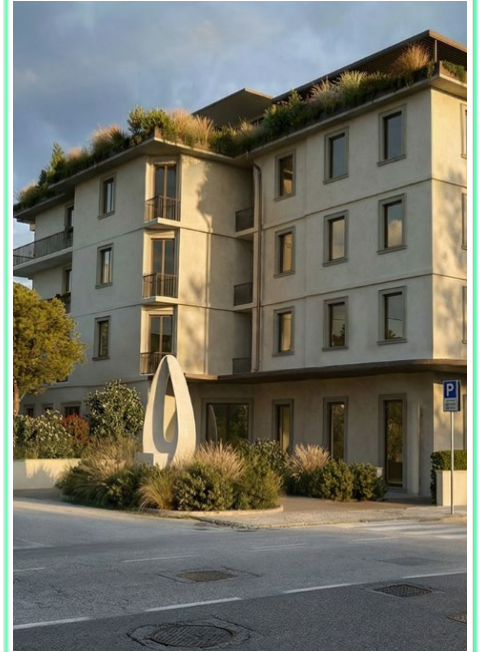


Mayo 2026

Proyecto Arianna II

Préstamo Junior – Reposicionamiento de hoteles y remodelación de 2 villas en Forte dei Marmi



•urbanitae

Quiénes somos

01. Urbanitae

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

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

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

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

Paso 04
¡Recibe tu dinero!

