
Propifi Bonds Plc



Bonos senior garantizados

Series de 300 Millones

Vencimiento: 18 de enero de 2030

Propifi
BONDS PLC

PROPIFI BONDS PLC

Quiénes Somos

Propifi Bonds Plc y Propifi Investments Ltd son subsidiarias de Propifi Capital Ltd, centradas en cerrar la brecha de financiación en el sector de la vivienda social del Reino Unido.

Qué hacemos:

Emitimos bonos estratégicos y proporcionamos préstamos puente, permitiendo a los promotores inmobiliarios acceder a capital mientras ofrecemos a los inversores oportunidades de alta rentabilidad y con impacto social.

Nuestros puntos fuertes:

- Diligencia debida y evaluación crediticia rigurosas
- Fundada por Euan McAlpine (de la familia McAlpine)
- Más de 150 años de experiencia combinada del equipo
- Cartera de préstamos multimillonaria

Hito:

Lanzamiento de un programa de bonos senior garantizados por valor de £5.000 millones en 2020, con bonos de grado de inversión cotizados en la Bolsa de Frankfurt (Boerse Frankfurt).

Sede: Coventry, Reino Unido.



El Equipo Directivo



Craig Sheppard

Director de Operaciones (COO)

Craig trabajó durante 18 años en Lloyds Bank, desempeñando diversos puestos de alta dirección, especializado en préstamos, gestión del cambio, optimización de procesos y dirección de proyectos.

Durante más de una década, ha dirigido varias empresas, centrandó su labor en la estructuración de operaciones, la formación de equipos directivos y la financiación de proyectos.



Victoria Boughton (Pell)

Directora de Ventas (Company Director – Sales)

Victoria es una Directora de Ventas con más de dos décadas de experiencia en la gestión comercial dentro de los sectores inmobiliario, financiero y de ocio.

En su puesto anterior, dirigió con éxito una red global de distribución de ventas para una destacada empresa británica de inversión, diseño y desarrollo inmobiliario, supervisando transacciones por un valor superior a £1.000 millones.

Desde su incorporación a Propifi en 2019, cuando el bono cotizado estaba en su fase inicial, ha sido pieza clave en el lanzamiento del producto al mercado y ha logrado resultados sobresalientes en términos de ingresos y rentabilidad para los inversores.



Chris Boughton

Director Global de Distribución – Propifi

Chris cuenta con 15 años de experiencia en el sector de los servicios financieros. Inició su carrera profesional entre Cardiff y Londres como corredor de seguros colegiado, antes de incorporarse al ámbito de las inversiones.

Actualmente, es responsable de reclutar y gestionar la red global de profesionales financieros offshore y de intermediarios regulados de la empresa.



Julia Boanca

Directora de Desarrollo Internacional de Negocio

Julia es una estratega consolidada en ventas y marketing, con más de 20 años de experiencia en desarrollo empresarial, financiación inmobiliaria y el sector del ocio en España.

Ha desempeñado un papel fundamental en la expansión de pymes, el diseño de planes estratégicos de crecimiento y la creación de alianzas de alto valor en diversos sectores.

Actualmente, Julia lidera la expansión, formación y dirección de una red en rápido crecimiento de profesionales financieros de habla hispana dentro de la empresa.

Combina un profundo conocimiento del mercado con un enfoque centrado en las personas, logrando de forma constante éxito comercial y valor estratégico a largo plazo en el cambiante panorama financiero internacional.



El Equipo de Soporte Comercia



Regina

*Responsable de
Procesamiento de Bonos*

*España y Latinoamérica –
Inglés y Español*

Regina se encarga de gestionar los procesos administrativos y operativos de apoyo. Sus responsabilidades incluyen la recepción y revisión de la documentación para nuevas transacciones, la atención a consultas de clientes y agentes, y la emisión de confirmaciones de compra.

Con más de 15 años de experiencia en atención al cliente y coordinación de proyectos en sectores como transporte, turismo y eventos, aporta excelentes habilidades de comunicación en inglés y español, un firme compromiso con la excelencia y una probada capacidad de adaptación a entornos dinámicos.

Además, Regina es responsable de preparar el informe semanal de previsión del mercado español y latinoamericano, garantizando un flujo fluido de información y datos que respalde la toma de decisiones estratégicas a nivel directivo.



Oana

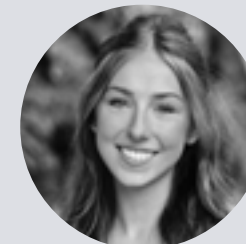
*Responsable de Desarrollo
de Negocio*

*España y Latinoamérica –
Inglés y Español*

Oana se incorpora al equipo con una sólida trayectoria en atención al cliente y negociación de contratos. Aporta una destacada capacidad en gestión de relaciones, precisión administrativa y comunicación efectiva.

