

Julio 2026

PROYECTO GRANADA | ALTAY

OBRA NUEVA – GRANADA



•urbanitae

Blasiam
INVERSIONES

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?

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

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

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

Paso 04
¡Recibe tu dinero!

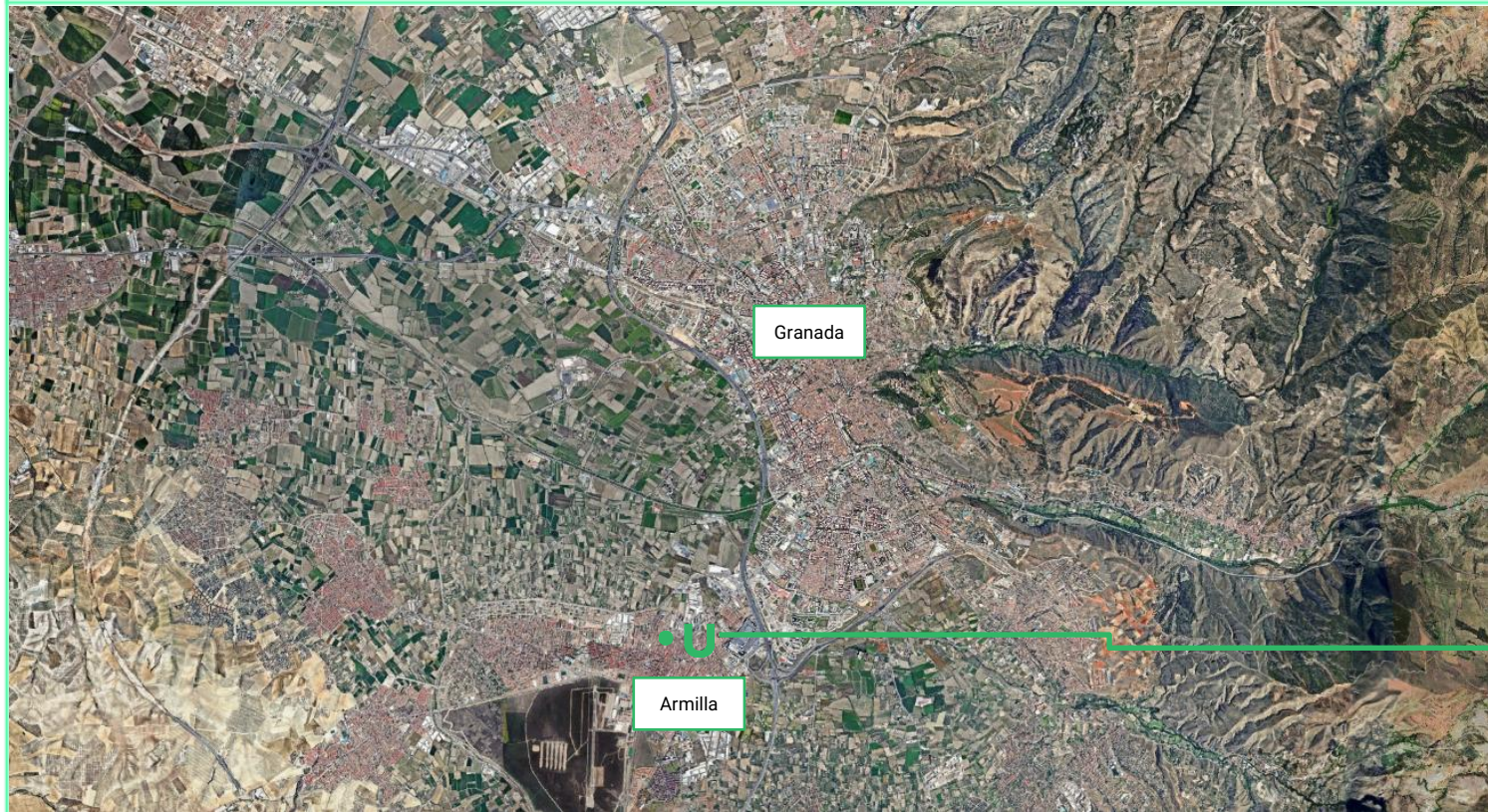
Se reembolsa la inversión y sus beneficios con la venta de la propiedad y liquidación de la sociedad