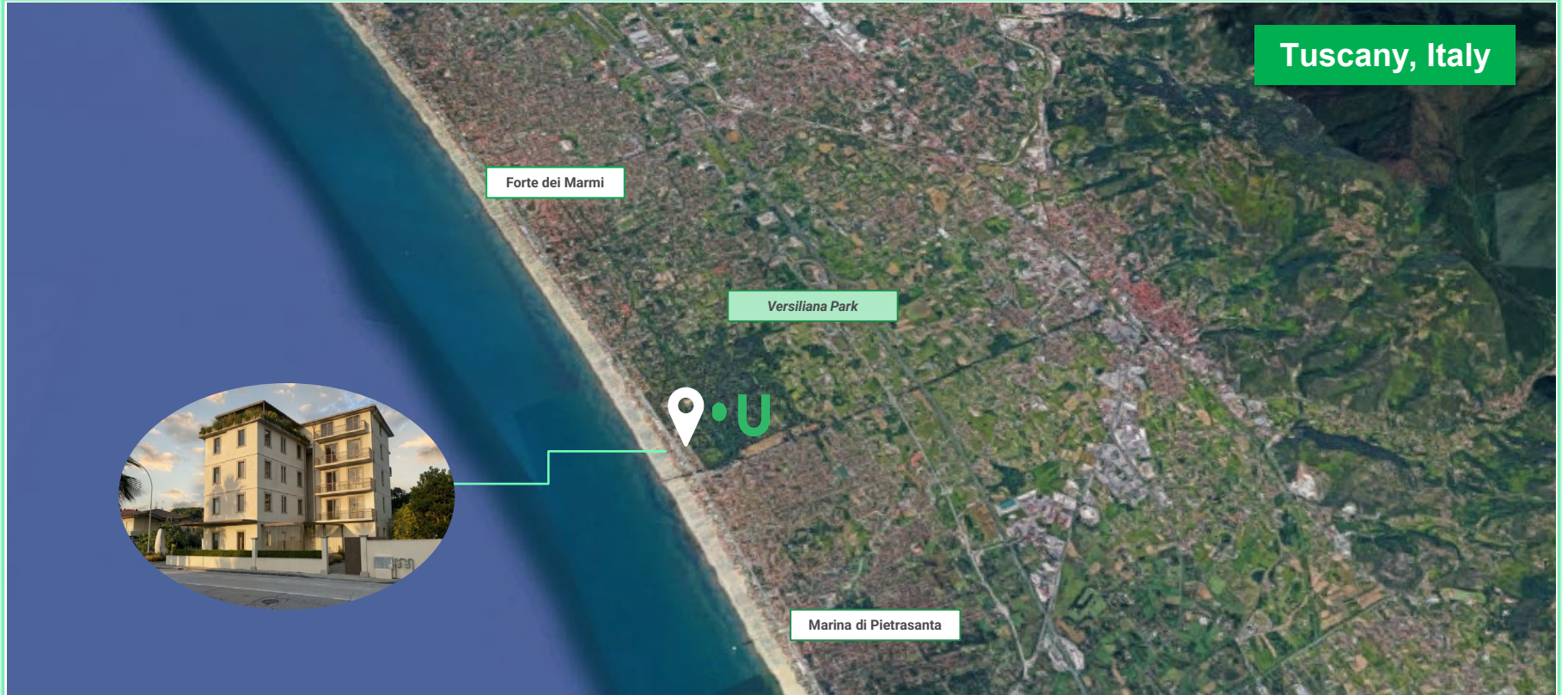
02. Resumen de la operación

- Os presentamos un nuevo proyecto que consiste en un préstamo Junior Debt destinado a financiar parcialmente la adquisición y reposicionamiento del Hotel Arianna, una propiedad frente al mar actualmente no operativa situada en Marina di Pietrasanta, a poca distancia a pie de Forte dei Marmi – uno de los destinos costeros de lujo más exclusivos de Italia.
- Proyecto Arianna: El activo es un hotel frente al mar que, tras una reforma completa, comprenderá 42 habitaciones boutique de 4 estrellas de lujo distribuidas en cinco plantas, incluyendo un SPA en la azotea, además de 2 villas residenciales de alta gama – Villa Residencial y Villa Dependance – creando un complejo residencial y de alta calidad justo al lado del Parco della Versiliana.
- Una vez finalizado, el hotel será alquilado a EGA Hospitality, la filial dedicada a la hostelería de Gruppo Monrif S.p.A., proporcionando una sólida calidad de convenio institucional desde el primer día.
- El préstamo bruto ascenderá a 2 millones de euros con un tipo de interés anual simple del 13% – (2 millones de euros, 24 meses + 12 meses de prórroga potencial) financiando parcialmente la adquisición y algunas obras de inversión
- La salida de los inversores de Urbanitae se producirá mediante la refinanciación del préstamo en 2028, respaldada por la venta de las dos villas y la estabilización del hotel bajo el contrato de arrendamiento con EGA Hospitality.

Tipo y alcance del proyecto	Préstamo junior destinado a financiar parcialmente la adquisición de un terreno industrial para el desarrollo de 42 habitaciones de hotel y 2 villas de lujo
Cantidad de inversión	Préstamo total: 2.000.000€
Término	24 meses con posible prórroga de 12 meses adicionales en el mes 24 (24+12)
Manager	Setha Group
Prestatario	Dogui 2 S.r.l.
Tipo de interés anual	13% anual simple