Es responsable de solicitar, procesar y verificar las facturas, asegurando que cada una corresponda a una única transacción y cumpla con los protocolos internos. Su función es esencial para mantener un sistema claro y transparente que respalde la escala de nuestras operaciones.

Además, Oana presenta el bono a nuevos socios, brinda apoyo a la red existente en España y Latinoamérica, y garantiza una comunicación fluida en relación con la compra de bonos y la coordinación de facturas.



Alicia

*Asistente Personal de
Victoria Boughton y
Asistente de Soporte
Comercial Inglés*

Alicia cuenta con experiencia en ventas y gestión de arrendamientos inmobiliarios, reconocida por su enfoque organizado, proactivo y orientado al cliente. Destaca por su capacidad para construir relaciones a largo plazo basadas en una comunicación clara, dedicación y una profunda comprensión de las necesidades de los clientes.

Como asistente personal de Victoria, trabaja estrechamente con ella, ofreciendo un apoyo personalizado y de confianza a los intermediarios de habla inglesa, asegurando una asistencia fluida y eficiente.



Una solución dinámica de financiación a corto plazo

- **Crecimiento del mercado:** El mercado británico de préstamos puente alcanzó un valor de £10.900 millones a finales de 2024.
- **Contexto:** La financiación inmobiliaria tradicional se está endureciendo debido a la restricción crediticia a nivel nacional y a la retirada de los bancos del mercado.
- **Solución:** Los préstamos puente ofrecen una financiación rápida y flexible para proyectos inmobiliarios, ideales para reformas, rehabilitaciones y desarrollos.
- **Fuente:** Mintel (s.f.). Informe sobre el mercado de préstamos puente en el Reino Unido.
<https://store.mintel.com/report/uk-bridging-loans-market-report>

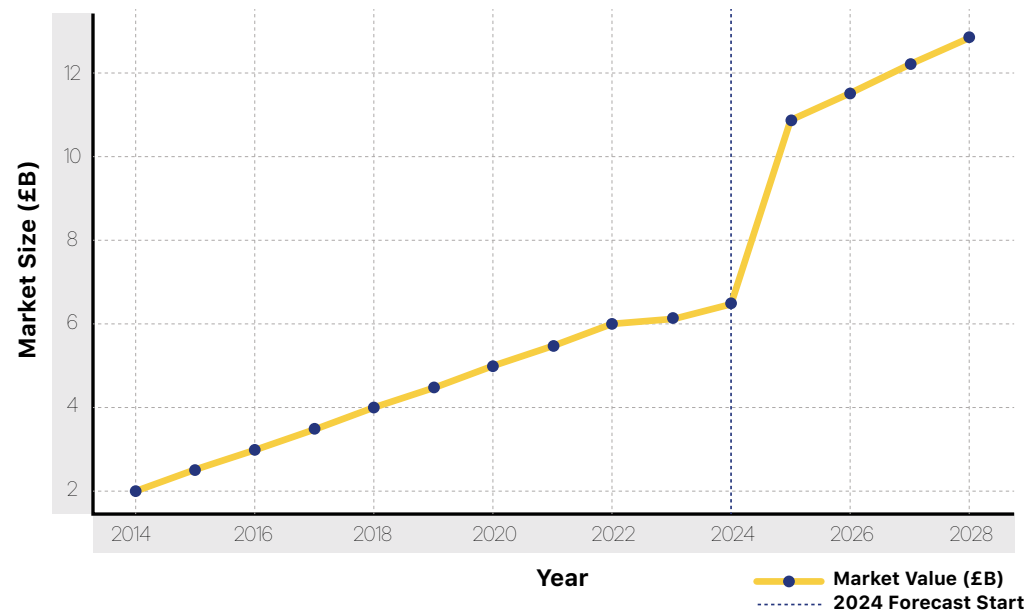
Perfil del préstamo:

- **Importe:** £500.000 – £5.000.000
- **Plazo:** entre 3 y 12 meses

Factores clave (Mintel)

- La rapidez y la flexibilidad son las principales prioridades de los prestatarios.
- Rol estratégico: Más que una solución temporal, la financiación puente aborda ineficiencias estructurales del mercado inmobiliario y se está convirtiendo en un elemento esencial del ecosistema financiero del Reino Unido.

UK Bridging Loans Market Growth (2014-2028)



El mercado británico de préstamos puente continúa creciendo con fuerza y presenta una notable proyección de expansión.

