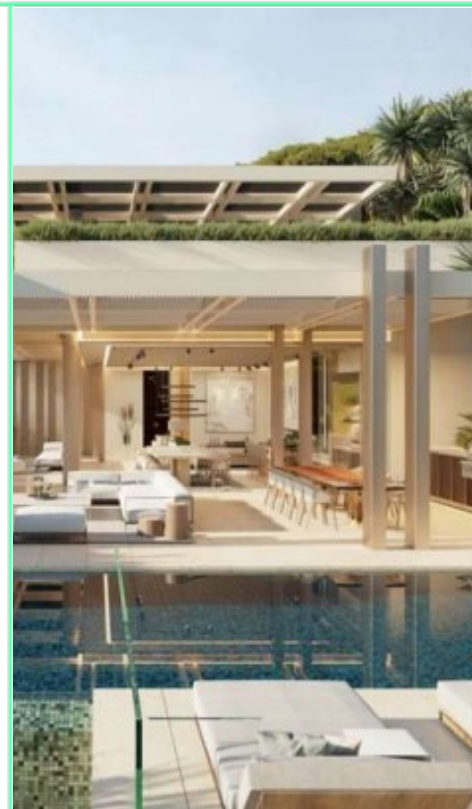


Julio 2026

PROYECTO LA QUINTA 237 II

OBRA NUEVA – NUEVA ANDALUCÍA, MÁLAGA



•urbanitae

Quiénes somos

00. 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 lo 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?

NUESTRO 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

Paso 03
Se compra la propiedad y se inicia el desarrollo

Paso 04
¡Recibe tu dinero!

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

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

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

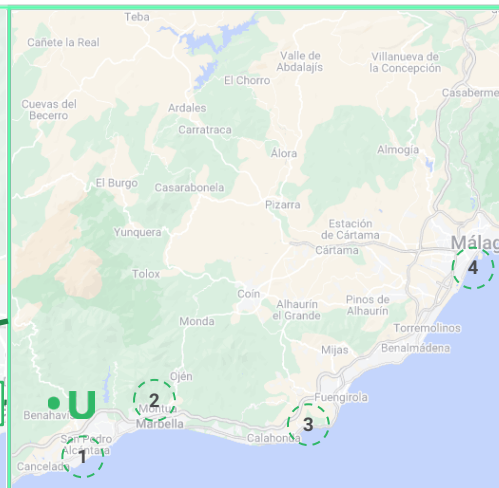
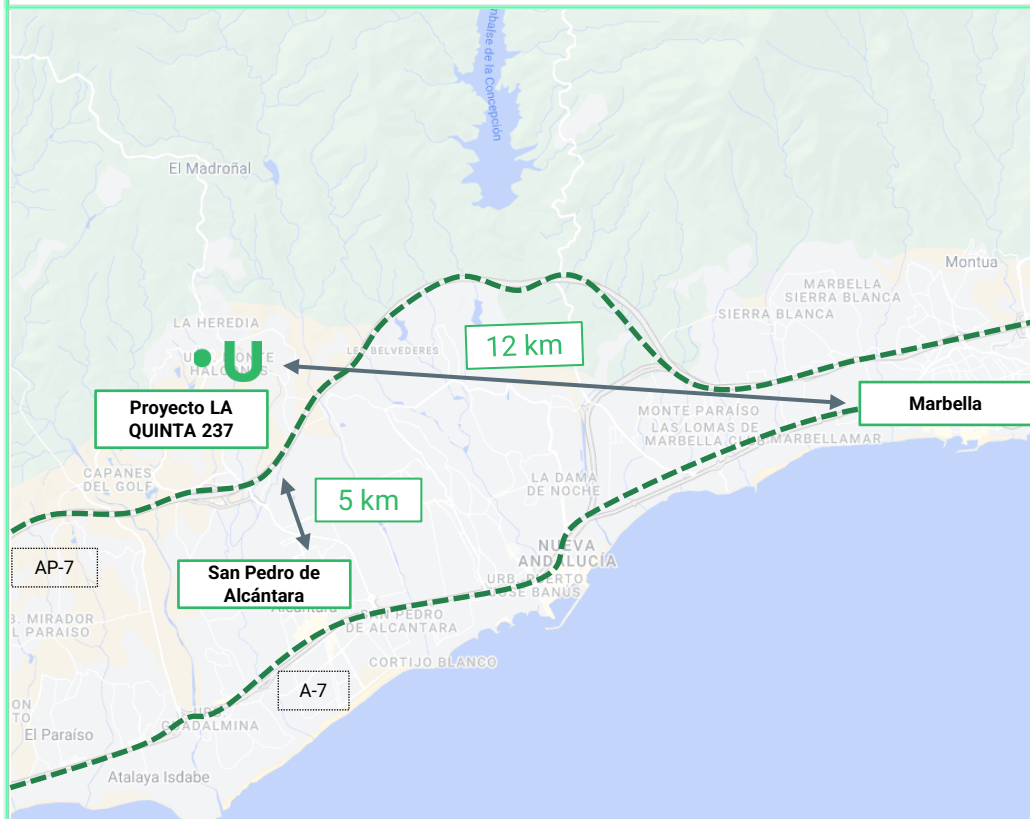
Proyecto La Quinta 237 II