Proyecto Arianna

03. Ubicación y entorno



Proyecto Arianna
04. Renders



Proyecto Arianna

05. Renders



Proyecto Arianna

06. Renders



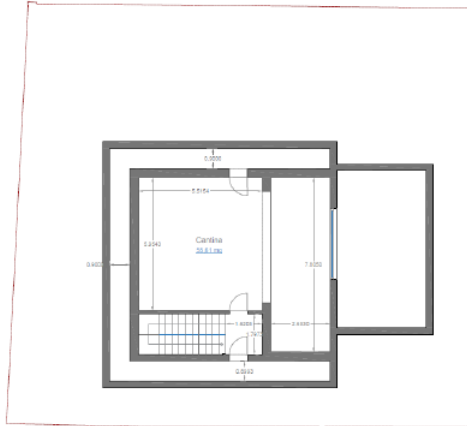
Proyecto Arianna

07. Planos – Hotel

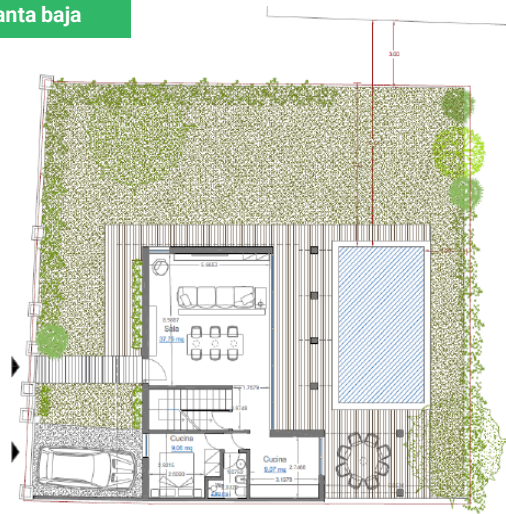


08. Planos – Villa Residential

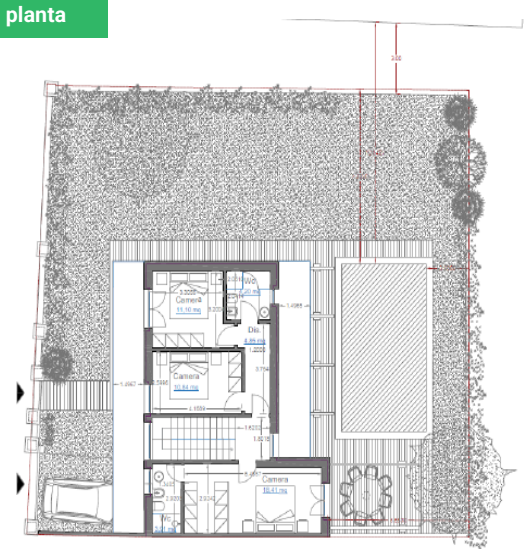
Sótano



Planta baja

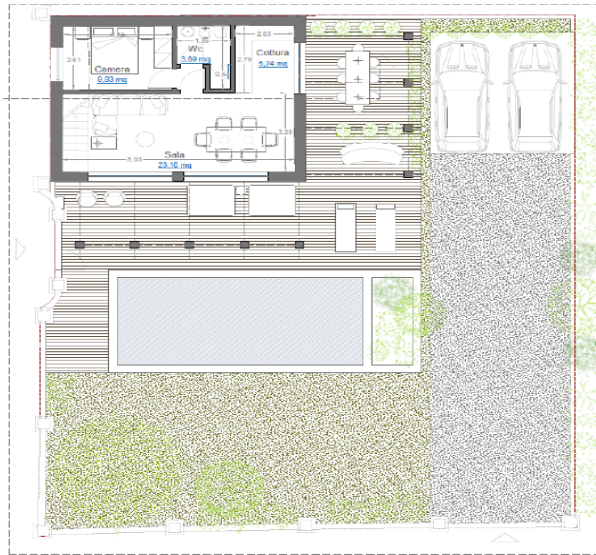


1ª planta

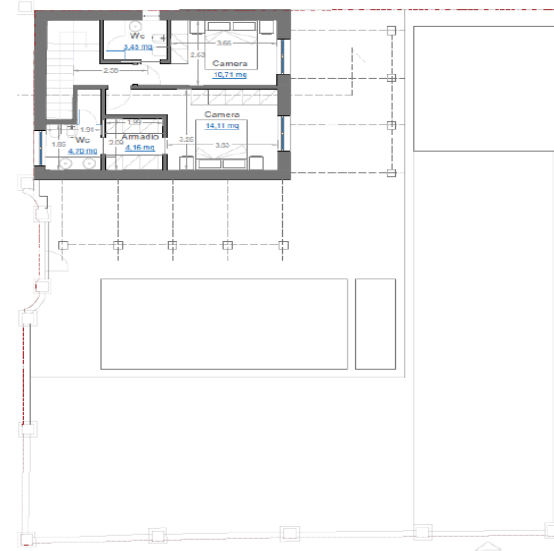


09. Planos – Villa Residential

Sótano



1ª planta



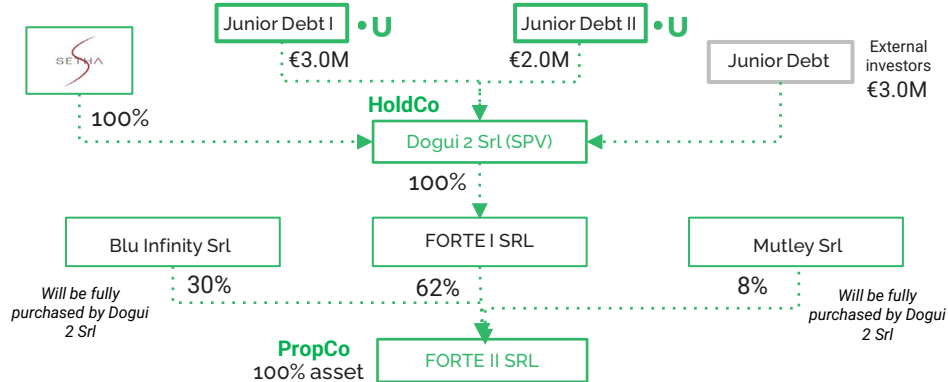
10. Estructura de la operación

Estructura financiera

- Operación estructurada vía préstamo a tipo fijo:
 - ✓ **Importe total del Préstamo: € 2,000,000 Tipo de interés 13% anual | Plazo: 24 meses** (posibilidad de extensión de 12 meses)
- Préstamo puente concedido por los inversores de Urbanitae irá destinado a:
 - ✓ Financiación parcial de la adquisición
 - ✓ Financiación parcial del capex
- Intereses mínimos** garantizados del Préstamo equivalentes a **9 meses** de intereses y comisiones.
- Amortización – ‘Bullet’**, repago de principal e intereses a vencimiento del préstamo.

Estructura legal

- **Operación de Deuda:** los inversores suscribirán un contrato de préstamo formalizado una vez finalice la campaña de captación en Urbanitae.
- La mercantil **Dogui 2 S.r.l.**, será la SPV acreditada para la operación y propietaria de los activos subyacentes.
- El promotor establece como garantías:
 - ✓ First ranking pledge over the shares of the Borrower
 - ✓ Assignment to the Lender of the service contracts with third parties relating to the development and execution of the Project in the event of execution of the guarantees.