Según el Informe Mintel 2024 sobre el mercado de préstamos puente en el Reino Unido, el sector alcanzó un valor de £10.900 millones a finales de 2024, con una previsión de crecimiento del 25 % en los próximos cinco años.

Propifi ofrece soluciones de financiación de hasta el 70 % del valor del activo (Loan-to-Value, LTV). No obstante, dado que las comisiones y los intereses se descuentan al inicio del préstamo, el LTV efectivo —también conocido como “look-through”— se sitúa en torno al 54 %.

Esta iniciativa de financiación está alineada con el compromiso del Gobierno del Reino Unido de entregar 500.000 nuevas viviendas asequibles.

El valor bruto de desarrollo (Gross Development Value, GDV) de los proyectos financiados a través de Propifi se estima que superará los £500 millones a finales de 2025.



Propifi es un proveedor especializado en préstamos puente garantizados con primera carga legal, diseñados específicamente para promotores y desarrolladores inmobiliarios comerciales.

Con un sólido enfoque en los sectores de vivienda social, vivienda asistida y comunidades para jubilados, Propifi opera en todo el Reino Unido para respaldar proyectos de desarrollo con impacto social y sostenibilidad.

En 2024, Propifi Bonds PLC amplió su alcance mediante alianzas estratégicas en dos de los sectores más prioritarios del Reino Unido: la vivienda asequible y las residencias para mayores de 55 años.

Estudios recientes revelan una escasez significativa en ambos ámbitos, generando una demanda urgente de soluciones de desarrollo innovadoras y sostenibles.

La gestión y administración de estas viviendas suele estar en manos de:

- Ayuntamientos
- Asociaciones de vivienda
- Organizaciones benéficas registradas

Perspectivas del Mercado y Evolución de la Demanda

La necesidad de vivienda social en el Reino Unido crece rápidamente.

Según Shelter, una de las principales organizaciones benéficas de vivienda del país, existe un déficit importante de hogares asequibles.

Por su parte, Savills, consultora inmobiliaria global, proyecta que los precios de la vivienda en el Reino Unido aumentarán un 23,4 % en los próximos cinco años, lo que intensificará aún más la demanda de soluciones de vivienda accesibles.



Propifi ha establecido una alianza con Nexus Housing Developments UK, un promotor dinámico especializado en adquisición de terrenos, rehabilitación y proyectos de nueva construcción.

En colaboración con autoridades locales, el Ministerio del Interior (Home Office) y otros organismos gubernamentales, Nexus se compromete a ofrecer viviendas asequibles de alta calidad, con un firme enfoque en la satisfacción de los inquilinos.

Asimismo, Propifi ha unido fuerzas con Elysium Retreats Ltd, una empresa especializada en soluciones de vivienda para mayores de 55 años.

Sus complejos residenciales ecológicos se construyen íntegramente con materiales reciclables y sostenibles, y funcionan con energía solar, ofreciendo entornos seguros, modernos y respetuosos con el medio ambiente.



Propifi y la Inversión en Vivienda Social

Desde el lanzamiento de su Programa de Bonos Senior Garantizados, Propifi ha invertido decenas de millones de libras en el desarrollo de proyectos de vivienda asequible y residencias para mayores de 55 años en todo el Reino Unido.

La empresa ha cumplido de manera constante su compromiso de ofrecer rentabilidades del 8,1 % o superiores a su red de Inversores profesionales, de alto patrimonio y sofisticados , generando al mismo tiempo un impacto tangible en las comunidades locales.

Objetivo Estratégico de Crecimiento: Acelerar el Desarrollo

Durante los próximos 12 meses, Propifi tiene previsto destinar £170 millones adicionales para financiar proyectos de vivienda social, con el objetivo de ampliar su cartera de desarrollos con impacto real y contribuir activamente a reducir el déficit habitacional del Reino Unido.

- **Objetivo:** Impulsar la inversión para finalizar los terrenos disponibles y **entregar nuevas viviendas en un plazo máximo de 24 meses.**
- **Impacto:** Apoyar los esfuerzos del **Gobierno británico** en la reducción del déficit de vivienda social.

Mantener Altas Rentabilidades y un Compromiso con la Excelencia

En Propifi, seguimos firmemente comprometidos con:

- Ofrecer rentabilidades elevadas y consistentes a nuestros inversores.
- Preservar nuestro impecable historial de fiabilidad y rendimiento.
- Garantizar una gestión de riesgos sólida y una reporting transparente en cada etapa del proceso.