01. Resumen de la operación

- Os presentamos un nuevo proyecto que consiste en la **concesión del Tramo B de un préstamo para financiar el 100% de los costes de construcción pendientes de una villa de lujo en la urbanización de La Quinta, en Benahavís, Málaga**. Una vez se complete la construcción del proyecto y la venta de la villa, se repagará la deuda de los inversores de Urbanitae.
- El proyecto contempla el desarrollo de una **villa de lujo en la urbanización de La Quinta, en el barrio de El Herrojo, Benahavís**. El activo está muy bien ubicado, a 3 minutos de la autopista AP-7 y a 10 minutos de San Pedro de Alcántara y Puerto Banús. La villa tiene vistas al campo de golf de La Quinta y además cuenta con otros dos campos de golf a 140 minutos.
- El **activo es propiedad del promotor, quien adquirió la villa con licencia de obra en noviembre de 2022. En agosto de 2023, el ayuntamiento aprobó el proyecto de ejecución y el cambio de nombre de la licencia a Ellen Properties International 2020, S.L. La villa está actualmente al 60% de grado de avance**, habiendo iniciado las obras a finales de 2024 con la financiación obtenida a través del Tramo A del préstamo de Urbanitae, que se formalizó en junio de 2024.
- El desarrollo de la villa ha sufrido retrasos respecto a los plazos esperados, principalmente debido a la demora en los trabajos de cimentación y movimiento de tierras por lluvias torrenciales en los meses en los que se tenían que llevar a cabo dichos trabajos. El promotor espera finalizar la villa y comercializarla durante los primeros trimestres de 2027.
- **Actualmente el promotor ha abonado 1.780.000 € entre adquisición y costes generales del proyecto. El préstamo bruto de hasta 4.390.000€ cubrirá los costes de construcción**, el 28% de costes generales pendientes y los costes de estructuración, incluyendo el IVA de estos.
- El préstamo total comprometido tiene un importe total de **4.390.000€**, siendo este segundo tramo de € 2.125.000, con una duración de 9 meses con una posible extensión de 6 meses en el mes 9 (9+6). Asimismo, el préstamo garantiza a los inversores de Urbanitae 7 meses de intereses (make whole de 7 meses).
- **Puro Properties:** es una Joint-Venture de dos fondos de inversión suecos, en la que cada uno ostenta el 50%. Cuentan con experiencia promocionando en el sector inmobiliario en Suecia con más de una veintena de viviendas entregadas. Puro Properties, con presencia en España desde 2009, ha dedicado el 100% de su actividad empresarial en España a la comercialización inmobiliaria principalmente de villas y promociones ubicadas en La Costa del Sol, en la que cuentan con alrededor de 15 años de experiencia. Esta es su primera promoción directa en España.

Tipo de proyecto y alcance	Financiación del 100% de la construcción y 28% de los costes generales de una villa en La Quinta, El Herrojo, Benahavís.
Importe de inversión Tramo B	2.125.000 €
Plazo Tramo B	9 meses, más una posible extensión de 6 meses.
Gestor	PURO PROPERTIES
Acreditado	Ellen Properties International 2020, S.L.
Tipo de interés anual Tramo B	11,25% anual
Forma de pago de intereses y principal	A vencimiento