 - ✓ Maintenance of the Guarantees during the life of the loan and impossibility of granting the same or better guarantees in favour of other creditors.
 - ✓ 1st ranking pledge over the Borrower's bank accounts of the Borrower .
 - ✓ Subordination of corporate loans to the Urbanitae loan except for Solution Bank senior loan
 - ✓ The Guarantees will be interconnected with each other and form a single guarantee package and the maximum guaranteed amount of each and all the Guarantees shall be equivalent to 150% of the principal amount of the debt.



Projecto Arianna

11. Gestor



Setha Group

- **Setha** is a property investment and development company specializes in identifying brownfield sites in Uk and Italy.
- Its expertise is enhancing the site value through obtaining planning permissions mainly for residential and mixed-use developments.
- The Setha team has many years of experience in the property market and has established an excellent track record both of identifying
- such opportunities and successful completion.
- **Currently on 20 projects totaling over 1.000+ units for an approximate GDV (Gross Development Value) in excess of £ 1b.**
- **Founded by Italian property expert Manuel Alsoni**, Setha have an ambition to grow in the UK property market by building on our work transforming brownfield sites into much-needed, high-quality homes and commercial space across London and the South East.
- They work with a range of British and Italian firms, including designers and architects, to combine British efficiency and Italian style. By prioritising beautiful design in this way, whilst tailoring our properties to meet the affordability of the area, Setha delivers a product that meets our customers' needs.