Expansión del Reconocimiento Global

Propifi se está consolidando como un bono de renta fija con proyección internacional, reconocido por su:

- Rentabilidad constante
- Inversiones con impacto real
- Liderazgo en el sector de la vivienda asequible



Bonos con Calificación Investment Grade Respaldados por Activos en el Reino Unido
Portfolio Bonds Plc | Mayo de 2025

Historial comprobado

Más de cinco años de pagos puntuales de intereses y reembolsos al vencimiento.
Una trayectoria en la que puede confiar.

Inversiones seguras

Respaldados por activos tangibles ubicados en el Reino Unido, nuestros bonos ofrecen una oportunidad de inversión segura y estable.

Impacto en la Comunidad

Decenas de millones de libras invertidas en proyectos de vivienda asequible, con ingresos por alquiler respaldados por iniciativas del Gobierno del Reino Unido.

Rentabilidad Fija

Rentabilidad trimestral fija, disponible exclusivamente para Inversores Cualificados y de Alto Patrimonio: 10,1% hasta el 30 de junio de 2026; 9,1% hasta el 30 de junio de 2027; 8,1% hasta el vencimiento*

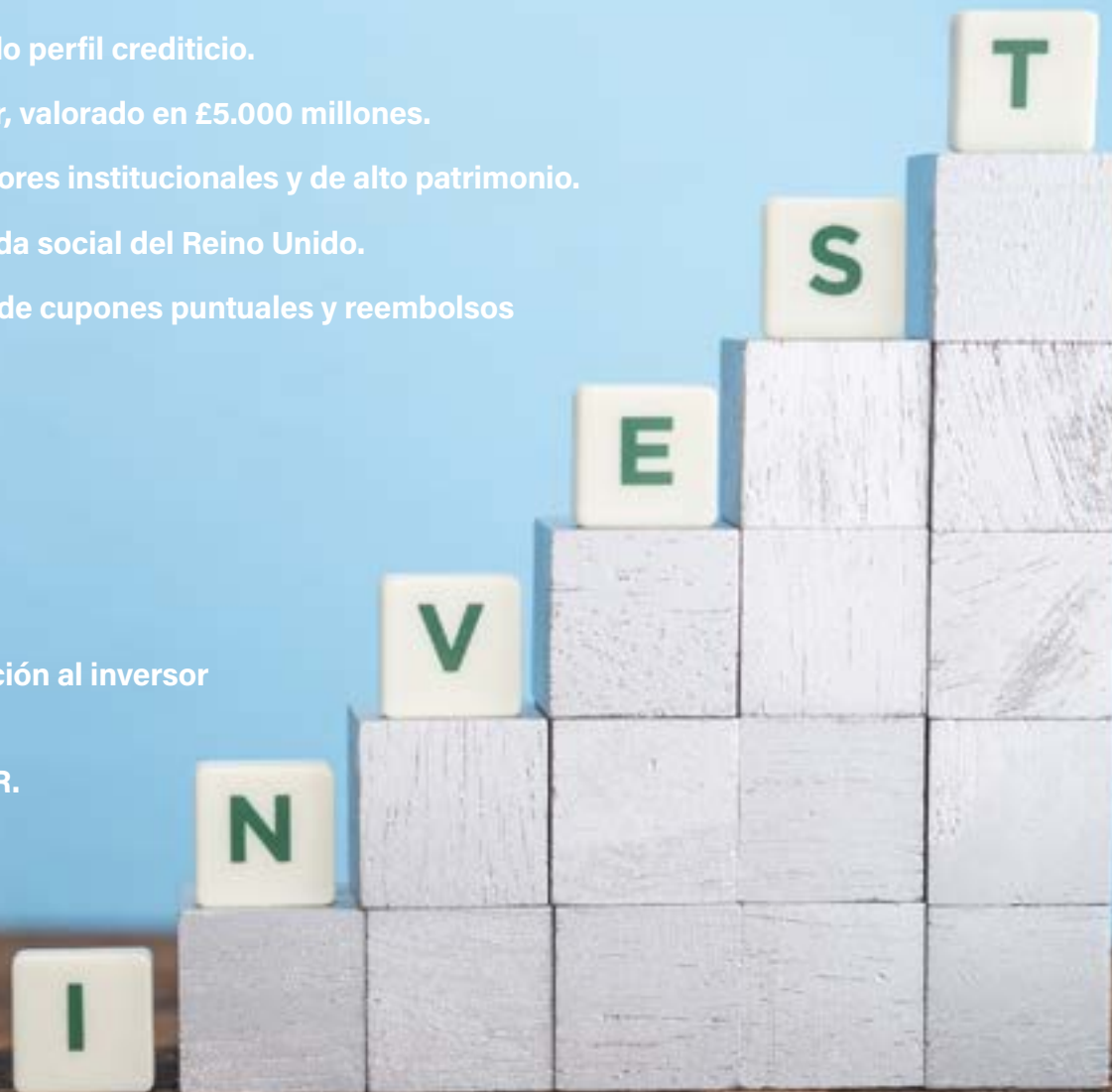
* Rentabilidad fija trimestral, disponible exclusivamente para Inversores Cualificados y de Alto Patrimonio.



