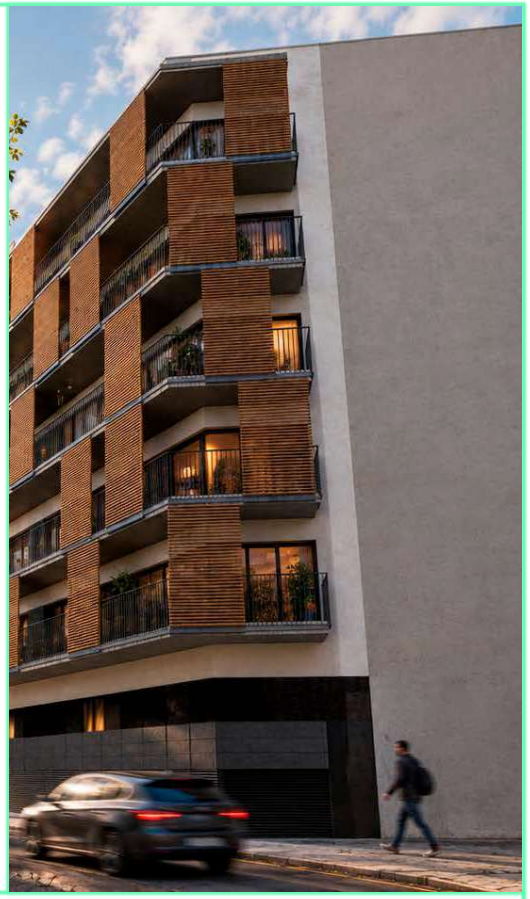
Noviembre 2026

PROYECTO CORNELLÀ RIERA

OBRA NUEVA – CORNELLÀ DE LLOBREGAT



urbanitae

RTV GRUPO INMOBILIARIO

Proyecto CORNELLÀ RIERA

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 lo inversores profesionales

Diversificación

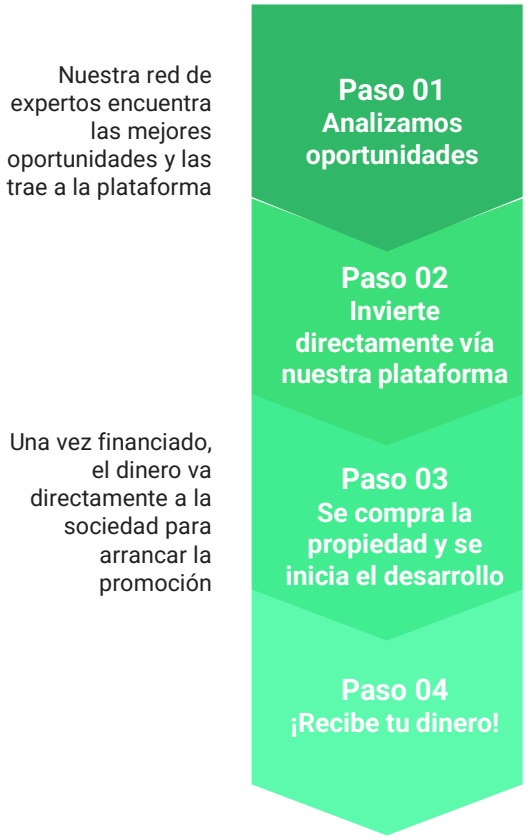
Baja inversión mínima, lo que permite exposición a varios proyectos de diferente tipología

Gestión

Todo el proceso es gestionado por profesionales con capacidad y experiencia

¿CÓMO FUNCIONA?

NUESTRO MODELO DESTACA POR SU SIMPLICIDAD



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

Proyecto CORNELLÀ RIERA

02. Resumen de la operación

- Desde Urbanitae os presentamos un nuevo proyecto de deuda: un préstamo puente de hasta 480.000 € que dota de liquidez inicial a la promoción residencial de obra nueva de 27 viviendas de primera residencia (13 de 2 dormitorios, 11 de 3 y 3 de 4), con 27 plazas de garaje y 27 trasteros, en un único bloque de planta baja más cinco plantas y dos sótanos, sobre la parcela 6 del PMU7 de Cornellà de Llobregat (Barcelona). El proyecto está frente a la promoción Riera Parc (Layetana), a 0,85 km del acceso a la A-2 y a 13,6 km del centro de Barcelona.