Trackrecord



Milano, Viale Brenta 24 – 35 M €
69 apartments



Firenze, Novoli – 170 M €
300 residential units / student accommodation



Milano, Regredo – 60 M €
150 hotel rooms • Student Accommodation



Piacenza, Via Calzolari – 9 M €
16 apartments



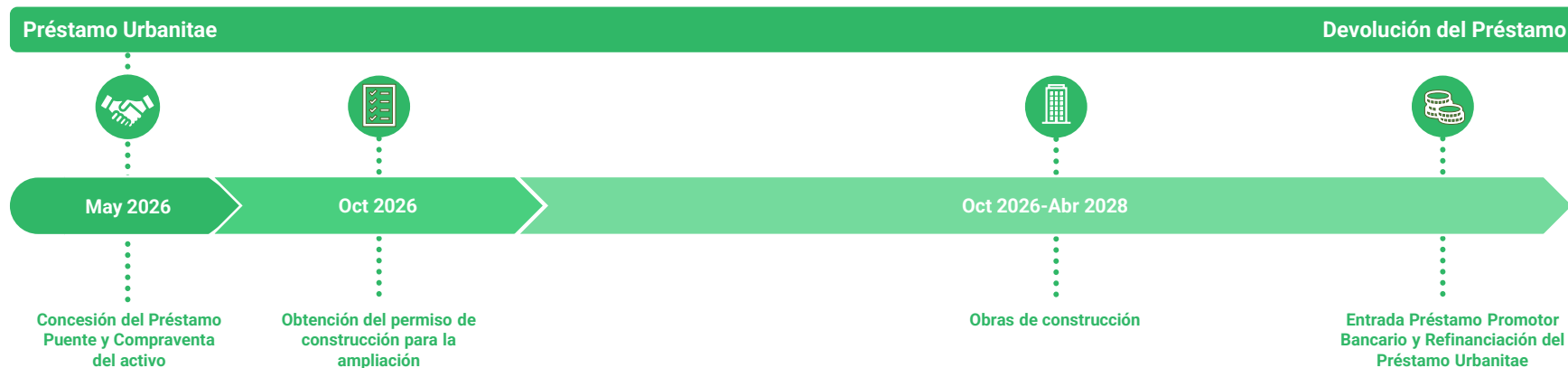
Forte dei Marmi, Pietrasanta – 8 M €
1 Luxury Hotel



Milano, Via Viotti – 13 M €
32 apartments, 4 offices & 1 CU

Proyecto Arianna

12. Timeline



Mes	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	...	24
Saldo Bop	-	€2,000,000	€2,000,000	€2,000,000	€2,000,000	€2,000,000	€2,000,000	€2,000,000	€2,000,000	€2,000,000	€2,000,000		€2,000,000
Entrada Deuda	€2,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-
Amort. Principal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		€2,000,000
Saldo Eop	€2,000,000	€2,000,000	€2,000,000	€2,000,000	€2,000,000	€2,000,000	€2,000,000	€2,000,000	€2,000,000	€2,000,000	€2,000,000		-

13. Resumen Económico

Resumen económico - Deuda		
1. Costes adquisición	10.710.000 €	5.541 €/sqm
Adquisición	10.500.000 €	5.432 €/sqm
Coste de adquisición	210.000 €	109 €/sqm
2. Costes de construcción	5.408.575 €	2.798 €/sqm
Coste de construcción del hotel	4.522.575 €	2.981 €/sqm
Costes de construcción de villas	886.000 €	2.130 €/sqm
3. Costes generales	1.257.641 €	651 €/sqm
Costes técnicos	540.858 €	280 €/sqm
Honorario de gestión (*)	270.429 €	140 €/sqm
Contingencias	295.782 €	153 €/sqm
G&A (Impuestos sobre la Propiedad, Seguros, Administración)	150.573 €	78 €/sqm
4. Comisión Urbanitae y asociados	415.000 €	215 €/sqm
Honorarios Urbanitae I	150.000 €	78 €/sqm
Honorarios Urbanitae II	100.000 €	52 €/sqm
Costes de estructuración I	135.000 €	70 €/sqm
Costes de estructuración II	30.000 €	16 €/sqm
5. Costes financieros	1.750.012 €	905 €/sqm
Intereses de préstamos senior	1.448.762 €	749 €/sqm
Costes de estructuración senior	111.250 €	58 €/sqm
Costes de estructuración junior	190.000 €	98 €/sqm