PROPIFI BONDS PLC

Características Clave

- Bono de grado de inversión: respaldado por un sólido perfil crediticio.
- Serie de £300 millones: parte de un programa mayor, valorado en £5.000 millones.
- Inversión mínima de £100.000: diseñada para inversores institucionales y de alto patrimonio.
- Mercado objetivo: centrado en el sector de la vivienda social del Reino Unido.
- Historial comprobado: más de cinco años de pagos de cupones puntuales y reembolsos íntegros al vencimiento.
- Rentabilidad atractiva:
 - 10,1 % hasta el 30 de junio de 2026
 - 9,1 % hasta el 30 de junio de 2027
 - 8,1 % hasta el vencimiento
- Estructura senior garantizada: ofrece mayor protección al inversor mediante activos respaldados.
- Acceso multimoneda: disponible en GBP, USD y EUR.
- Valor cotizado: negociado en la Bolsa de Frankfurt (Boerse Frankfurt Stock Exchange).
- Activos vinculados al Gobierno: respaldados por activos británicos con contratos gubernamentales en vigor.

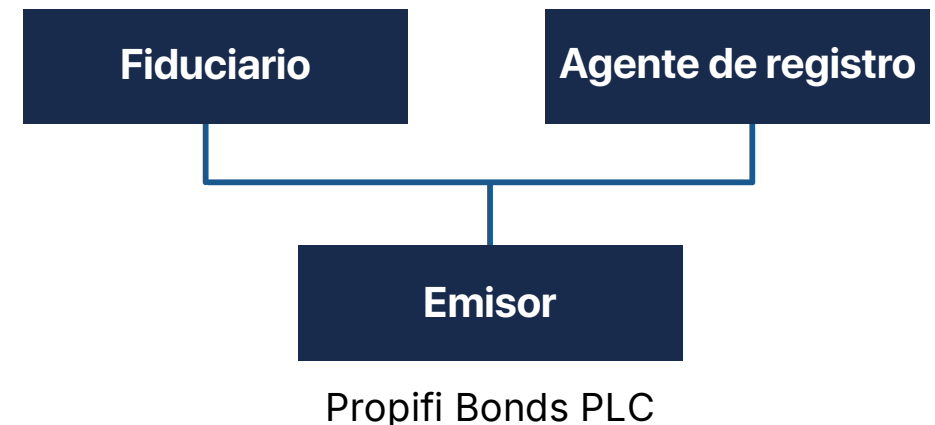


Fiduciario: Truva Corp

- Representa los intereses de los tenedores de bonos.
- Garantiza todos los activos relevantes del emisor.
- Supervisa el cumplimiento de los acuerdos de garantía.

Registro: Avenir Registrars

- Registrador oficial de **Propifi Bonds PLC**.
- Emite los bonos y mantiene un **registro actualizado de los tenedores**.
- Gestiona la **distribución de los pagos trimestrales de cupones**.
- Mantiene los registros de los bonistas mediante el **sistema electrónico de liquidación**.
- Ofrece acreditaciones certificadas de titularidad y certificados de bonos
- Ofrece una **plataforma en línea** donde los tenedores pueden consultar sus certificados



PROPIFI BONDS PLC

Bond Information

Emisor:	Propifi Bonds Plc
Vencimiento:	18.01.2030
Volumen de emisión:	Hasta GBP £5.000 millones – Serie de £300 millones
Cotización:	Bolsa de Frankfurt
Cupón:	10,1%, 9,1%, 8,1% – Pagos trimestrales
Situación:	Deuda senior garantizada bajo legislación inglesa
ISIN GBP:	GB00BS6XKG46
ISIN USD:	GB00BS6XKJ76
ISIN EUR:	GB00BS6XKH52
Liquidez:	Negociación diaria y libre transferencia
Admisión:	UCITS, SIPP, SSAS, QROPS, Bonos en cartera y plataformas de inversión
Calificación:	Grado de inversión (perspectiva estable)



