

Abril 2026

# PROYECTO VILLA ENEAS

PRÉSTAMO CAPEX | VILLA DE LUJO | CASARES



•urbanitae

# 01. Quiénes somos

## Inversiones inmobiliarias al alcance de todo el mundo

Urbanitae es la única plataforma de financiación participativa especializada en grandes oportunidades inmobiliarias, hasta ahora reservadas a inversores profesionales. Permite a cualquier inversor, ya sea minorista o institucional, participar en grandes proyectos con importes pequeños y de manera simple y fluida.

Urbanitae es una plataforma de financiación participativa autorizada y supervisada por Banco de España y CNMV.

Aprovechando la accesibilidad de las nuevas tecnologías e internet, somos capaces de ofrecer soluciones a las limitaciones propias de las inversiones en el sector inmobiliario:

### Acceso a Oportunidades:

Agrupando inversores para poder competir con los grandes tickets de los inversores profesionales

### Diversificación

Baja inversión mínima, lo que permite exposición a varios proyectos de diferente tipología

### Gestión

Todo el proceso es gestionado por profesionales con capacidad y experiencia

## ¿CÓMO FUNCIONA?

NUUESTRO MODELO DESTACA POR SU SIMPLICIDAD

Nuestra red de expertos encuentra las mejores oportunidades y las trae a la plataforma

**Paso 01**  
Analizamos oportunidades

**Paso 02**  
Invierte directamente vía nuestra plataforma

Una vez financiado, el dinero va directamente a la compra y el desarrollo de la propiedad

**Paso 03**  
Se compra la propiedad y se inicia el desarrollo

Creamos una sociedad para que los inversores puedan invertir y comprar acciones de la propiedad.

**Paso 04**  
¡Recibe tu dinero!

Se reembolsa la inversión y sus beneficios con la venta de la propiedad y liquidación de la sociedad

