

EQUIPOS FINANCIEROS

Así es Xenia Capital, la firma de financiación alternativa de Oaktree en España



De izquierda a derecha: Yoraima Quiñones, responsable de Administración; Laura García Moreno, responsable de Gestión de Activos; Rory Buchanan, CEO; Louise von Raussendorff, directora de Riesgo de Crédito; Gonzalo Barrios, socio-director; Pablo Mateos Seirul-lo, asociado de Inversiones; Guillermo Coloma, director asociado; y Enrique Bermejo, controller Financiero. JOSE LUIS PINDADO

[Manuel de la Cruz](#)

19/12/2025 00:26

Desde 2019, Rory Buchanan y Gonzalo Barrios dirigen la plataforma adquirida por Oaktree Capital dedicada al préstamo promotor en

España y Portugal. Ha cerrado operaciones por unos 300 millones de euros en proyectos.

El *family office* inglés **Pacific Investmens** llevaba un tiempo invirtiendo en España a través de distintos vehículos, sobre todo en residencial y promoción, cuando vio la oportunidad de la financiación alternativa. Con los bancos cada vez más cerrados por las nuevas exigencias de capital tras la crisis financiera, Pacific decidió replicar la estrategia de su fondo de deuda británico **Zorin Finance** en España. Así surgió **Xenia Capital** en abril de 2019.

Xenia comenzó dando préstamos puente a promotores residenciales para financiar la compra de suelo. Una vez que el promotor obtenía la licencia y el número de preventas necesario, la firma salía y el banco refinanciaba. Poco a poco el mercado se dirigió más hacia el préstamo promotor, que abarca tanto el tramo suelo como el tramo obra. "Levantamos varios vehículos con diferentes inversores hasta que, en 2022, dimos con **Oaktree Capital** para invertir 220 millones en este tipo de financiaciones, tanto residenciales como hoteleras. Era un acuerdo, en el que Pacific ponía un porcentaje minoritario en la operación y la mayoría era de Oaktree", comenta **Gonzalo Barrios**, socio director de Xenia Capital. Oaktree Capital Management, fundada en 1995, es una de las gestoras líderes en inversiones alternativas. Con sede en Los Ángeles, cuenta con más de 200.000 millones de dólares bajo gestión.

Compra de Oaktree

A mediados de 2024, finalmente Oaktree compró la firma a Pacific y tanto Barrios como **Rory Buchanan**, consejero delegado, se quedaron al frente del equipo y siguieron con la misma estrategia. Poco después, Xenia Capital obtuvo un préstamo preferente de 200 millones por parte de **JPMorgan**, "para apalancar nuestro portfolio [*back leverage*], de forma que duplicas tu capital y mejoras rentabilidades", explica Barrios. "Desde ese momento nos hemos posicionado como uno de los fondos de financiación alternativa más

competitivos en España. En muchos proyectos competimos incluso con los bancos. No llegamos al coste de los bancos, pero somos más competitivos en apalancamiento y en ese sentido nos estamos llevando muchas operaciones".

La compra por parte de Oaktree también ha permitido crecer al equipo. "Nos permite llevar dentro de la oficina de Madrid toda la gestión de una financiación. El análisis previo, la gestión posterior, los riesgos y la viabilidad. Y para los promotores es más atractivo saber que el equipo está aquí", afirma el consejero delegado de Xenia. "Hemos contratado un director financiero y un responsable de crédito, y hemos ampliado nuestro equipo de inversiones para tener todas la divisiones diferenciadas", añade el socio director.

Los préstamos son a corto y medio plazo. "En activos hoteleros, damos opciones de extensión. Financiamos la obra y les damos unos plazos para empezar a operar y estabilizar flujos hasta que venga el banco y refinancie", reconocen los responsables de Xenia, que apuntan que ahora está muy activo el *flex living*, apartamentos de corta y media estancia.

Los importes de los préstamos oscilan entre 10 y 50 millones de euros y hasta ahora Xenia ha financiado más de 3.000 viviendas y unas 1.500 plazas hoteleras, principalmente en Madrid, Costa del Sol, Levante, Cataluña y el norte de España. Además estudian operaciones en Portugal.

La firma se encuentra en una nueva fase de inversión. "Estamos volviendo a hacer crecer nuestra cartera. Habíamos llegado a invertir 200 millones con el acuerdo de Oaktree. De ese primer vehículo ya nos han repagado el 90% y estamos volviendo a invertir". El objetivo es alcanzar unos 150 millones al año durante los próximos tres o cuatro años. "Estamos con tres o cuatro operaciones en due diligence para cerrar en las próximas semanas", reconocen. "España se ha convertido en un mercado estratégico para Oaktree".