02. Ubicación y entorno



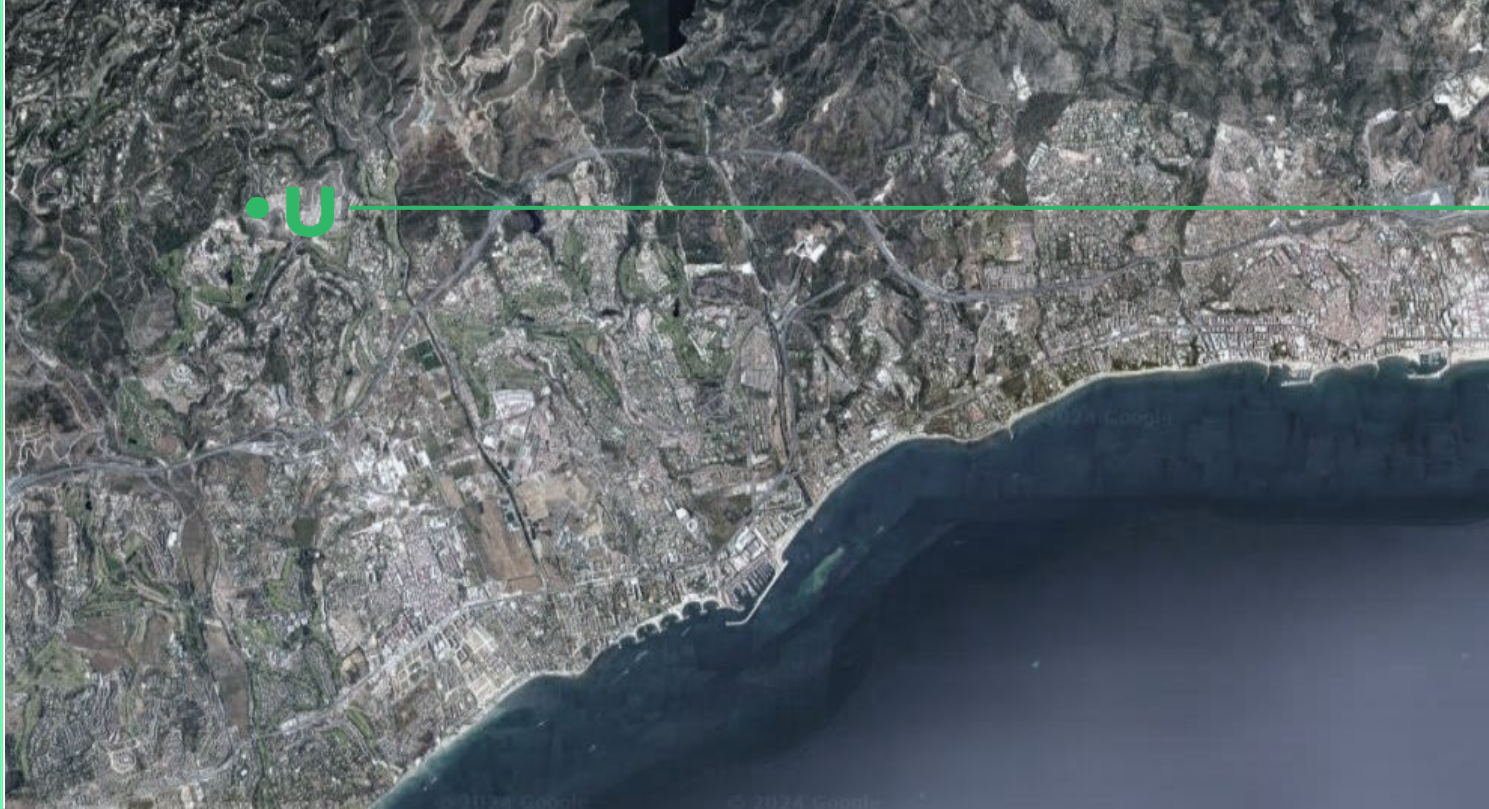
- 1 San Pedro de Alcántara
- 2 Marbella Centro
- 3 La Cala de Mijas
- 4 Málaga Centro

Distancias

La Quinta 237 – San Pedro de Alcántara	5 km
La Quinta 237 – Marbella Centro	12 km
La Quinta 237 – La Cala de Mijas	36 km
La Quinta 237 – Málaga Centro	73 km