02. Resumen de la operación

- Desde Urbanitae os presentamos un nuevo proyecto que consiste en el desarrollo de una promoción residencial de obra nueva compuesta por 33 viviendas, distribuidas en dos bloques residenciales con unidades en planta baja, primera planta y áticos. Las viviendas en planta baja disponen de jardín y terraza privada, mientras que los áticos cuentan con piscina privada. El proyecto incorpora además zonas comunes, entre las que destaca una piscina situada en la cubierta del edificio.
- La licencia de obras está solicitada, y se espera su concesión antes de finales de julio, condición necesaria para la entrada de Urbanitae en el proyecto. La aportación de Urbanitae se destinará a financiar la adquisición del suelo y los costes iniciales de desarrollo de la promoción. El proyecto cuenta con un Term Sheet emitido por Banco Santander para la financiación de la construcción, condicionado a alcanzar 18 viviendas en preventa. A día de hoy, la promoción registra 15 viviendas vendidas (45% del total), por lo que restan únicamente tres preventas para la formalización del préstamo promotor.
- El gestor de esta oportunidad, INVERSIONES BLASIAM, es una compañía fundada en 2008, anteriormente accionista de GARASA y fundadora del Grupo ACONSER. Desde 2021, se ha especializado en el desarrollo de vivienda y residencias para mayores. Actualmente, cuenta con una cartera de proyectos superior a €35m y una amplia trayectoria en el desarrollo de promociones en distintas zonas de Granada, así como en Málaga y Almería. La compañía mantiene una sólida relación con entidades financieras como Banco Santander, que financia la mayor parte de sus promociones en curso, y Banco Sabadell, de las que Urbanitae ha recibido referencias muy positivas.

Tipo de proyecto y alcance	Promoción de obra nueva de 33 viviendas con trasteros y garaje
Importe de inversión	890.000 €
Plazo	31-35 meses.
Promotor	INVERSIONES BLASIAM
Previsión ingresos (escenario favorable)	8.731.897 €
Previsión costes (escenario favorable)	8.065.942 €
Equity aportado total	1.271.000 €

03. Ubicación y entorno I/IV



Altay Granada

03. Ubicación y entorno II/IV



Altay Granada

03. Ubicación y entorno III/IV



Altay Granada

03. Ubicación y entorno IV/IV



Descubre Armilla, el lugar ideal para vivir cerca de Granada sin renunciar a la tranquilidad y comodidad de un entorno residencial. Con excelente conexión al centro de la ciudad, al Campus de la Salud (PTS) y a todos los servicios, Armilla ofrece colegios, centros de salud, comercios, zonas verdes y el moderno Nevada Shopping, combinando lo mejor de la vida urbana con un ambiente relajado y seguro.

[Cam. de Churriana, 64 – Link](#)



PTS · Parque Tecnológico de la Salud

2,4 km · 5–6 min en coche



Nevada Shopping

1,5 km · 3–4 min en coche



Centro de Granada (Puerta Real)

4 km · 10–12 min en coche



Estación de tren de Granada

4,5 km · 10 min en coche



Aeropuerto F. García Lorca (GRX)

