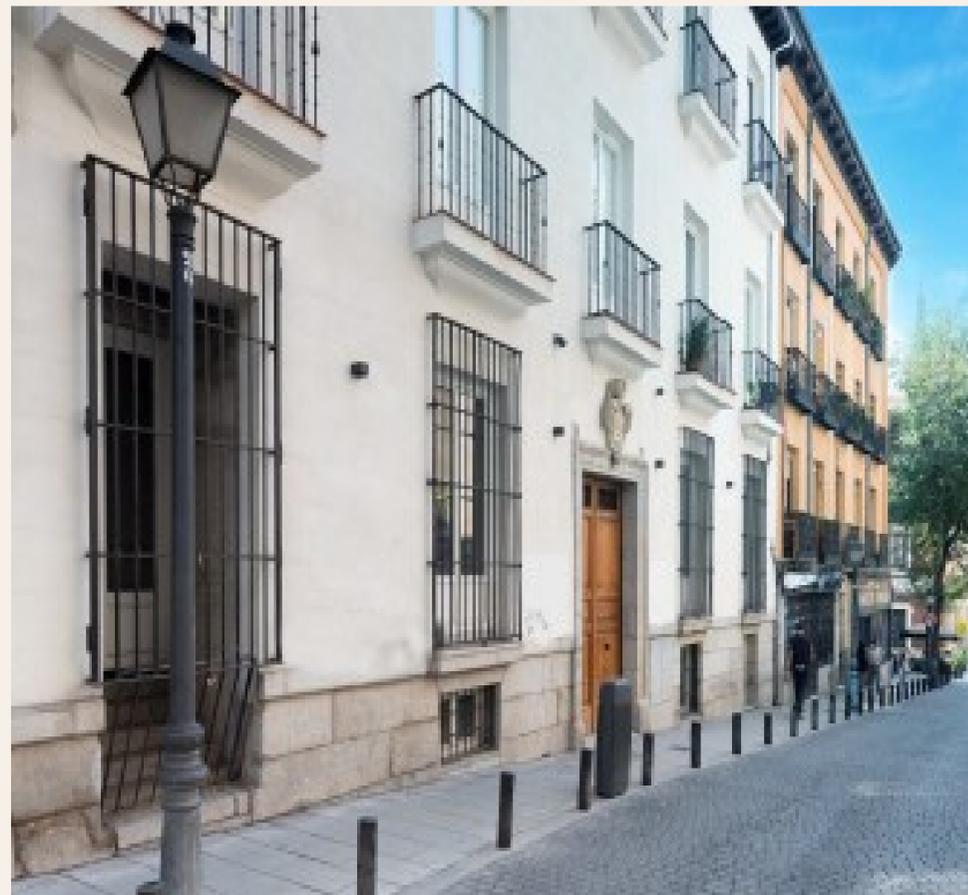
- **Edificios:** 19
- **Tamaño:** 50-120m<sup>2</sup> promedio
- **Unidades:** 5-30 apartamentos por edificio – promedio.
- **Configuración:** de 1-5 hab. (2-3 hab. lo más demandado).
- **Elementos comunes:** Piscinas, solárium, gimnasio.





# Madrid

- **Edificios en gestión: 9**
- **Tamaño: 45-89 m<sup>2</sup> promedio**
- **Unidades: 9-31 apartamentos por edificio – promedio.**
- **Configuración: de 1-3 hab. (2 hab. lo más demandado).**
- **Elementos comunes: Piscinas, solárium, gimnasio.**
- **Próximas aperturas: 1**



# Madrid

1. Caterina Cuatro Torres
2. Caterina Plaza Castilla
3. Caterina Leonor
4. Caterina Pacífico
5. Caterina Ventas
6. Caterina Chamberí
7. Caterina Cuzco
8. Caterina Azca
9. Caterina Alfonso XIII



# Málaga

- **Edificios:** 2
- **Tamaño:** 71m<sup>2</sup> promedio
- **Unidades:** 17 apartamentos
- **Configuración:** Estudios-3 hab



# Málaga

1. Caterina Victoria
2. Caterina Pedregalejo



# Participado por Meridia Capital y por los socios fundadores

Caterina es un operador de Flex Living y cuenta como principal accionista a Meridia Capital.

- **Compañía fundada en 2020 por un equipo de empresarios y con una participación mayoritaria por Meridia Capital desde 2023**
- **Meridia Capital es uno de los principales fondos inmobiliarios de España con 17 años de experiencia en el sector, y más de 1Bn de Activos bajo gestión**
- **Caterina no tiene exclusividad con Meridia Capital, da servicio a sus clients. fondos inmobiliarios y family offices de reconocido prestigio en España**
- **Compartimos una combinación de visión y ejecución emprendedora con la solvencia de gran compañía**
- **Balance y capitalización sólida para afrontar proyectos de largo plazo.**

Meridia  
Capital



# Contacta con Nosotros



Manuel Vidal-Quadras

Co-Fundador

Reconocido empresario con más de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario habiendo creado marcas propias dedicadas a los apartamentos corporativos o turísticos

[Manuel.vidalquadras@caterina.house](mailto:Manuel.vidalquadras@caterina.house)



Raul Parrales

Co-Fundador y CEO

Con más de 25 años de experiencia internacional en dirección, optimización y expansión de empresas hoteleras, alojamiento corporativo y *serviced living*.

[Raul.parrales@caterina.house](mailto:Raul.parrales@caterina.house)



# CATERINA

The Pro Living