Proyecto La Quinta 237 II

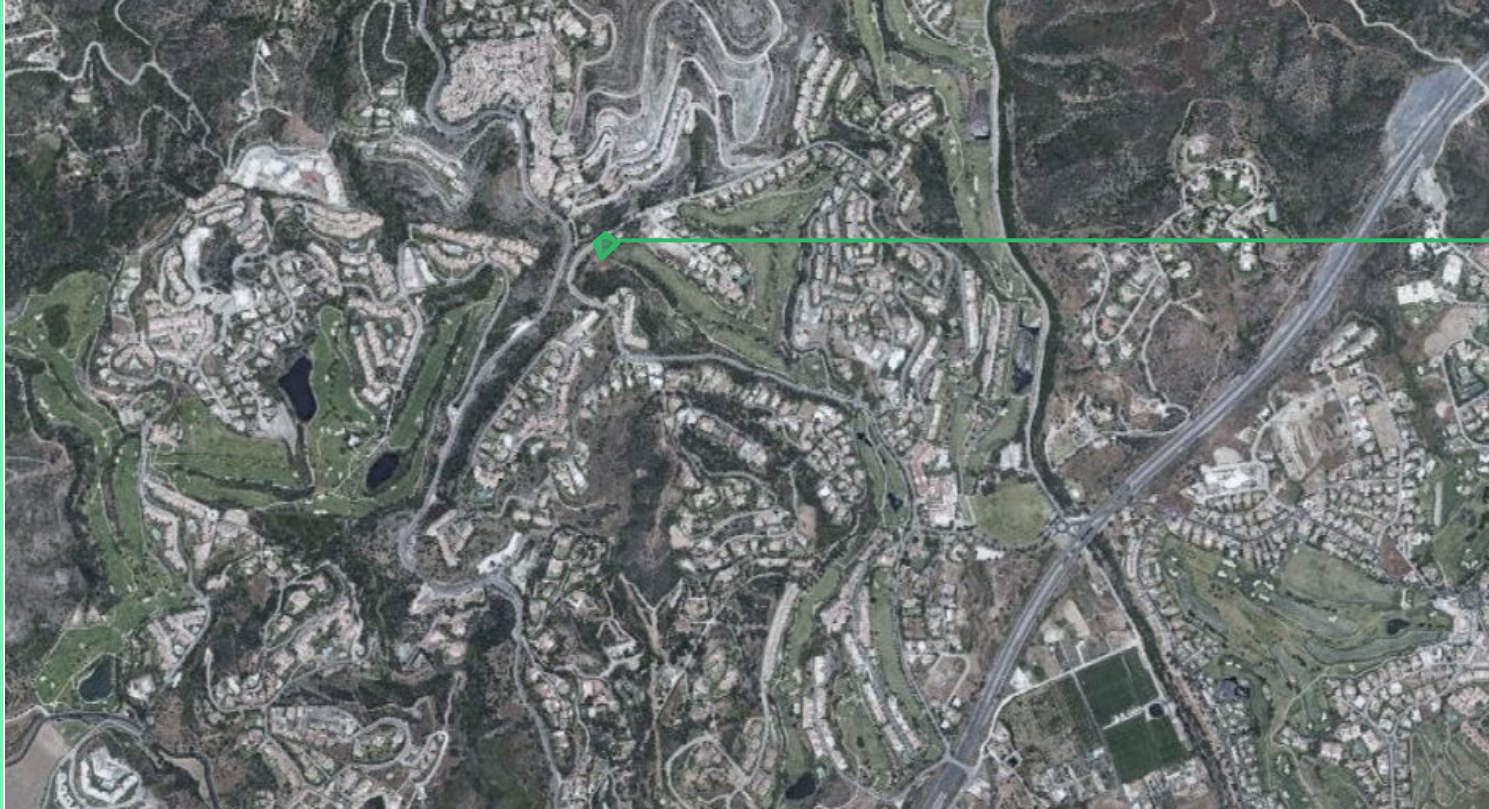
02. Ubicación y entorno



Proyecto La
Quinta

Proyecto La Quinta 237 II

02. Ubicación y entorno



Proyecto La
Quinta

Proyecto La Quinta 237 II

02. Ubicación y entorno

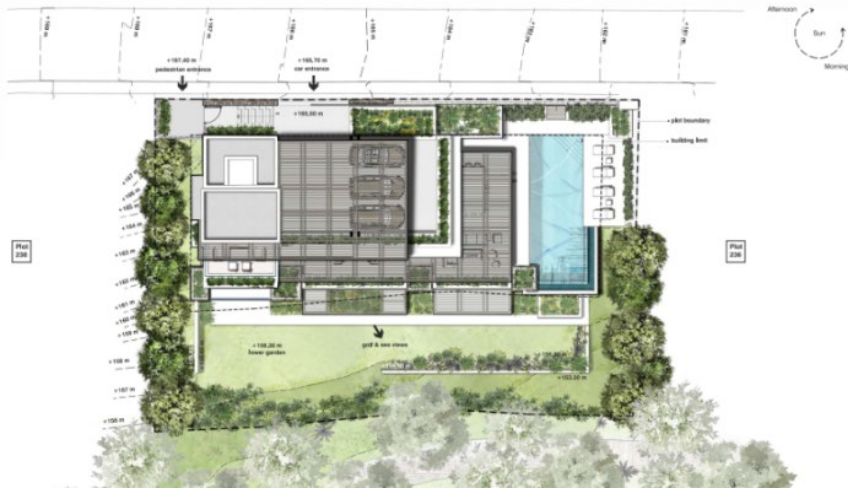


Proyecto La
Quinta

Proyecto La Quinta 237 II

03. Planos

Plano General



Planta Sótano



Proyecto La Quinta 237 II

03. Planos

Planta Baja



Planta Primera



Proyecto La Quinta 237 II

03. Renders



Proyecto La Quinta 237 II

03. Renders



Proyecto La Quinta 237 II

03. Renders



Disclaimer: la información contenida en este documento es orientativa y no tiene carácter contractual.

Proyecto La Quinta 237 II

03. Renders



04. Estructura de la Operación

Estructura financiera

- Operación estructurada vía préstamo a tipo fijo:
 - ✓ **Tipo de interés 11,25% anual | Plazo: 9 meses (extensión de 6 meses) | Importe total del Tramo B: € 2.125.000**
- Los intereses devengados del préstamo se calcularán de forma diaria.
- Préstamo para financiar la construcción y costes generales de una villa en La Quinta, Benahavís.** El activo está actualmente a un 60% de grado de avance, habiendo iniciado las obras a finales de 2024 vía la financiación obtenida con el Tramo A del préstamo de Urbanitae.
- El préstamo concedido por los inversores de Urbanitae irá destinado a:
 - ✓ Financiación de los costes pendientes de construcción hasta la finalización de la villa

Estructura de la operación

Equity



Sociedad



Deuda



Estructura legal

- Operación de Deuda:** los inversores suscribirán un contrato de préstamo formalizado una vez finalice la campaña de captación en Urbanitae.