## 02. Resumen de la operación

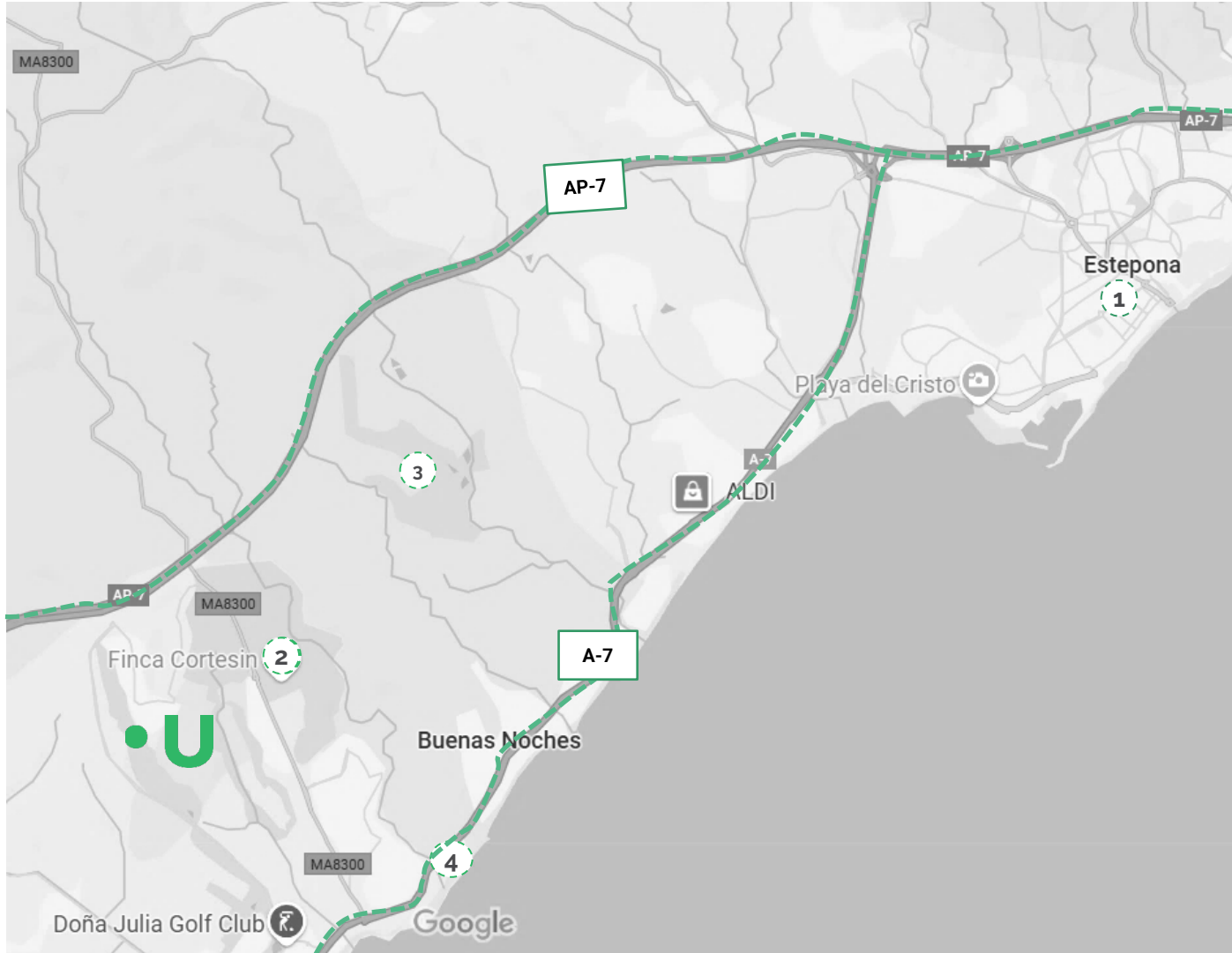
- Presentamos un proyecto que consiste en la concesión de un préstamo senior para financiar el desarrollo de una villa de lujo en **Finca Cortesín (Casares, Málaga)**, una de las zonas residenciales más exclusivas de la Costa del Sol, con vistas al golf y al mar y proximidad a Marbella.
- El proyecto contempla la construcción de una vivienda unifamiliar de aproximadamente 922 m<sup>2</sup> sobre una parcela de 1.610 m<sup>2</sup>, distribuida en tres plantas y con 4 dormitorios, zonas wellness (gimnasio, sauna), sala de cine, amplias terrazas, jardín con piscina y garaje.
- El activo cuenta con **Licencia de Obras concedida y está listo para iniciar construcción**. El promotor ha invertido aproximadamente 1,3 millones de euros en la adquisición del suelo y desarrollo del proyecto.
- Los inversores participarán mediante un préstamo de hasta **2.965.000 €**, estructurado en tres tramos un plazo de hasta **24 meses**. Los fondos se destinarán principalmente a costes de construcción.
- La comercialización será gestionada por la **red de Finca Cortesín**, con un valor estimado de venta en torno a **5,9 millones de euros**. La devolución del préstamo se realizará mediante la venta del activo, con barrido de caja obligatorio.
- La operación cuenta con garantías sólidas, incluyendo hipoteca de primer rango sobre el activo, y presenta ratios conservadores (**LTC ~69% y LTV <50%**).

Tipo de proyecto y alcance	Préstamo Senior destinado a financiar el desarrollo de una villa de lujo ubicada en Finca Cortesín, Casares, Málaga
Importe de inversión Tramo A	Importe del Tramo A del préstamo: 960.000 €
Plazo Tramo A	24 meses con posible extensión de 12 meses adicionales en el mes 24 (24+12)
PropCo	GLOBAL SARDAUCAN S.L.
Tipo de interés anual Tramo A	11,0% anual simple

# 03. Ubicación



# 03. Ubicación



## Sitios de interés más cercanos

- 1 Estepona – 14' en coche
- 2 Hotel Finca Cortesin 5 – 4' en coche
- 3 Estepona Golf – 10' en coche
- 4 Playa de Casares – 6' en coche