14 km · 15–18 min en coche

Proyecto GRANADA | ALTAY

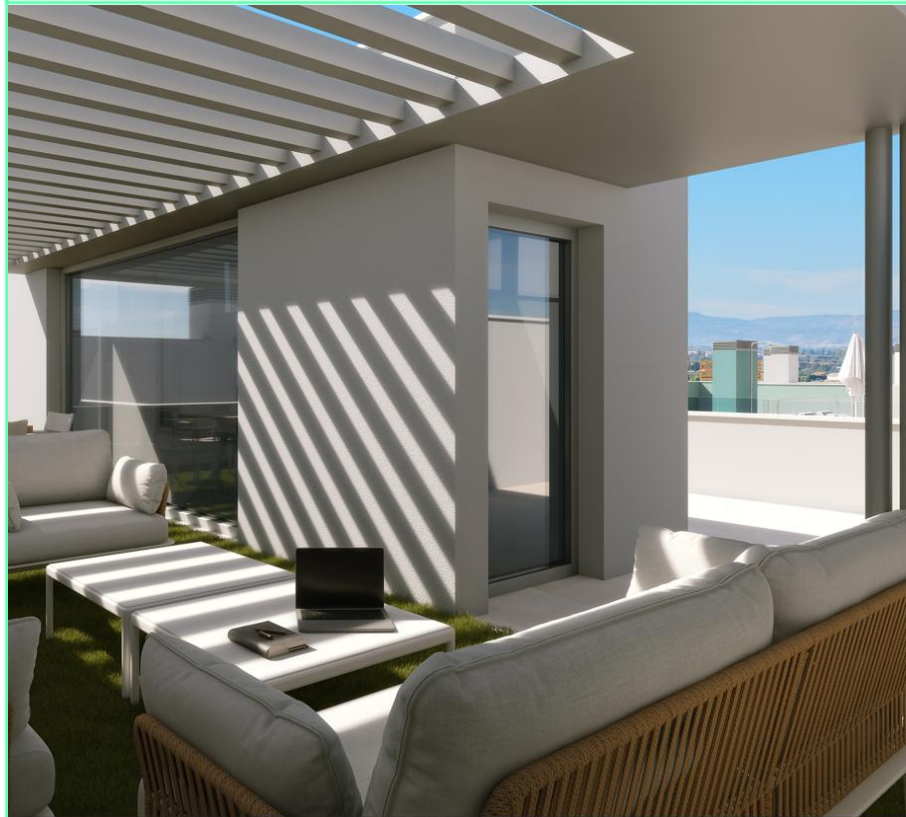
04. Renders y planos I/VI



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

Proyecto GRANADA | ALTAY

04. Renders y planos II/VI



Proyecto GRANADA | ALTAY

04. Renders y planos III/VI



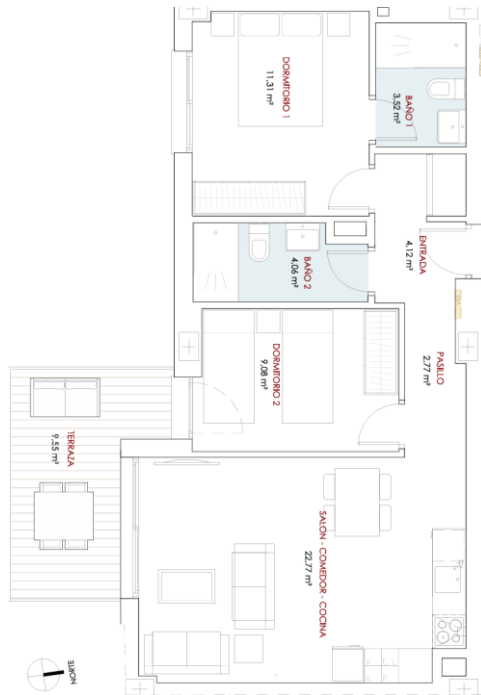
Disclaimer: la información contenida en este documento es orientativa y no tiene carácter contractual.

