

PAPIK Group presenta Patrimonis, la divisió que estructura i executa operacions immobiliàries amb capital de family offices i inversors privats

La unitat estructura i executa operacions immobiliàries amb capital de tercers a Catalunya, les Balears i Andorra, des de l'adquisició de sòl i la promoció d'obra nova fins a la rehabilitació integral d'edificis existents. La primera operació tancada, set habitatges al Maresme, es va lliurar onze mesos després de l'adquisició, amb una creació de valor bruta de l'ordre del 170%.

Sant Cugat del Vallès, 1 d'octubre de 2026. PAPIK Group ha estructurat com a divisió pròpia, sota el nom de Patrimonis, l'activitat amb què canalitza capital de family offices, patrimonis familiars i inversors privats cap a operacions immobiliàries concretes. La divisió cobreix el cicle sencer, de l'originació i l'anàlisi de l'oportunitat a l'estructuració jurídica, l'execució i la desinversió, i situa en un sol interlocutor la responsabilitat immobiliària i la constructiva.

El mandat

Patrimonis no es limita a una tipologia d'actiu. El mandat inclou l'adquisició de sòl i la promoció d'obra nova, residencial unifamiliar i plurifamiliar, els edificis d'habitatges, les residències i la rehabilitació integral o el reposicionament d'immobles existents. El criteri de selecció no és el producte sinó el perfil de retorn: operacions en què el valor es crea per la intervenció sobre l'actiu, amb horitzó definit i estratègia de sortida fixada des del primer dia, i no per l'evolució general del mercat. L'àmbit és Catalunya, les Balears i Andorra, on el grup opera des de 1994.

Dues estructures, segons qui té la propietat de l'actiu

En la gestió delegada, la propietat és en tot moment de l'inversor i PAPIK Group actua com a gestor i constructor, sense participar en el capital. En la coinversió, l'operació es vehicula en una societat constituïda només per a aquell projecte, amb pacte de socis notarial, en què PAPIK Group aporta capital a més del projecte, l'obra i la gestió, i l'inversor hi entra amb fons o amb un solar o un edifici. La primera no dilueix la propietat ni obliga a compartir el resultat; la segona posa capital del grup al costat del de l'inversor i alinea els dos resultats. La tria depèn del perfil de l'operació i del paper que hi vulgui tenir el patrimoni.

Governança

L'ordre és el mateix en totes dues estructures: acord de confidencialitat, due diligence en les dues direccions, en què l'inversor examina la trajectòria i els comptes auditats del grup i PAPIK Group verifica l'origen dels fons, i term sheet signat abans de cap moviment econòmic. Els actius aportats els valora un taxador independent homologat. Durant l'execució, l'inversor rep certificacions parcials i reporting trimestral. En la coinversió, la societat tanca amb comptes auditats per un auditor extern i es dissol formalment un cop repartit el resultat. La garantia decennal l'assumeix directament PAPIK Group com a constructor. Cada operació és un acord bilateral i privat entre les parts: no hi ha captació pública ni instruments negociables.

La distància entre qui promet un cost i qui l'executa

El mercat de la gestió d'operacions immobiliàries l'ocupen, majoritàriament, gestors que originen, estructuren i després subcontracten l'obra. Aquest model deixa oberta la distància entre qui formula el pla de negoci i qui l'ha de complir, i la desviació de cost i de termini acaba recaient sobre el capital de l'inversor. PAPIK Group tanca aquesta distància: projecta, fabrica i construeix amb estructura pròpia, de manera que el cost d'obra entra al pla de negoci com a cost contractat i no com a estimació, i del termini i del pressupost en respon el mateix grup que signa l'operació. Trenta anys d'activitat, més de tres-cents habitatges lliurats i nou documentats públicament amb fitxa tècnica són la base sobre la qual es formulen les hipòtesis de cada pla de negoci.