PROPIFI BONDS PLC

Información Del Bono

Emisor:	MTN Funding / Propifi Bonds Plc
Vencimiento:	28.07.2030
Tamaño de la Emisión:	Hasta GBP £5.000M – Serie £300M
Listado:	Boerse Frankfurt
Cupón:	10,1%, 9,1%, 8,1% pagados trimestralmente
Estatus:	Deuda Senior Garantizada bajo legislación inglesa
ISIN:	CH1108682043
Liquidez:	Cotizado diariamente y libremente transferible
Elegibilidad:	UCITS, SIPP, SSAS, QROPS, Bonos de Cartera y Plataformas de Inversión
Calificación:	Grado de Inversión (perspectiva estable)
Periodos de Pago:	10,1% hasta 28 de julio de 2026 9,1% hasta 28 de julio de 2027 8,1% hasta vencimiento el 28 de julio de 2030
Fechas de Pago de Intereses:	31 de marzo, 30 de junio, 30 de septiembre y 31 de diciembre



Comunicado de prensa de Propif

- Propifi Bonds PLC realiza los últimos pagos de intereses a sus inversores.
- El especialista financiero anuncia un objetivo de inversión de £170 millones en el sector tras establecer nuevas alianzas estratégicas.

Información clave sobre el mercado de vivienda social en el Reino Unido

- Se necesitan casi £50.000 millones para abordar el déficit de vivienda causado por el programa "Right to Buy" según un grupo de expertos.
- Keir Starmer promete 1,5 millones de viviendas y una "década de renovación nacional" en la visión del Partido Laborista.
- El Primer Ministro reafirma su compromiso con el ambicioso objetivo de 1,5 millones de nuevas viviendas.

1. BBC News – Londres reduce su objetivo de vivienda asequible en un 22 %

El alcalde de Londres ha acordado reducir el objetivo de vivienda asequible en más de 6.000 hogares, citando altos costes de construcción, tipos de interés elevados y retrasos regulatorios.

El número de viviendas asequibles iniciadas en Londres cayó un 88 % entre abril de 2023 y marzo de 2024.

[Leer el artículo completo](#)

2. The Independent – Las listas de espera para viviendas municipales podrían tardar más de un siglo en resolverse

Algunas familias en Londres afrontan tiempos de espera superiores a 100 años para acceder a una vivienda social adecuada, especialmente aquellas que necesitan viviendas con tres o más dormitorios.

El número de familias que requieren viviendas más grandes ha aumentado un 36,6 % en la última década, mientras que las listas de espera totales solo crecieron un 5,9 %.

[Leer el artículo completo](#)





Actualización Empresarial

Octubre de 2025



Propifi
BONDS PLC

Visión General de la Cartera de Préstamos



Activos Bajo Gestión (AUM)

Activos actuales en bienes inmuebles en el Reino Unido
AUM

£58,000,000

Valor Bruto de Desarrollo (GDV)

£116,000,000

Último desarrollo finalizado – Brook Road, Liverpool
(Imagen del antes y después)



Estadísticas de Inversores

Incremento porcentual de operaciones con bonos (comparativa año a año: 2024 vs. mismo periodo de 2025)