04. Renders y planos IV/VI

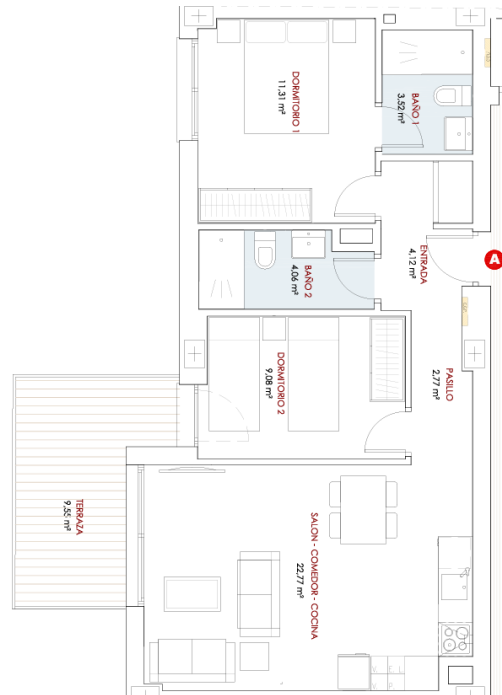
Bajo



Planta 1

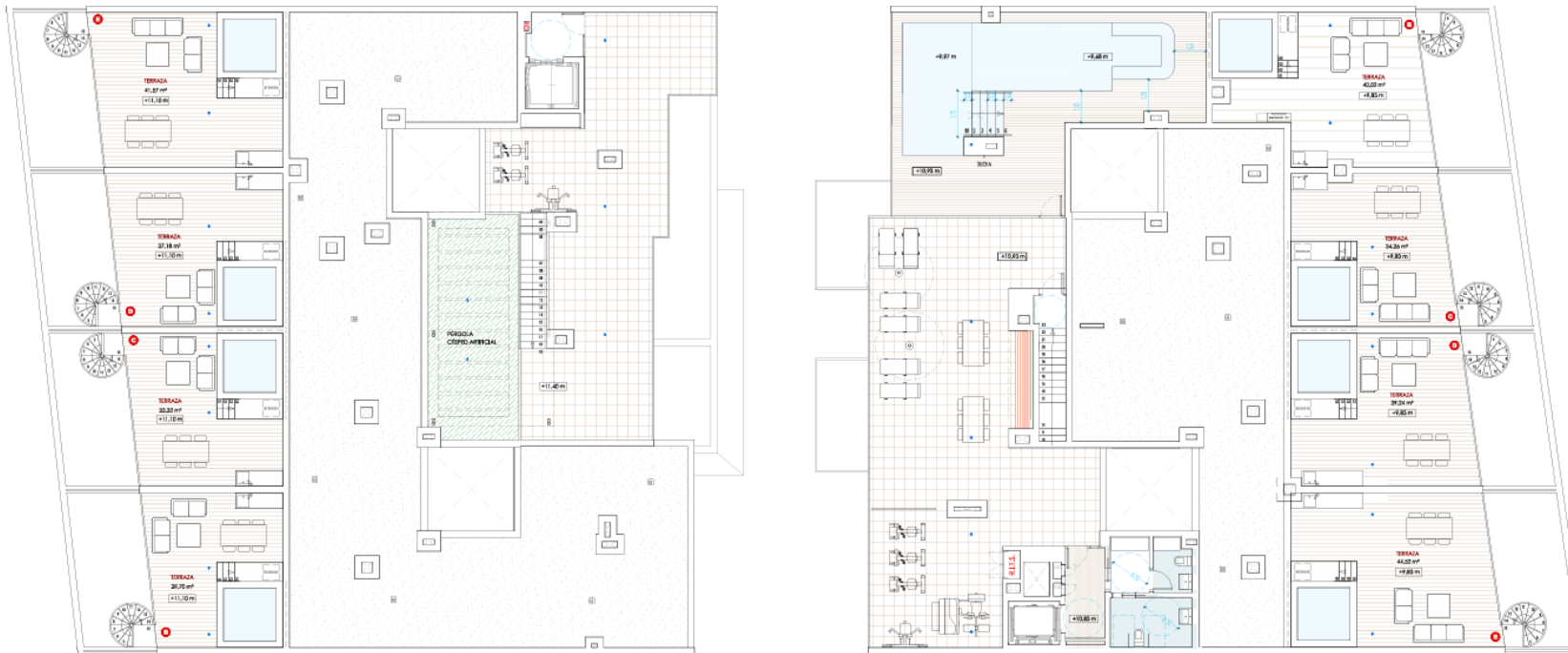


Ático

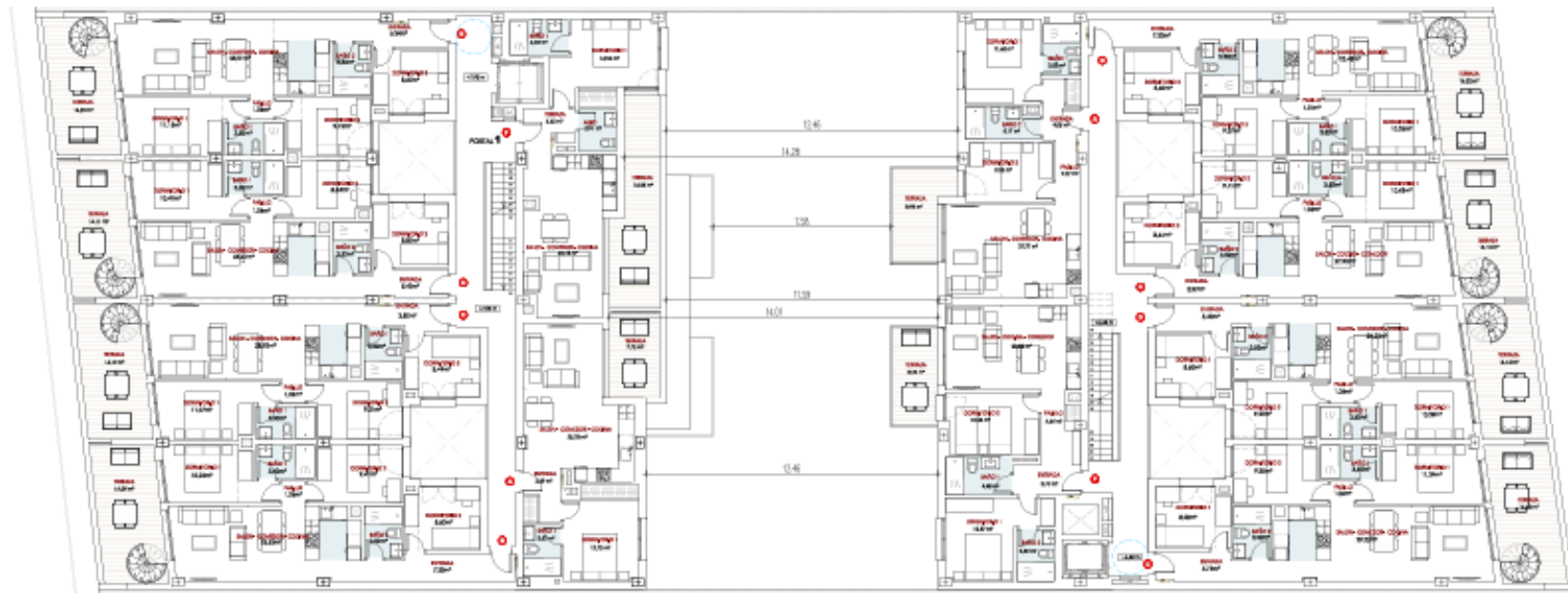


04. Renders y planos V/VI

- Plano: 2 bloques residenciales con 33 viviendas, incluidos áticos con piscina privada, y piscina comunitaria en cubierta.



04. Renders y planos VI/VI



05. Estructura de la operación

Estructura financiera

- Operación estructurada a 31-35 meses, incluyendo la adquisición del solar, el desarrollo de la obra y la entrega de las viviendas.
- El promotor ya es propietario del suelo. La licencia de obras se encuentra solicitada y se espera que su concesión tenga lugar previo al final de Julio 2026.
- Las aportaciones de Urbanitae se destinarán a financiar la adquisición del suelo y a completar la estructura de equity necesario para el desarrollo de la promoción.
- Actualmente, el proyecto cuenta con un Term Sheet de Banco Santander, entidad que financiará la construcción una vez se cumplan las condiciones establecidas, principalmente la obtención de 18 preventas.

Estructura legal

- **Operación de Equity:** los inversores entrarán por ampliación de capital en una sociedad exclusiva para canalizar su inversión, **ATLAS OPPORTUNITIES 3, S.L.** Asimismo, esta sociedad invertirá en **EDIFICIO ALTAY, S.L.**, sociedad promotora del proyecto perteneciente al grupo Inversiones Blasiam.
- La aportación de los inversores se estructurará de la manera más eficiente posible, repartiendo dicha contribución a un ratio capital-prima propio de este tipo de operaciones.
- La estructura legal y fiscal será supervisada por el equipo mercantil y fiscal de **AJP Tax Legal** (Ampliaciones de Capital, Pacto de Socios y Escritura de CV).