## Otros centros urbanos cercanos:

- 5 Málaga – 75' en coche
- 6 Marbella – 30' en coche
- 7 Sotogrande – 15' en coche

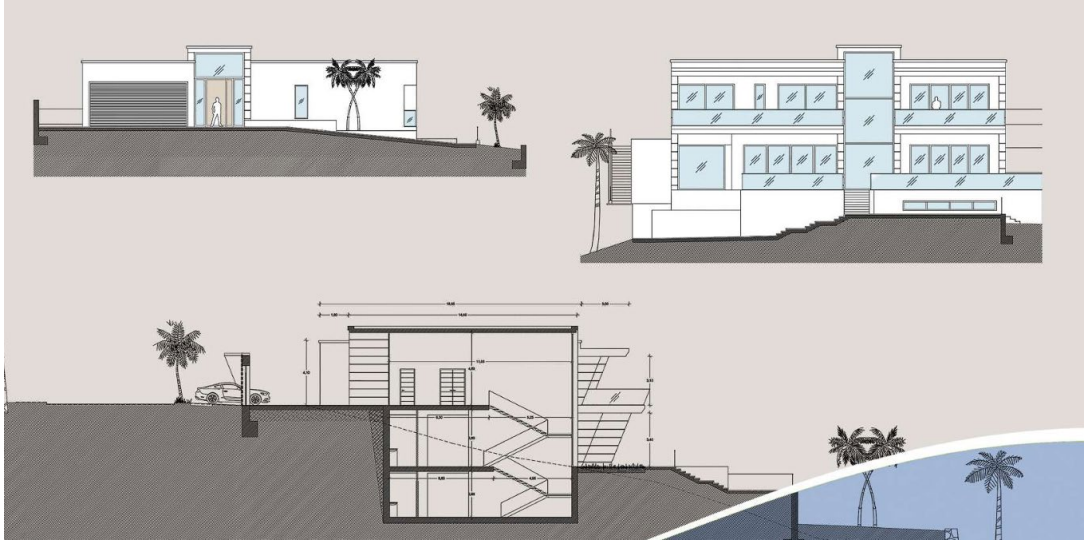
# 04. Renders



# 04. Renders



# 05. Planos

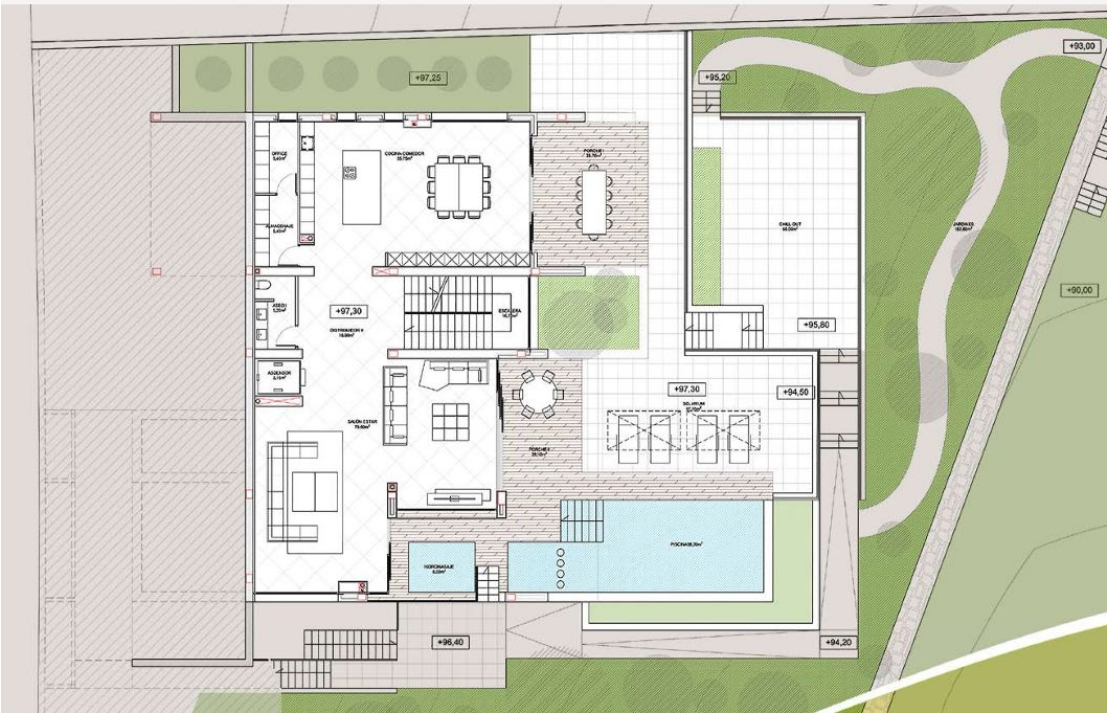


*Vista general*

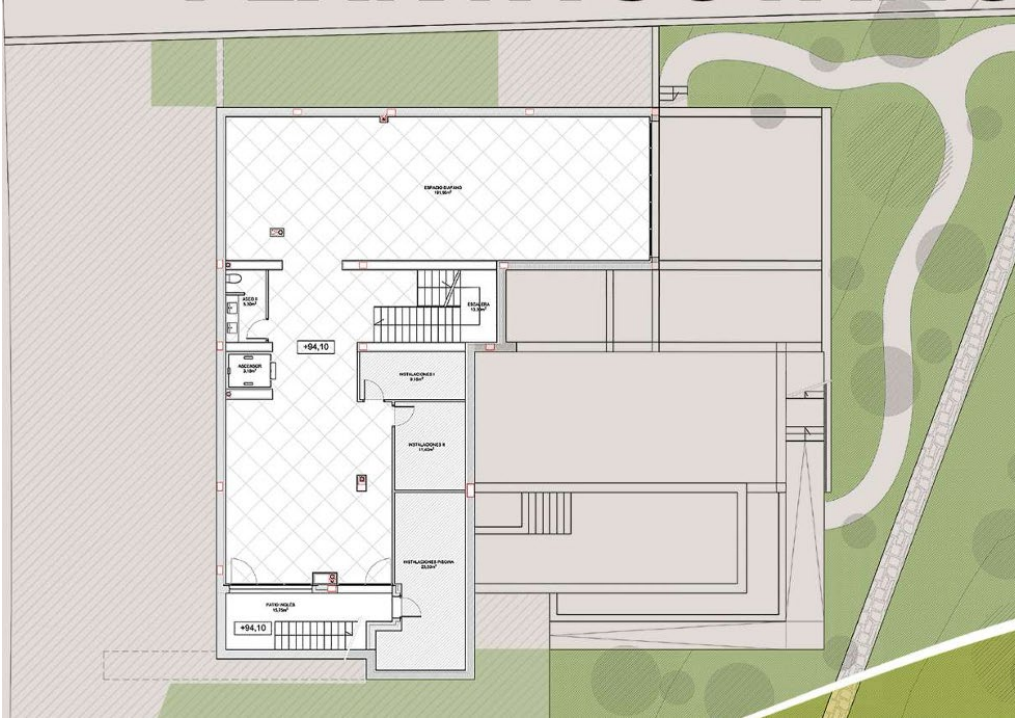


*Planta baja*

# 05. Planos



Planta -1



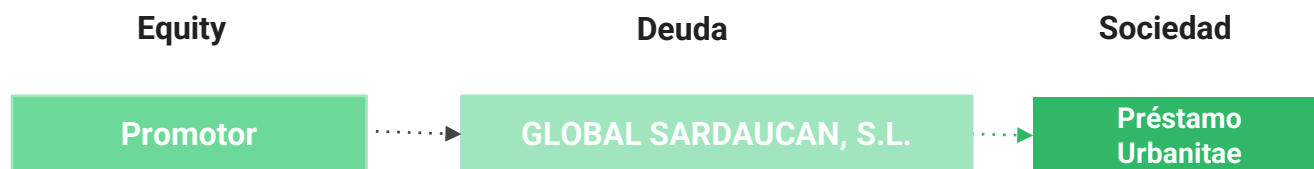
Planta -2

# 06. Estructura de la operación

## Estructura financiera

- Operación estructurada vía préstamo a tipo fijo:
  - ✓ **TRAMO A: 960.000 € | Tipo de interés 11,0% anual simple | Plazo: 24 meses con posible extensión de 12 meses (24 + 12)**
- Préstamo senior concedido por los inversores de Urbanitae irá destinado a:
  - ✓ Financiación de los costes de construcción de la promoción residencial
  - ✓ Financiación de los costes de estructuración del Préstamo
- Intereses mínimos garantizados (Make-whole) equivalente a 15 meses de intereses y comisiones.
- Amortización – ‘Bullet’, repago de principal e intereses a vencimiento del préstamo.