- La compra del suelo está asegurada: RTV ha cerrado la adquisición con los tres propietarios particulares y es el único ofertante en el concurso público del Ayuntamiento para la cuota de PROCORNELLÀ. La licencia de obras se estima en 6–9 meses. El préstamo de Urbanitae (12% de interés anual simple, 12 meses con una prórroga de 6) se firma en unidad de acto con la compra del suelo por la sociedad prestataria, ES VEDRA SPV I, S.L., y con el préstamo promotor bancario, que repagará el puente al obtener la licencia y alcanzar el 40% de preventas. Los recursos propios son 2,3 M€: 2,06 M€ de coinversores (93% del capital) y 0,24 M€ del gestor, que además concede un puente de 0,22 M€ en las mismas condiciones.

- El gestor de esta oportunidad, RTV Grupo Inmobiliario, es un promotor residencial con sede en Barcelona, fundado en 1990, con más de 30 proyectos ejecutados y más de 500 viviendas entregadas. Desarrolla en Cornellà los proyectos Priorat (64 de 68 viviendas vendidas) y Soler i Cortada (25 de 33): 89 ventas sobre 101 unidades (88%). Este será su octavo proyecto con Urbanitae. GRUPO TR, comercializador de ambos, valida la tarifa de ventas y la compañía mantiene una sólida relación con entidades financieras, que financian la mayor parte de sus promociones en curso.

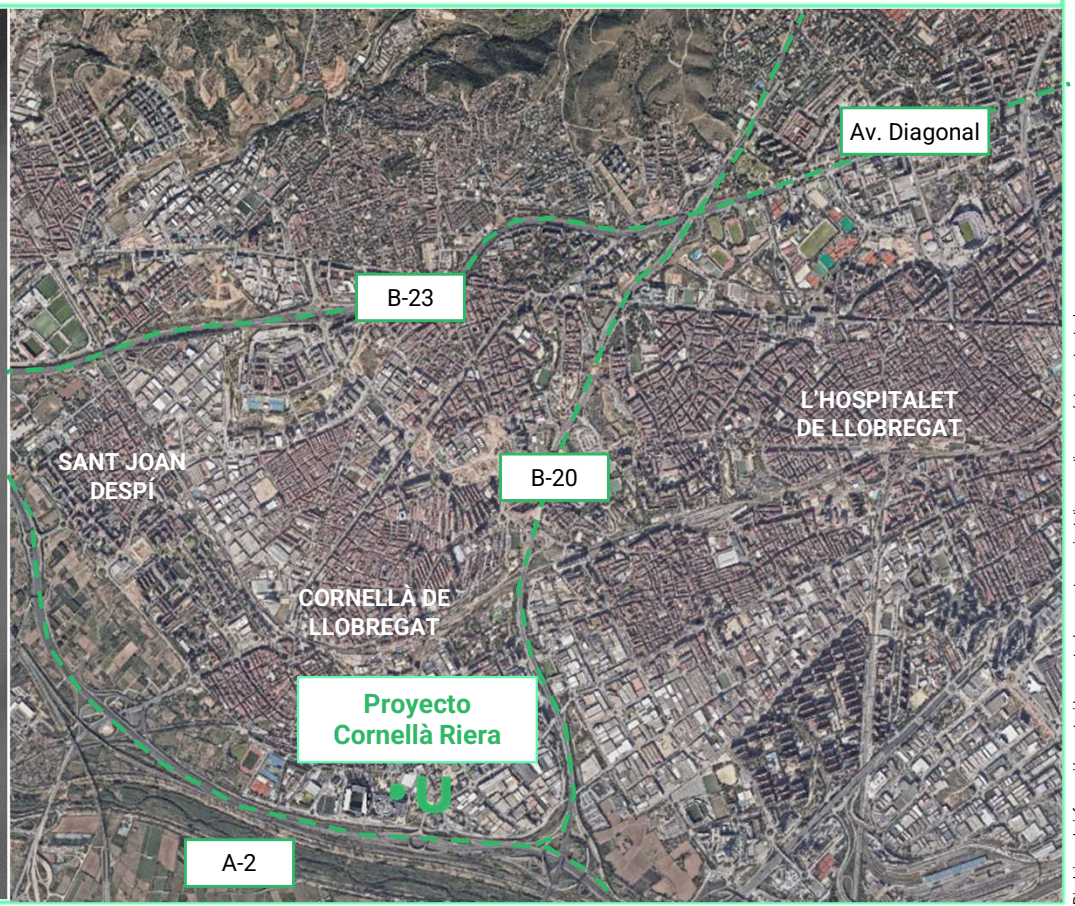
Tipo de proyecto y operación	Deuda (préstamo puente) · Promoción de obra nueva de 27 viviendas con garajes y trasteros
Préstamo puente de Urbanitae	480.000 € · 12% interés anual simple
Plazo	12 meses + 6 de prórroga
Promotor	RTV GRUPO INMOBILIARIO
Previsión de ingresos	12.484.168 €
Previsión de costes	10.133.445 €
Recursos propios aportados	2.300.000 €