Estructura de la operación



70%

Aportación de los inversores de Urbanitae

31 - 35 meses

Plazo estimado de la operación

06. Gestor

INVERSIONES BLASIAM es un grupo inversor y promotor inmobiliario con origen en Granada, constituido en 2008 y consolidado como promotora independiente orientada a identificar oportunidades inmobiliarias de valor y transformarlas en proyectos residenciales de alta calidad. Cuenta con **más de 25 años de experiencia, más de 200 viviendas promovidas y más de 150 viviendas en desarrollo**, aplicando eficiencia energética, procesos industrializados y metodología BIM, con un volumen de ventas en proyectos en curso en el entorno de 70 millones de euros. Desarrolla promociones en Andalucía Oriental, Málaga y la Costa del Sol (Granada, Almería y Málaga).

Entre sus proyectos en curso destacan Altay (Armillá, Granada), BayraBeach (Vera, Almería), Edificio Veletto (Granada), Elysia (Puerto de la Torre, Málaga), Inesia y Gaucín Apartments (Málaga). Ha entregado, entre otros, Residencial Veleta, Mirador Torrenueva y Alalba Serrallo (Granada).

Este es el segundo proyecto que analizamos con BLASIAM (enviamos una LOI para el proyecto de Vera) y contamos con muy buenas referencias por parte de Banco Santander, que financia la mayoría de sus proyectos en curso, así como de Banco Sabadell.



06. Gestor

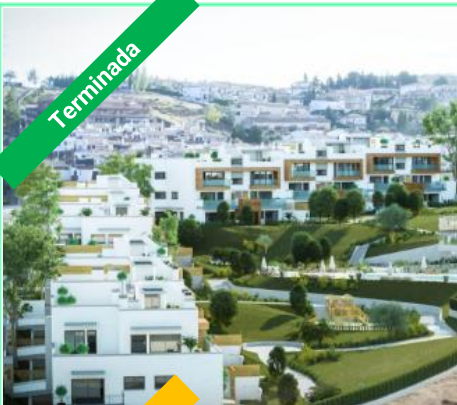
Terminada



Residencial Veleta PTS

Proyecto compuesto por 25 viviendas plurifamiliares, ubicado en Granada. La promoción, finalizada en 2023, cuenta con viviendas de 2 y 3 dormitorios, piscina comunitaria y zonas deportivas en cubierta. Actualmente, el proyecto se encuentra comercializado en su totalidad, quedando únicamente plazas de garaje disponibles.