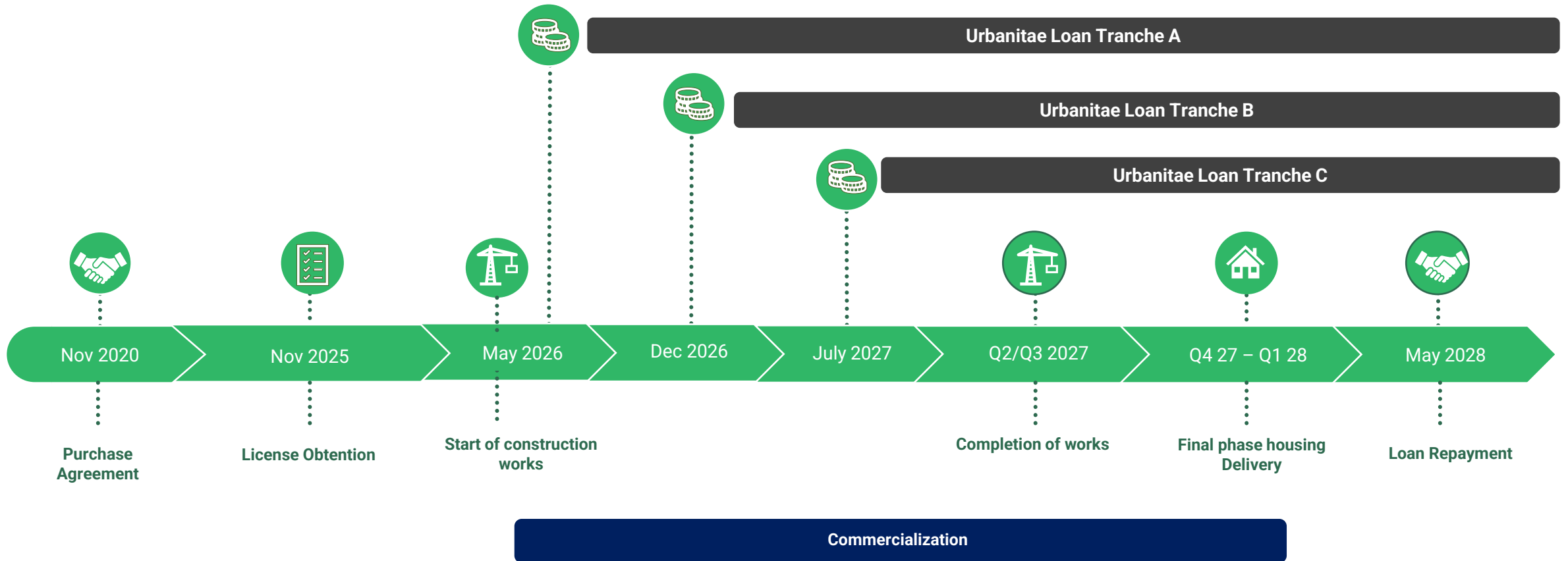
## Estructura de la operación



## Estructura legal

- **Operación de Deuda:** los inversores suscribirán un contrato de préstamo formalizado una vez finalice la campaña de captación en Urbanitae.
- La mercantil **GLOBAL SARDAUCAN, S.L.**, será la SPV acreditada para la operación y propietaria del activo subyacente.
- El promotor establece como garantías:
  - ✓ Hipoteca de primer rango sobre los activos subyacentes, con responsabilidad hipotecaria del 150% del importe del principal de la deuda
  - ✓ Prenda de primer rango sobre la totalidad de las participaciones sociales y cuentas de la sociedad prestataria.
  - ✓ Mandato de venta del activo principal a favor del prestamista, para asegurar el repago del préstamo en caso de incumplimiento.
  - ✓ Promesa de prenda sobre los contratos con terceros vinculados al desarrollo y ejecución del proyecto.
  - ✓ Barrido de Caja del 100% de los ingresos futuros procedentes de la venta de cualquiera de los activos subyacentes
  - ✓ Mantenimiento de las Garantías durante la vida del préstamo e imposibilidad de otorgar las mismas o mejores garantías a favor de otros acreedores.
  - ✓ Subordinación de préstamos corporativos al préstamo de Urbanitae.

# 07. Timeline



# 08. Resumen económico

## Resumen Económico - Deuda

<b>1. Costes adquisición</b>	<b>869.306 €</b>	<b>1.159 €/m<sup>2</sup></b>
Adquisición	856.556 €	1.142 €/m <sup>2</sup>