Estructura de la transacción - Deuda		
Total Capital aportado	3.012.344 €	15,4%
Aportación Gestor Día Uno	2.036.250 €	10,4%
Aportación Gestor Add-On	976.094 €	5,0%
Préstamo Senior	7.500.000 €	38,4%
Préstamo Senior	7.500.000 €	38,4%
Préstamo Junior	8.000.000 €	40,9%
Préstamo Junior Urbanitae I	3.000.000 €	15,4%
Préstamo Junior Urbanitae II	2.000.000 €	10,2%
Préstamo Junior co-inversores	3.000.000 €	15,4%
Costes (cubiertos contra el NOI)	1.028.884 €	5,3%
Intereses de préstamos senior (cubiertos contra el NOI)	1.028.884 €	5,3%
Total Fuentes Proyecto	19.541.228 €	
Total Gastos Proyecto	19.541.228 €	
Economic Summary		
Ingresos brutos por ventas	25.907.963 €	
Hotel beneficio operativo neto	2.197.352 €	
(-) Coste de Venta	- 518.159 €	
Ingresos netos por venta	27.587.156 €	
(-) Costes de adquisición	- 10.710.000 €	
(-) Costes de construcción	- 5.408.575 €	
(-) Costes Generales	- 1.257.641 €	
(-) Comisión Urbanitae y otros	- 716.250 €	
Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)	9.494.690 €	35%
(-) Costes financieros	- 4.161.808 €	
Resultado antes de impuestos (BAI)	5.332.882 €	
(-) Estimación impuesto sociedades.	- 1.487.874 €	
Resultado Neto	3.845.008 €	15%
Ratios		
(a) Importe bruto del préstamo	15.500.000 €	
(b) Valor de ventas según Plan de Negocio	25.907.963 €	
(d) Costes totales sin intereses y hotel NOI	18.512.344 €	
LTV¹ = (a) / (b)	59,8%	
LTC² = (a) / (c)	83,7%	

¹ Valor de la deuda respecto a la tasación del suelo

² Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto

14. Testigos de Venta - Hotel

Forte dei Marmi está experimentando una reciente aceleración de inversiones y un reposicionamiento hotelero hacia el segmento de lujo

- En los últimos 5 años, Forte dei Marmi y sus alrededores han experimentado un aumento en la inversión hotelera, lo que ha impulsado un cambio hacia ofertas más exclusivas y de lujo.
- Desde 2020, se han realizado alrededor de 16 transacciones hoteleras en Versilia, muchas de ellas relacionadas con propiedades antiguas de 3 a 4 estrellas, a menudo gestionadas por familias o con bajo rendimiento.
- Desde 2022, los precios de las transacciones han promediado unos 600.000 € por habitación, normalmente para propiedades vacantes, con la mayoría de las operaciones superando los 200.000 € por habitación

Transacciones hoteleras clave - Forte dei Marmi

Año	Hotel	Ubicación	Gato.	Habitaciones	Precio (€000)	Precio por habitación (€000)	Todo en costes (€000)	Todo el coste por habitación (€000)	Descripción
2025	Hotel Hermitage	Forte dei Marmi	5	59	40,000	700	-	-	Comprador de usuario final (solo reacondicionamiento ligero)
2025	Ex Hotel Franceschi		5	14	15,000	1,070	25,000	1,700	Venta privada
2024	Ex Hotel Areion	Forte dei Marmi	5	37	-	-	44,000	1,200	Turn Keys - HWNI
2024	Grand Hotel Imperiale	Forte dei Marmi	5	46	-	-	43,000	935	Adquisición por una HNWI internacional - llave en mano (solo reformas ligeras) – La transacción también incluyó el Remo Beach
2023	Ex Hotel Nautilus	Forte dei Marmi	3	22	5,000	200	25,000	1,135	Valor añadido - hotel boutique de lujo, ahora Villa Costanza
2023	Hotel Paradiso al Mare	Forte dei Marmi	4	65	22,000	300	-	-	Hotel de 5 estrellas (Baglioni Hotels) – plan de inversión no disponible
2023	Hotel Piccolo	Forte dei Marmi	3	33	13,000	400	-	-	-
2022	Hotel Mirabeau + Hotel Alcione	Forte dei Marmi	3	69	-	-	49,100	700	Transacción de valor añadido que implica el reposicionamiento de los 2 hoteles en el segmento de lujo
Promedio €/sqm				39	19,000	534			