Terminada



Alalba Serrallo

Promoción compuesta por 71 viviendas plurifamiliares, ubicada en la zona residencial de El Serrallo, Granada. El proyecto ha sido finalizado y entregado, contando con amplias zonas comunes, piscina, gimnasio, pista de pádel y más de 8.000 m² de zonas verdes. La promoción alcanzó una comercialización prácticamente completa en el momento de su entrega.

Terminada



Mirador Torrenueva

Promoción compuesta por 50 viviendas plurifamiliares, ubicada en primera línea de playa en Torrenueva Costa (Granada). El proyecto, distribuido en cuatro plantas y una planta semisótano destinada a garajes y trasteros, se encuentra actualmente finalizado y entregado.

En curso



Edificio Veletto

Promoción compuesta por 35 viviendas plurifamiliares protegidas, ubicada en el barrio de La Chana, en Granada. El proyecto se encuentra actualmente en fase de construcción y contempla viviendas de 1 a 3 dormitorios con garaje, situadas en una zona en expansión con excelentes conexiones y servicios.

07. Resumen económico

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

07. Escenarios económicos

Moderado

Equity	1.271.000 €
Previsión de ingresos (i) ①	8.731.897 €
Previsión de costes © ①	8.347.914 €
Adquisición ①	607.200 €
Construcción ①	5.800.628 €
Desarrollo ①	1.881.236 €
Comisión Urbanitae	57.850 €

El escenario moderado contempla una desviación a la baja de los precios de venta estimados por el gestor.

Favorable Urbanitae

Equity	1.271.000 €
Previsión de ingresos (i) ①	8.731.897 €
Previsión de costes © ①	8.065.942 €
Adquisición ①	607.200 €
Construcción ①	5.273.298 €
Desarrollo ①	2.127.594 €
Comisión Urbanitae	57.850 €

Rentabilidad estimada

$$\left(\frac{i - C}{E} \right) \times 100$$

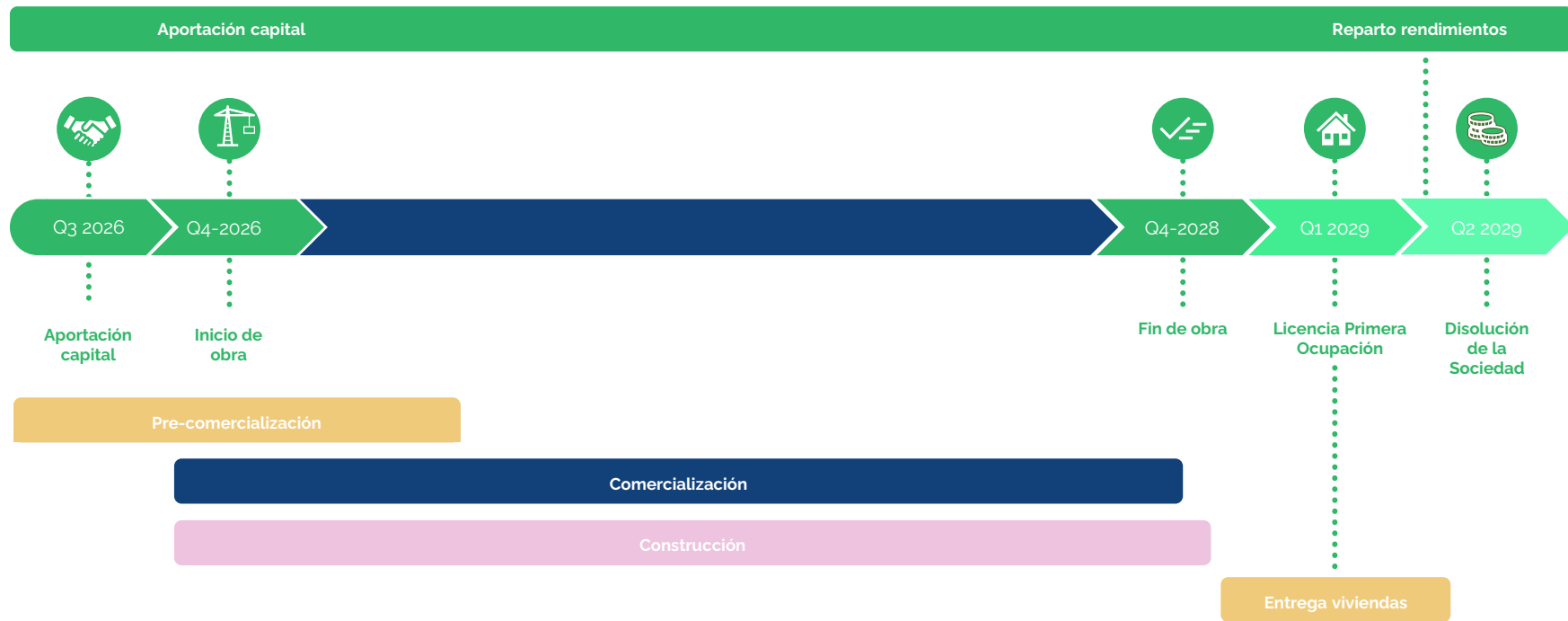
El escenario base o favorable contempla las estimaciones de ingresos por venta planteadas por el gestor, verificadas por Urbanitae y contrastadas por el informe de mercado.