- La mercantil **Ellen Properties International 2020, S.L.**, será la sociedad prestataria del préstamo y es la propietaria del activo objeto del proyecto.
- El promotor establece como garantías:
 - ✓ Derecho Real de Hipoteca en primer rango sobre la finca registral de Benahavís 7502, inscrita en el Registro de la Propiedad de Marbella nº 4.
 - ✓ Prenda de primer rango sobre las acciones de la SPV titular del activo.
 - ✓ Prenda de control de primer rango sobre las cuentas bancarias del Prestatario.
 - ✓ Poder irrevocable de venta del activo en favor de los inversores de Urbanitae.
- Amortización de los intereses y principal a vencimiento del proyecto.
- Posible extensión del plazo del préstamo de 6 meses más a partir del mes 9.
- Intereses mínimos garantizados: equivalentes a 7 meses de intereses y comisiones.
- Intereses de demora: 1.5% mensual, con capitalización mensual.

Proyecto La Quinta 237,II

05. Gestor

PURO Properties: es una Joint-Venture de dos fondos de inversión suecos, Eder Forvaltning AB y Puro Invest AB, en la que cada uno ostenta el 50%. Cuentan con experiencia promocionando en el sector inmobiliario en Suecia con varias promociones completadas con éxito y más de una veintena de viviendas entregadas.

Asimismo, los fundadores cuentan con experiencia asesorando financieramente a empresas del sector inmobiliario. Puro Properties, con presencia en España desde 2009, lleva en torno a 15 años comercializando activos de lujo ubicados en La Costa del Sol. El proyecto La Quinta 237 supone su primera promoción directa en España.