Notaría, registro y costes asociados	12.750 €	17 €/m <sup>2</sup>
<b>2. Costes de construcción</b>	<b>2.830.400 €</b>	<b>3.774 €/m<sup>2</sup></b>
Construcción S/R	1.598.700 €	2.132 €/m <sup>2</sup>
Construcción B/R	257.000 €	1.428 €/m <sup>2</sup>
Terrazas y porches	276.400 €	500 €/m <sup>2</sup>
Jardín	141.000 €	500 €/m <sup>2</sup>
Piscina	57.300 €	500 €/m <sup>2</sup>
Contingencias	500.000 €	500 €/m <sup>2</sup>
<b>3. Costes generales</b>	<b>384.676 €</b>	<b>500 €/m<sup>2</sup></b>
Costes técnicos	174.833 €	233 €/m <sup>2</sup>
Jefe de obra	54.000 €	72 €/m <sup>2</sup>
Licencias	42.868 €	57 €/m <sup>2</sup>
Seguros	15.750 €	21 €/m <sup>2</sup>
Tasas e impuestos	67.225 €	90 €/m <sup>2</sup>
Marketing	30.000 €	40 €/m <sup>2</sup>
<b>4. Honorarios gestor</b>	<b>32.500 €</b>	<b>-</b>
Honorario de gestión (*)	32.500 €	43 €/m <sup>2</sup>
<b>5. Comisión Urbanitae y asociados</b>	<b>289.230 €</b>	<b>29 €/m<sup>2</sup></b>
Honorarios Urbanitae	133.425 €	178 €/m <sup>2</sup>
PM y Agente de Garantías	40.600 €	54 €/m <sup>2</sup>
Costes legales, DD, N&R	115.205 €	154 €/m <sup>2</sup>
<b>6. Costes financieros</b>	<b>508.376 €</b>	<b>413 €/m<sup>2</sup></b>
Intereses préstamo Urbanitae	443.006 €	591 €/m <sup>2</sup>
AJD, costes suplidos de hipoteca	65.370 €	87 €/m <sup>2</sup>
<b>7. Objetivo de venta y comercialización</b>	<b>5.900.000 €</b>	<b>7.131 €/m<sup>2</sup></b>
Importe bruto de venta	5.900.000 €	7.867 €/m <sup>2</sup>
Costes de comercialización	413.000 €	551 €/m <sup>2</sup>