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

Proyecto CORNELLÀ RIERA

03. Ubicación y entorno I/III

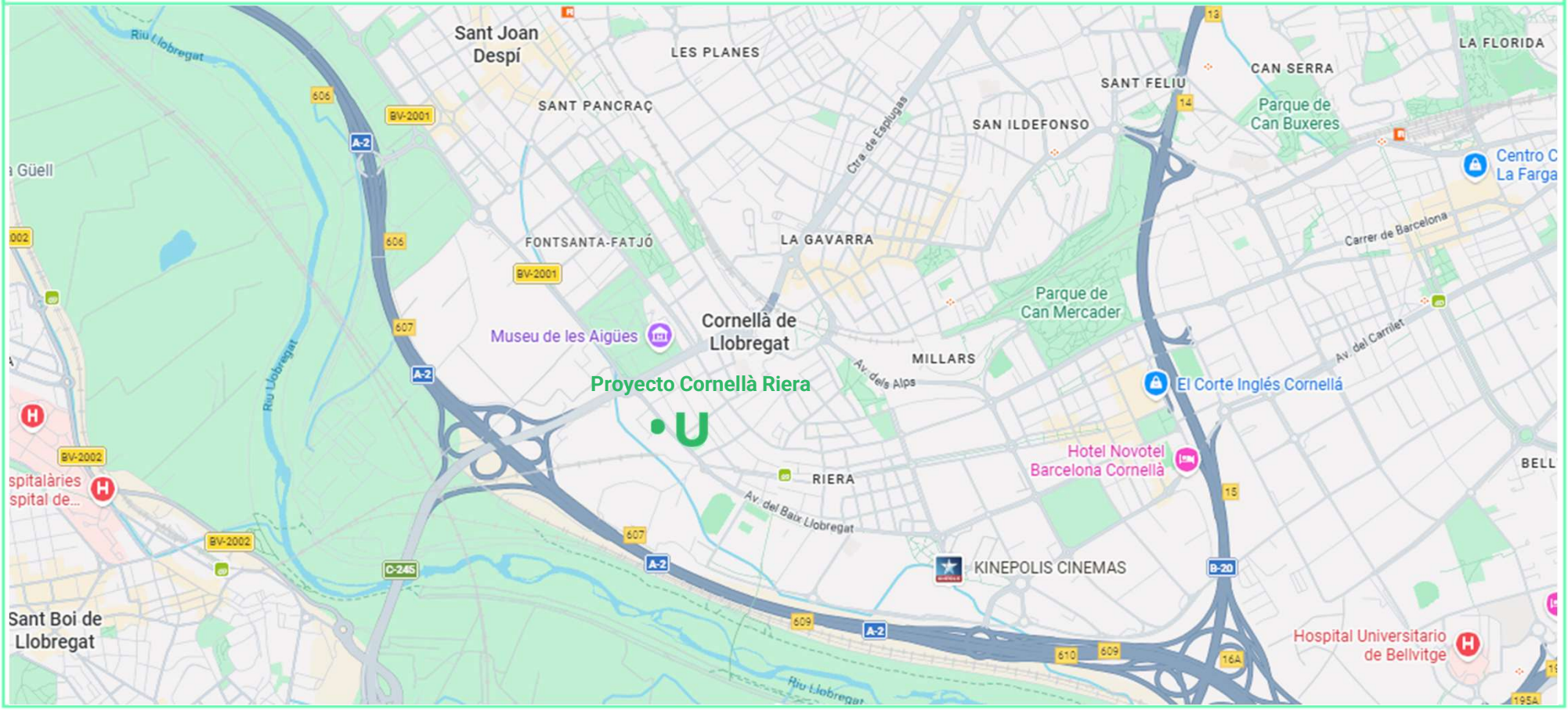




Disclaimer: la información contenida en este documento es orientativa y no tiene carácter contractual.