107%

Unidades de Bono Vendidas

39,566,989

Pagos trimestrales de cupones realizados

18

Pagos individuales de cupones realizados

1062

Tamaño de la serie

£300 millones

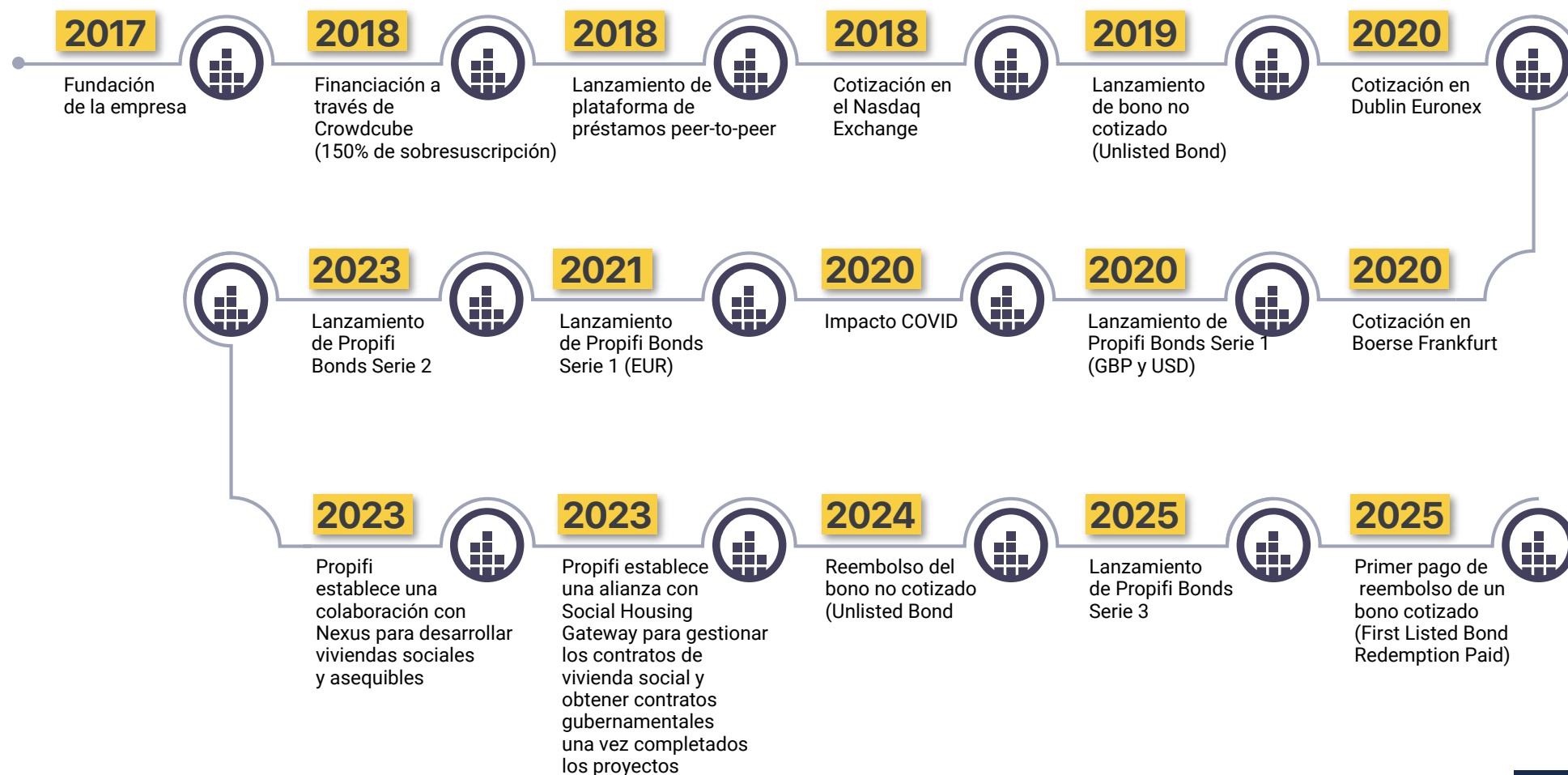
Amortización completada

La última se efectuó en noviembre de 2025

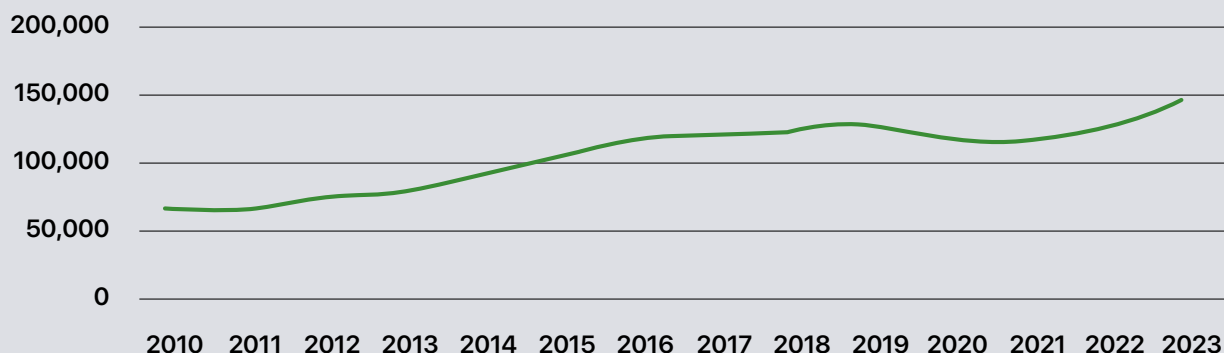
(Próxima prevista para marzo de 2026)