(\*) Diferido a la venta del activo

## Estructura de la operación - Deuda

<b>Total Capital aportado</b>	<b>1.473.982 €</b>	<b>28%</b>
Aportación Gestor Día Uno	1.049.370 €	20%
Aportación Gestor Add-On	424.612 €	8%
<b>Total financiación</b>	<b>2.965.000 €</b>	<b>56%</b>
Préstamo Urbanitae Tramo A	960.000 €	18%
Préstamo Urbanitae Tramo B	870.000 €	16%
Préstamo Urbanitae Tramo C	1.135.000 €	21%
<b>Clientes</b>	<b>888.506 €</b>	<b>17%</b>
Contra ventas	888.506 €	17%
<b>Total Fuentes Proyecto</b>	<b>5.327.489 €</b>	
<b>Total Gastos Proyecto</b>	<b>5.327.489 €</b>	
<b>Resumen financiero</b>		
Ingresos brutos por venta	5.900.000 €	
(-) Coste de Venta	-	413.000 €
<b>Ingresos netos por venta</b>	<b>5.487.000 €</b>	
(-) Costes de adquisición	-	869.306 €
(-) Costes de construcción	-	2.830.400 €
(-) Costes Generales	-	384.676 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	-	289.230 €
<b>Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)</b>	<b>1.113.388 €</b>	
(-) Costes financieros	-	508.376 €
<b>Resultado antes de impuestos (BAI)</b>	<b>605.011 €</b>	
(-) Estimación impuesto sociedades.	-	151.253 €
<b>Resultado Neto</b>	<b>453.759</b>	<b>8%</b>

# 09. Análisis de Riesgos

	Significado	Impacto	Ocurrencia	Medidas Preventivas
	<i>En el contexto de este proyecto</i>	<i>Sobre el proyecto en caso de ocurrir el riesgo señalado</i>	<i>Estimación de la probabilidad de que ocurra</i>	<i>Tomadas por Urbanitae y sus socios que minimizan el riesgo de ocurrencia</i>
<b>Riesgo Promotor</b>	Insolvencia, fraude, incompetencia del promotor.	<b>Muy alto.</b>	<b>Media - Bajo</b>	El promotor cuenta con una sólida experiencia en el mercado de Casares, tanto en la construcción como en la promoción. El grupo opera bajo un modelo de gestión integral que abarca todo el ciclo de la promoción: identificación del activo, estructuración legal y financiera, diseño arquitectónico y ejecución de obra para perfiles internacionales de alto patrimonio.
<b>Riesgo construcción</b>	Desviación en los costes de construcción.	<b>Medio.</b>	<b>Medio –Bajo</b>	El riesgo de ejecución y sobrecostes se encuentra significativamente mitigado debido a la condición de promotor-constructor del gestor, así como por la partida de contingencias incluida en el Plan de Negocio. Esta integración vertical permite un control exhaustivo y directo sobre el presupuesto de obra.
<b>Riesgo licencia</b>	Negativa del Ayuntamiento a conceder la licencia o retrasos importantes en su consecución.	<b>Muy alto</b> en caso de negativa o prohibición. <b>Medio</b> en caso de retrasos.	<b>Bajo</b>	El suelo cuenta con Licencia de Obras en vigor, otorgada por el proyecto básico en noviembre de 2025. El inicio de las actuaciones es inmediato y el cumplimiento del calendario de ejecución técnica está validado, asegurando la vigencia de los permisos durante todas las fases de la promoción.
<b>Riesgo comercial</b>	Desviación en el precio de venta sobre el estimado en el Plan de Negocio o retrasos en los plazos estimados de venta	<b>Medio.</b> Existe margen para absorber una potencial reducción del precio de venta sin que afecte al repago del servicio de la deuda.	<b>Medio.</b> El precio del producto es atractivo en la zona.	La comercialización del activo será llevada a cabo por la propia red comercial de Finca Cortesin. El periodo de comercialización se iniciará una vez alcanzado un grado avanzado en la construcción, como es habitual en este tipo de activos.

# Gracias

---

+34 911 23 25 22

Calle de Castelló 23, 1º Planta, 28001, Madrid

[urbanitae.com](http://urbanitae.com)