Proyecto CORNELLÀ RIERA

03. Ubicación y entorno II/III



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

Proyecto CORNELLÀ RIERA

03. Ubicación y entorno III/III



Parcela 6 del PMU7 – Cornellà de Llobregat

Riera Parc (Layetana)

Frente a la parcela · 49% vendido

Acceso a la A-2

0,85 km · 2 min en coche

Aeropuerto de Barcelona-El Prat

8,2 km · 10 min en coche

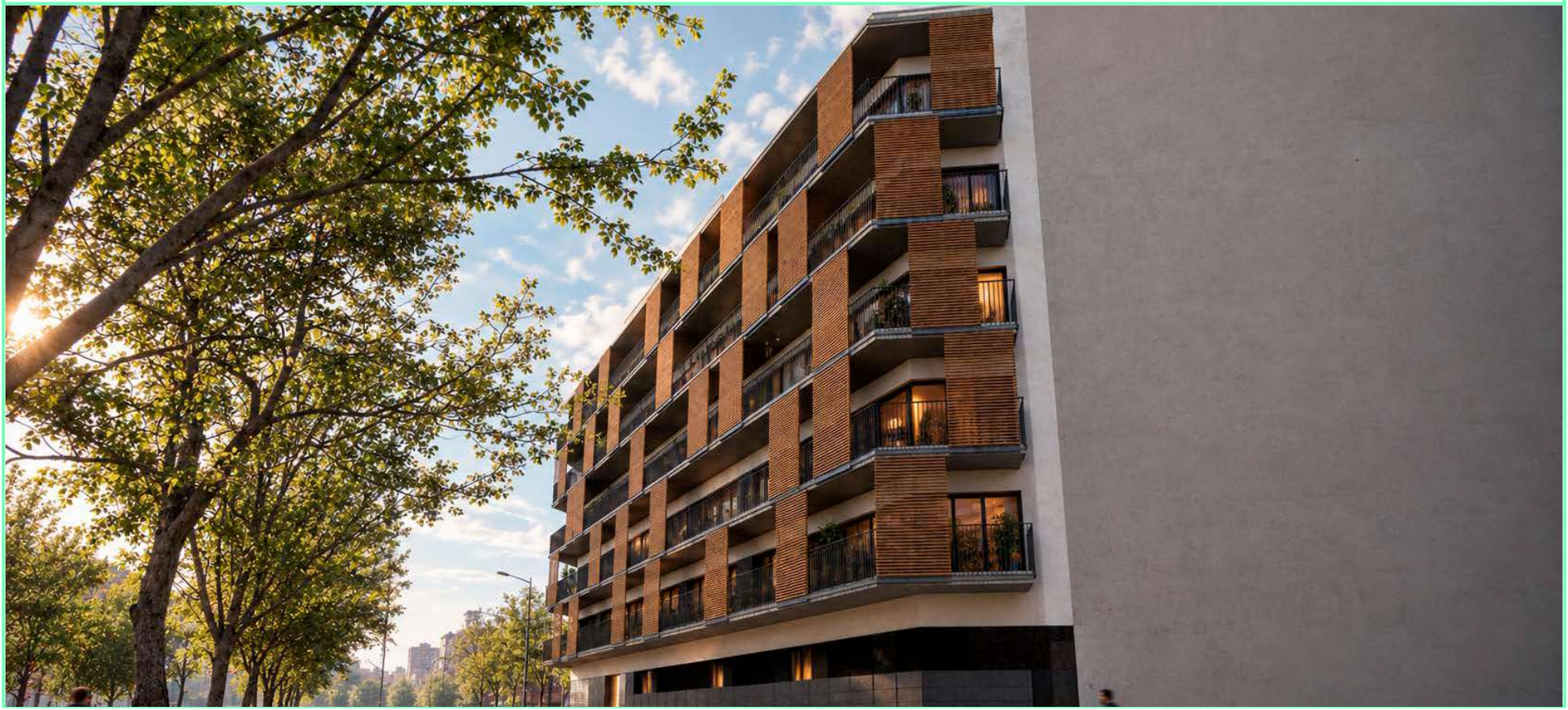
Centro de Barcelona

13,6 km · 20 min en coche

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

Proyecto CORNELLÀ RIERA

04. Renders y planos I/IV



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

Proyecto CORNELLÀ RIERA

04. Renders y planos II/IV