L'eficiència, com a component de valoració

El producte que surt de cada operació, certificat Passivhaus o amb qualificació energètica A, no respon a una preferència tècnica del constructor sinó a una decisió de valoració i de liquiditat de sortida. El Banc d'Espanya ha mesurat que un habitatge amb qualificació A o B es ven de mitjana un 9,7% per sobre d'un de comparable amb F o G, una diferència que va arribar al 18,3% el 2022 i que en habitatge aïllat s'acosta al 19,5%. L'oferta amb aquesta qualificació és escassa: a Catalunya, a finals de 2023, només l'1,2% dels certificats energètics vigents eren A o B. Altres estimacions del sector, de Sociedad de Tasación i Idealista Data, situen la revalorització d'un habitatge de classe A entre el 15% i el 25% respecte d'equivalents de classe E o F al mercat secundari.

Al costat del preu hi ha el risc. La directiva europea d'eficiència energètica dels edificis obliga els estats a reduir el consum mitjà del parc residencial i a concentrar més de la meitat de l'esforç en el 43% d'edificis menys eficients. Un actiu que neix, o que es rehabilita, amb consum gairebé nul no arrossega aquesta obsolescència normativa, i el seu cost d'explotació, que en el lloguer determina la renda neta i en la venda entra a la negociació del comprador, queda en bona part desacoblat del preu de l'energia. Per a un patrimoni amb horitzó llarg és cobertura, no discurs.

La primera operació

Patrimonis arrenca amb una operació ja tancada i liquidada, executada en règim de gestió delegada. Per encàrrec d'un inversor patrimonial, PAPIK Group va originar el juliol de 2025 un edifici antic al nucli urbà d'un municipi del Maresme, amb l'estructura en bon estat i necessitat d'una rehabilitació integral. L'adquisició es va formalitzar la primera setmana d'octubre de 2025 i l'immoble, reconfigurat en set habitatges, es va lliurar a principis de setembre de 2026: onze mesos de l'adquisició al lliurament, catorze des de l'originació de l'oportunitat.



Interior d'un dels set habitatges de l'operació del Maresme, lliurada el setembre de 2026.

La inversió en rehabilitació va equivaler a prop del 70% del preu d'adquisició. La valoració de mercat del conjunt se situa a l'entorn de 2,7 vegades el capital invertit, abans d'impostos i despeses de l'operació, una creació de valor bruta de l'ordre del 170%. La divisió horitzontal en finques independents queda oberta, de manera que l'inversor conserva l'opcionalitat entre la venda unitària, la venda en bloc i l'explotació en lloguer.

«El capital familiar que vol exposició a l'immobiliari espanyol troba gestors de sobres. El que costa trobar és algú que assumeixi també l'execució i respongui del cost i del termini amb la seva pròpia estructura. Patrimonis és exactament això: el mateix grup que estructura l'operació és el que la construeix, amb les regles pactades abans del primer euro i el resultat documentat al final.»

Papik Fisas Moreno, CEO de PAPIK Group.

Sobre PAPIK Group

PAPIK Group és un constructor català especialitzat en habitatge d'alta eficiència energètica, amb seu central a Sant Cugat del Vallès i activitat a Catalunya, les Balears i Andorra des de 1994. Construeix amb el sistema propi Eskimohaus®, prefabricat al seu taller de Castellbell, i opera amb quatre unitats de negoci: construcció, rehabilitació, promoció i patrimonis. Ha lliurat més de tres-cents habitatges.

Més informació:

[Patrimonis: estructures, procés i governança de cada operació](#)

[Projectes lliurats per PAPIK Group](#)

Aquest contingut té caràcter informatiu general i no constitueix recomanació d'inversió, assessorament financer ni oferta pública de valors. Els resultats d'una operació concreta no són indicatius de resultats futurs. PAPIK Group no és entitat regulada per la CNMV ni intermediari financer. Per a decisions específiques, consulti un assessor independent.