Proyecto Arianna

15. Testigos de Venta - Villas



Dirección		Zona Torfano	Zona Fiumetto	Via Stipeto, 12	Via Enrico Toti, 67	Viale Roma
Zonas	sqm	280	133	190	108	180
Precio de venta	euro	3.950.000	1.980.000	2.350.000	1.800.000	3.600.000
Precio de venta	€/sqm	14.107	14.887	12.368	16.667	20.000
Ubicación y accesibilidad	%	INFERIOR 5%	INFERIOR 5%	INFERIOR 5%	INFERIOR 10%	SIMILAR 0%
Tamaño	%	SUPERIOR 10%	SIMILAR 0%	SUPERIOR 5%	INFERIOR -5%	SUPERIOR 5%
Mantenimiento	%	SIMILAR 0%	SIMILAR 0%	SIMILAR 0%	SIMILAR 0%	SIMILAR 0%
Área externa	%	SIMILAR 0%	SIMILAR 0%	SIMILAR 0%	INFERIOR 5%	SUPERIOR -10%
Piscina	%	YES 0%	YES 0%	YES 0%	NO 5%	NO -5%
Negociación	%	0%	-5%	-5%	-5%	-5%
Total	€/sqm	15.518	14.887	12.987	18.333	19.000
Promedio	€/sqm			16.500		

Proyecto Arianna

16. 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>
Riesgo promotor	Insolvencia, fraude, incompetencia del jefe de proyecto.	Muy alto.	Bajo. Debido a la experiencia del promotor promoviendo activos similares en la zona.	El gestor de esta oportunidad es Setha Group, actualmente en 20 proyectos que suman más de 1.000+ unidades para un GDV (Valor Bruto de Desarrollo) aproximado superior a £1 mil millones. El préstamo está respaldado por una garantía de primer nivel sobre la sociedad holding
Riesgo licencia	Negación del municipio a conceder la licencia de construcción o retrasos significativos en su obtención.	Alta. en caso de rechazo. Medio en caso de retrasos.	Medio - alto. La licencia se solicitará una vez que se adquiera el activo, se redacte el Proyecto Técnico y la	El promotor cuenta con amplia experiencia en la tramitación de licencias con el Ayuntamiento local, así como con un equipo técnico cualificado. En caso de retrasos, el préstamo puede ser prorrogado por 12 meses.
Riesgo construcción	Desviación en los costes y plazos de construcción.	Bajo. Existe margen para absorber un posible aumento en los costes de construcción sin afectar el pago del servicio de la deuda.	Bajo. Los inversores urbanos no financian la construcción del activo o proyecto.	El préstamo está respaldado por compromisos de capital por sobrecoste
Riesgo precio venta	Deviation in selling price from the estimate in the Business Plan	Medio. Hay margen para absorber una posible reducción en los precios de venta sin afectar el pago del servicio de la deuda.	Bajo – Medio. Hay una gran demanda de este tipo de productos en la zona. El precio de venta está en línea con los productos de construcción nuevos comparables de la zona, siendo un producto con mejores condiciones en cuanto a espacio y calidad.	El gerente tiene experiencia en la promoción de propiedades residenciales con características similares en Forte dei Marmi. Se ha realizado una Diligencia Debida Comercial y se ha estimado que el precio está en línea con los €/m ² de la construcción nueva comparable actual, y hay margen de aumento en vista de la demanda actual y la dinámica de precios.
Riesgo retraso en la venta	Delays in sales with respect to the timeline contemplated in the Business Plan.	Medio. En caso de retrasos superiores a 24 meses.	Medio. Este tipo de producto ya ha demostrado su atractivo comercial.	El principal riesgo de ocurrencia está en las villas, el impacto del riesgo lo asume principalmente el patrocinador de capital, ya que la salida de los inversores de Urbanitae no está directamente ligada a las ventas del hotel

www.urbanitae.com

Teléfono: +34 911 23 25 22

Dirección: Calle de Castelló, 23,

1º Planta, 28001, Madrid