Villa en Saltsjö Boo, Suecia



Apartamentos en Huddinge / Segeltorp, Suecia



Desarrollo de suelo y promoción directa de villas en Sjöborgen, en el lago Mälaren, Suecia



06. Resumen Económico

Resumen Económico - Deuda

1. Costes de adquisición	1.232.000 €	1.404 €/m²
Precio de compra	1.200.000 €	1.368 €/m ²
Costes de adquisición	32.000 €	36 €/m ²
2. Costes de construcción	3.481.000 €	3.967 €/m²
Trabajos de construcción	3.481.000 €	3.967 €/m ²
3. Costes generales	971.500 €	1.107 €/m²
Diseño interiores	35.000 €	40 €/m ²
Arquitectos	215.000 €	245 €/m ²
Estudios, renders, tasación	20.500 €	23 €/m ²
Project Management	125.000 €	142 €/m ²
Marketing, contabilidad, auditoría	31.000 €	35 €/m ²
Costes financieros ya incurridos	545.000 €	621 €/m ²
4. Comisión de Urbanitae y relacionados	409.620 €	467 €/m²
Honorarios Urbanitae	263.400 €	300 €/m ²
PM y Agente de Garantías	31.200 €	36 €/m ²
Costes legales	12.000 €	14 €/m ²
AJD, costes suplidos de la hipoteca	103.020 €	117 €/m ²
<i>IVA + Caja remanente</i>	<i>76.130 €</i>	
5. Costes financieros	526.597 €	600 €/m²
Intereses - Tramo A	347.300 €	396 €/m ²
Intereses - Tramo B	179.297 €	204 €/m ²
6. Ingresos brutos de venta	8.000.000 €	9.117 €/m²
Importe total de ventas	8.000.000 €	9.117 €/m ²
Costes de comercialización	400.000 €	456 €/sqm


Estructura de la operación - Deuda

Total Capital aportado	1.780.250 €	29%
Capital del promotor día uno	1.443.500 €	23%
Capital del promotor adicional	336.750 €	5%
Total financiación Urbanitae	4.390.000 €	71%
Deuda - Tramo A	2.265.000 €	37%
Deuda - Tramo B	2.125.000 €	34%
Fuentes de Capital	6.170.250 €	
Costes Totales	6.170.250 €	
Resumen financiero		
Ingresos brutos por venta	8.000.000 €	
(-) Costes de comercialización	-	400.000 €
Ingresos netos por venta	7.600.000 €	
(-) Costes de adquisición	-	1.232.000 €
(-) Costes de construcción	-	3.481.000 €
(-) Costes generales	-	971.500 €
(-) Comisión de Urbanitae y relacionados	-	409.620 €
Resultado antes de intereses e impuestos (BAI)	1.505.880 €	20%
(-) Costes financieros	-	526.597 €
Resultado antes de impuestos (BAI)	979.283 €	13%
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	-	244.821 €
Resultado Neto	734.462 €	10%

Proyecto La Quinta 237 II

08. Análisis de Mercado

Estudio de Mercado - La Quinta

Área	Nombre	m2	€	€/m2	Tipología	Distancia	Dirección	Comentarios	Ubicación
La Quinta	0. La Quinta 237 Puro properties	878	8.000.000 €	9.117 €/m²	5D	0m	Urbanización el Herrojo, 236, 29678, Málaga	Situada en el corazón de La Quinta, esta villa cuenta con vistas panorámicas al mar que se extienden hasta la costa africana, lo que la convierte en una de las propiedades más codiciadas de la región.	
La Quinta	1. Palmeras 90 Palmeras Property Dev	1100	11.290.000	10.264 €/m²	7D	1,5 Km	C. Jacaranda, 1, 29678 Benahavis, Málaga	La villa cuenta con una infinity pool con vistas, piscina cubierta y gimnasio, vistas al océano desde la habitación, solárium junto a la piscina, cocina abierta y oficina con entrada independiente	
La Quinta	2. Palmeras 91 Palmeras Property Dev	720	7.390.000	10.264 €/m²	6D	3 Km	C. Europa, 29678 Marbella, Málaga	La villa cuenta con la última tecnología en domotica, una bodega, bar, spa y 6 cuartos con vistas al mar. También cuenta con un apartamento separado para el servicio	
La Quinta	3. Villa Leo 2 Selected Casa	948,0	8.900.000	9.388 €/m²	6D	350 m	Urbanización el Herrojo, 2, La Quinta, Málaga	La villa ha sido construida y diseñada con los más altos estándares, garantizando un estilo de vida de resort. La villa ofrece una distribución de planta abierta, donde el salón, el comedor y la cocina están conectados y ofrecen unas vistas de la puesta de sol y del mar.	
La Quinta	4. Villa 15 - Spanish Corner Cogitari	641	6.250.000	9.750 €/m²	5D	400 m	Distrito La Quinta, Málaga	La villa ha sido cuidadosamente imaginada y diseñada por Cogitari Homes, maximizando el espacio y la luz y ofreciendo una distribución inteligente para una calidad de vida óptima.	
La Quinta	5. Herrojo 85 MP Dunne properties	463,0	4.750.000	10.259 €/m²	4D	1 Km	Urbanización el Herrojo, La Quinta, Málaga	Cuenta con una terraza con vistas al mar. La orientación hacia el sur maximiza la luz natural. Unas grandes puertas correderas de cristal conectan la zona de estar interior con el exterior, permitiendo una vida integrada y optimizando las vistas panorámicas.	
V. Medios Testigos Obra Nueva		774 m²	7.716.000 €	9.964 €/m²					