Desfavorable

Equity	1.271.000 €
Previsión de ingresos (i) ①	8.077.005 €
Previsión de costes © ①	8.213.001 €
Adquisición ①	607.200 €
Construcción ①	5.800.628 €
Desarrollo ①	1.747.323 €
Comisión Urbanitae	57.850 €

El escenario desfavorable contempla aumentos de costes y reducciones en precios de venta lo suficientemente altas para llegar a un resultado negativo.

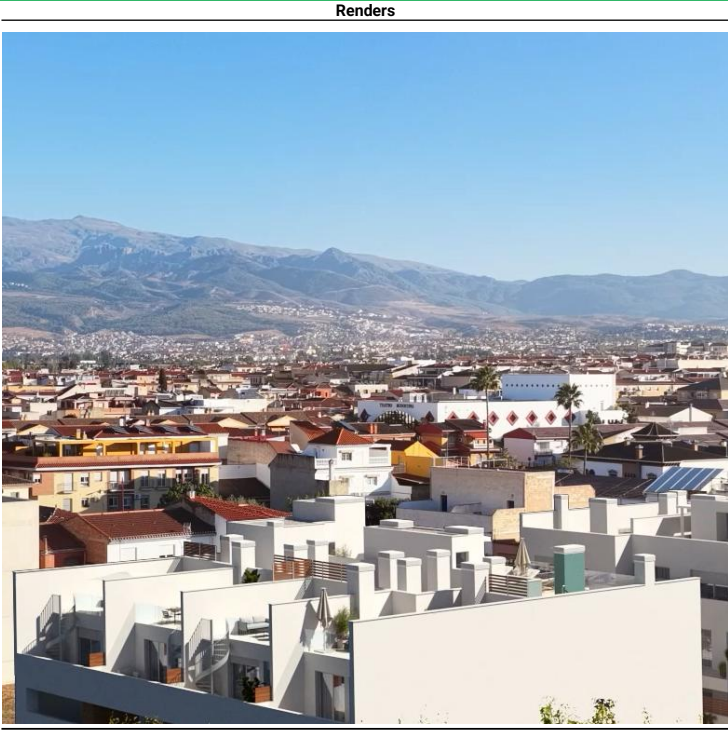
08. Timeline



Proyecto GRANADA | ALTAY

09. Detalle de ventas

Detalle de Ventas				
	Dorm.	Sup. Constr. s/r	Precio	€/m²
1	2D	89 m²	240.000 €	2.709 €/m²
2	3D	107 m²	265.000 €	2.467 €/m²
3	3D	102 m²	280.000 €	2.732 €/m²
4	2D	97 m²	255.000 €	2.633 €/m²
5	2D	74 m²	205.000 €	2.777 €/m²
6	2D	78 m²	240.000 €	3.087 €/m²
7	3D	107 m²	273.000 €	2.542 €/m²
8	3D	103 m²	266.000 €	2.589 €/m²
9	3D	102 m²	275.000 €	2.707 €/m²
10	3D	111 m²	280.000 €	2.524 €/m²
11	2D	83 m²	230.000 €	2.783 €/m²
12	3D	111 m²	296.000 €	2.660 €/m²
13	3D	106 m²	299.000 €	2.810 €/m²
14	3D	102 m²	297.000 €	2.917 €/m²
15	3D	112 m²	325.000 €	2.908 €/m²
16	2D	89 m²	240.000 €	2.702 €/m²
17	2D	72 m²	210.000 €	2.909 €/m²
18	3D	103 m²	259.000 €	2.517 €/m²
19	3D	102 m²	275.000 €	2.704 €/m²
20	3D	108 m²	257.050 €	2.390 €/m²
21	1D	64 m²	159.000 €	2.499 €/m²
22	2D	82 m²	222.000 €	2.704 €/m²
23	3D	106 m²	267.000 €	2.524 €/m²
24	3D	103 m²	277.000 €	2.686 €/m²
25	3D	101 m²	273.000 €	2.698 €/m²
26	3D	111 m²	277.000 €	2.501 €/m²
27	2D	83 m²	227.000 €	2.735 €/m²
28	2D	78 m²	265.000 €	3.411 €/m²
29	3D	107 m²	315.000 €	2.956 €/m²
30	3D	102 m²	298.000 €	2.927 €/m²
31	3D	101 m²	294.000 €	2.919 €/m²
32	3D	111 m²	325.000 €	2.933 €/m²
33	2D	79 m²	232.800 €	2.936 €/m²
Viviendas reservadas			15 de 33	45,45%
Valores Medios Viviendas		96 m²	263.602 €	2.733 €/m²
Valores Totales		3.183 m²	8.698.850 €	2.733 €/m²