Propifi Timeline



Número de niños en alojamiento temporal desde 2010 – Inglaterra



Pérdida de vivienda social – Shelter England

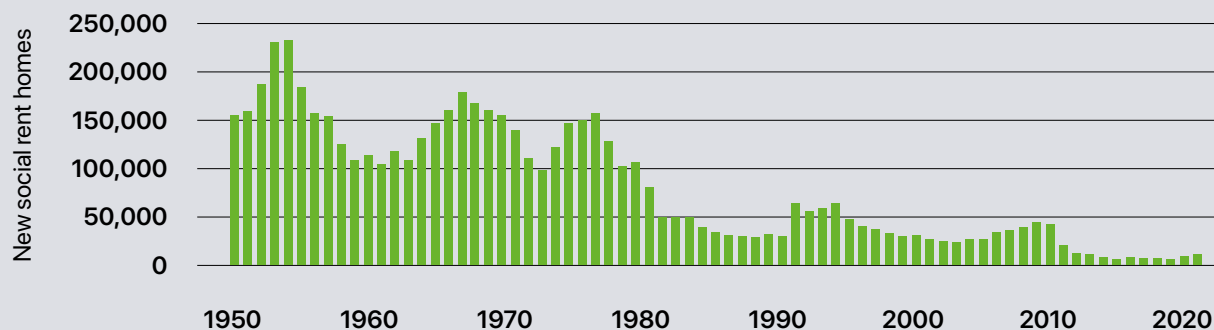
Como resultado de la disminución del número de viviendas sociales, muchas familias y hogares que deberían residir en este tipo de vivienda han pasado al mercado privado de alquiler, donde los alquileres son más altos, las condiciones más precarias y la seguridad más limitada.

El número de hogares que alquilan en el sector privado se ha más que duplicado desde 1980.

En Inglaterra, actualmente hay 1,4 millones de hogares menos en vivienda social que en 1980.

www.England.shelter.org.uk

Número de nuevas viviendas sociales en alquiler durante los últimos 70 años



Déficit de Vivienda Social en el Reino Unido

- El objetivo del Gobierno para la construcción de nuevas viviendas durante los próximos cinco años es de 1,5 millones, aproximadamente 370.000 por año, de las cuales 90.000 se destinarían a vivienda social. En la práctica, este objetivo resulta inalcanzable, ya que representa un incremento del 40 % respecto al ritmo de construcción de años anteriores. Basándose en la tasa de crecimiento del 12 % establecida por el National Planning Policy Framework (NPPF), aún se construirían unas 300.000 viviendas menos durante ese periodo. Además, tras los recientes recortes presupuestarios anunciados, es probable que esa cifra siga aumentando.
- El aumento de la deuda y el endeudamiento del Gobierno, junto con una reducción del 15 % en el personal del sector público, tendrán un impacto significativo en los recursos del sector público. Actualmente, el 80 % de los ayuntamientos opera por debajo de su capacidad total, por lo que las políticas de austeridad provocarán mayores retrasos y servicios fragmentados, además de un acumulado de solicitudes pendientes en las autoridades locales, tanto en la aprobación de planes urbanísticos como en la asignación de viviendas sociales, debido a la limitación de fondos y a un menor acceso al parque de vivienda social y asequible.
- El Reino Unido se enfrenta a un déficit considerable de viviendas adecuadas para personas mayores, incapaz de satisfacer las necesidades de su población envejecida. La demanda de viviendas adaptadas a la edad supera ampliamente la oferta, y las estimaciones del sector indican que, hacia mediados de la década de 2030, casi una de cada cuatro personas tendrá más de 65 años, mientras que las viviendas específicamente diseñadas para jubilados representan actualmente menos del 3 % del total del parque inmobiliario. Esta escasez ejerce una presión adicional sobre los sistemas de salud y atención social, ya que muchas personas mayores siguen viviendo en hogares inadecuados para sus necesidades de movilidad y cuidado. Los expertos advierten que, sin una inversión sustancial en el desarrollo de comunidades residenciales para mayores, viviendas asistidas y hogares adaptables, el Reino Unido se enfrenta a una crisis creciente, en la que las personas mayores no podrán reducir su tamaño de vivienda, liberar hogares familiares ni acceder a entornos seguros y adaptados a su etapa vital.



MULTUMESC
SPASIBO
MAAKE
VINAKA
MATONDO
ASANTE
OBRIGADO
MERCICI
KIITOS
DANKE
OBRIGADO
SPASIBO
WELALIN
GRAZIE
MERCICI
GRAZIE
CHOKRANE
MULTUMESC
MATERNUWUN
DANKE
WELALIN

¿ALGUNA PREGUNTA?

MULTUMESC
NIRRINGRAZZJAK
GRACIAS
DANKE
MATONDO
WELALIN
VINAKA
SALAMAT
GRACIAS
KIITOS
ARIGATO
MAAKE
SPASIBO
MATONDO