*Estudio realizado a fecha 10/05/2024. Precios sin IVA.

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>
Riesgo gestor	Insolvencia, fraude, incompetencia del gestor	Muy alto.	Media - Alta.	El gestor de esta oportunidad es Puro Properties. El promotor cuenta con amplia experiencia en diferentes fases de la cadena de valor del sector inmobiliario. Han desarrollado varias promociones en Suecia si bien esta será su primera promoción en España. Por otro lado, conocen el sector inmobiliario de La Costa del Sol en el que llevan participando desde la comercialización inmobiliaria desde el año 2009.
Riesgo construcción	Desviación en los costes y plazos de construcción.	Medio. Consultar escenarios económicos en la página web.	Media – Alta.	Se han aprobado dos extensiones adicionales dado que la fase de desarrollo se está alargando más de lo esperado, principalmente porque los trabajos de cimentación y movimiento de tierras no pudieron iniciarse cuando estaba previsto al coincidir con una época de lluvias torrenciales en Marbella. Con un grado de avance del 60% y los trabajos estructurales ya completados, el margen para desvíos en importes y plazos adicionales es limitado.
Riesgo licencia	Negativa del Ayuntamiento a conceder la licencia o retrasos importantes en su consecución.	Muy alto en caso de negativa o prohibición. Media en caso de retrasos.	Baja. El proyecto cuenta con licencia.	El promotor cuenta con licencia de obras.
Riesgo precio y retraso en la venta	Desviación en el precio de venta sobre el estimado en el Plan de Negocio o retrasos en los plazos estimados de venta	Medio. Existe margen para absorber una potencial reducción del precio de venta sin que afecte al repago del servicio de la deuda.	Baja – Media. El precio del producto está dentro del precio de mercado y es competitivo.	Promoción de una villa de lujo en La Quinta, con un precio de venta de 9.117 €/m ² según plan de negocio, un 9% (847 €/m ²) más barato respecto comparables de La Quinta de €9.964 €/m ² (ver slide anterior). Además, el valor de venta bruto de la villa asume un descuento respecto a la tasación superior al 3%: descuento de 294 €/m ² desde 9,411 m ² vendiendo por € 8Mn en vez de € 8.258.520.

Aclaraciones Importantes: la información mostrada ha sido preparada por Urbanitae en base a información disponible proporcionada por el promotor, no habiendo sido auditada ni sujeta a verificación profesional por parte de un tercero. Ni Urbanitae ni sus colaboradores dan garantía (expresa o implícita) ni aceptan responsabilidad u obligación en relación con la exactitud o suficiencia de la información contenida en este documento. Las afirmaciones o declaraciones con proyecciones de futuro se refieren exclusivamente a la fecha en la que se manifestaron, no constituyen garantía alguna de resultados futuros. Los proyectos de financiación participativa publicados por Urbanitae en su Sitio Web no son objeto de autorización ni de supervisión por la Comisión Nacional del Mercado de Valores ni por el Banco de España, por lo tanto, toda la información facilitada por el promotor en relación con los proyectos no ha sido revisada por ellos. Este Documento no constituye un informe legal ni fiscal. Los destinatarios del mismo deberán consultar con sus propios asesores legales y fiscales. Este Documento tiene carácter confidencial y se destina a efectos informativos de inversores interesados en el proyecto

www.urbanitae.com

Teléfono: +34 911 23 25 22

Dirección: Calle de Castelló, 23,

1º Planta, 28001, Madrid

• **urbanitae**