10. Análisis de mercado y riesgos

Área	Nombre	m²	€	€/m²	Tipología
Proyecto	U.Altay Granada	96 m²	263.602 €	2.733 €/m²	1 D
Comp. 1	1.Calle Poeta Gracián, 6	72 m²	174.333 m²	2.421 €/m²	1,2 y 3
	Piso 1	54 m²	131.000 €	2.426 €/m²	1 D
	Piso 2	77 m²	186.000 €	2.416 €/m²	2 D
	Piso 3	85 m²	206.000 €	2.424 €/m²	3 D
Comp. 2	2.Calle Maruja Mayo, 8	84 m²	299.000 €	3.560 €/m²	3 D
Comp. 3	3.Calle Burgos, 3	70 m²	182.900 €	2.613 €/m²	2 D
Comp. 4	4.Plaza Santa Teresa, 1	77 m²	244.500 €	3.177 €/m²	2 D
Comp. 5	5.Calle Barcelona, 5	108 m²	327.000 €	3.028 €/m²	3 D
Ubicación	Oferta segunda mano en la zona	66 m²	161.000 €	2.458 €/m²	1 y 2
	C/ Veleta 13	55 m²	149.000 €	2.709 €/m²	1 D
	Zona Poniente	76 m²	173.000 €	2.276 €/m²	2 D
V.Medios Testigos Obra Nueva		82 m²	245.547 €	2.988 €/m²	
V.Medios Testigos Segunda Mano		66 m²	161.000 €	2.458 €/m²	



Zona considerada para los comparables

10. Análisis de mercado y riesgos

	Significado	Impacto	Ocurrencia	Medidas Preventivas
	En el contexto de este proyecto	Sobre el proyecto en caso de ocurrir el riesgo señalado	Estimación de la probabilidad de que ocurra	Tomadas por Urbanitae y sus socios que minimizan el riesgo de ocurrencia
Riesgo promotor	Insolvencia, fraude, incompetencia del promotor (Blasiam).	Muy alto.	Muy baja.	BLASIAM cuenta con una sólida trayectoria en Granada, donde ha entregado más de 100 viviendas y actualmente desarrolla nuevas promociones residenciales en la provincia, lo que reduce el riesgo de ejecución gracias a su conocimiento del mercado local y su experiencia en proyectos de características similares.
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.	Muy Baja.	La concesión de la licencia se estima para julio de 2026 y constituye una condición precedente para la inversión de Urbanitae.
Riesgo financiación	La construcción se financiará con un préstamo promotor bancario. El riesgo reside en la no obtención del mismo.	Alto. No podría iniciarse la construcción, y habría que buscar financiación alternativa.	Baja.	Existe un Term Sheet emitido por Banco Santander. El proyecto cuenta con 15 de 33 viviendas prevendidas (45%), muy cerca del requisito bancario de 18 preventas.
Riesgo construcción	Desviación en los costes de construcción.	Medio. Consultar escenarios económicos en la página web.	Baja.	La compañía cuenta con experiencia en el desarrollo de proyectos de similares características y en la misma zona. Además, hemos contrastado los costes de construcción con una DD Técnica.
Riesgo precio de venta	Desviación en el precio de venta sobre el estimado en el modelo.	Medio. Consultar escenarios económicos en la página web.	Media.	La Due Diligence comercial realizada por Sociedad de Tasación valida la nueva tarifa de ventas, confirmando que los precios de comercialización son acordes con el mercado y reduciendo el riesgo comercial.

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