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

Proyecto CORNELLÀ RIERA

04. Renders y planos III/IV

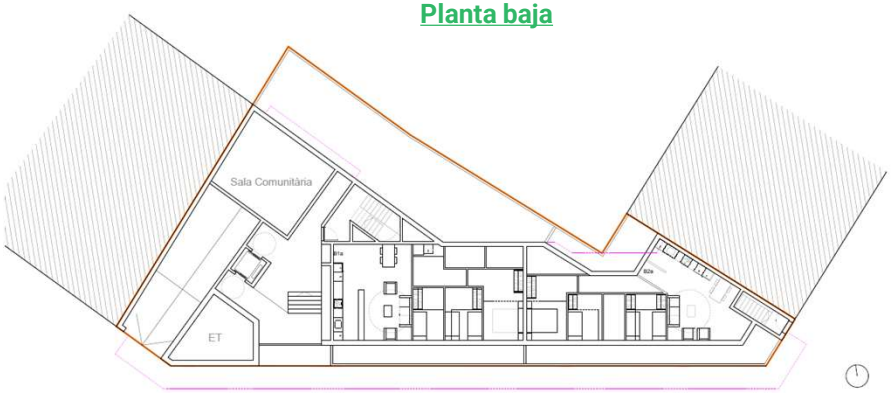


Disclaimer: la información contenida en este documento es orientativa y no tiene carácter contractual.

Proyecto CORNELLÀ RIERA

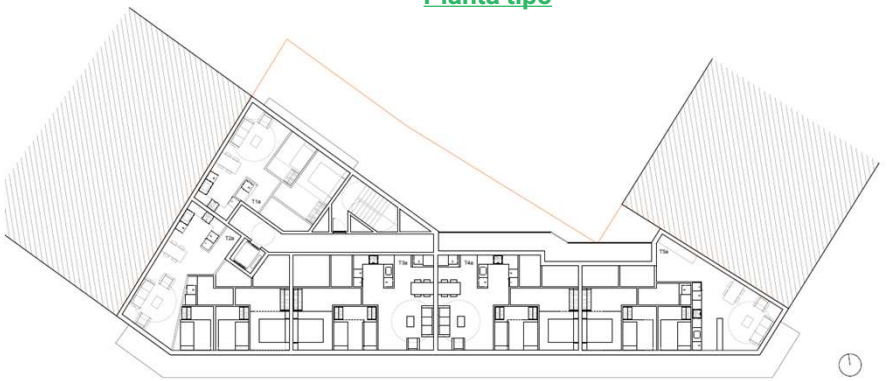
04. Renders y planos IV/IV

Planta baja



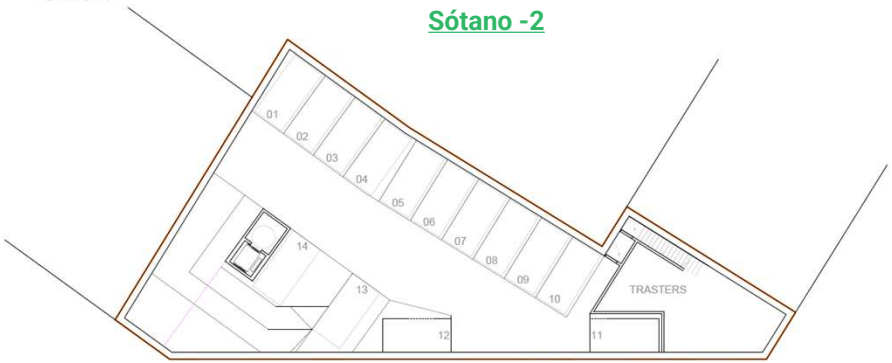
PLANTA BAIXA

Planta tipo



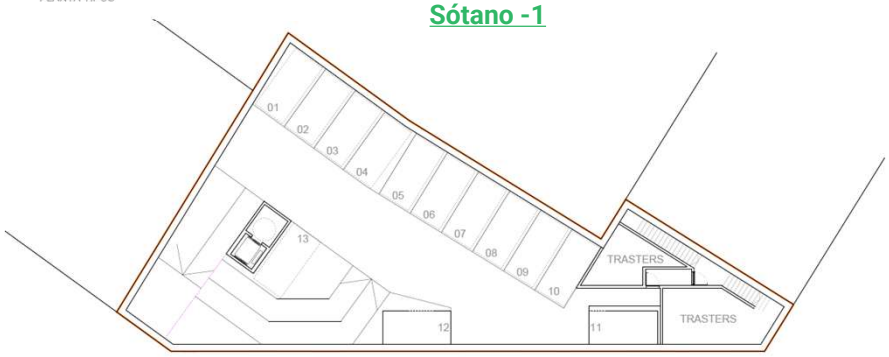
PLANTA TIPUS

Sótano -2



PLANTA SOTERRANI -2

Sótano -1



PLANTA SOTERRANI -1

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

Proyecto CORNELLÀ RIERA

05. Estructura de la operación

Estructura financiera

- Operación de deuda a 12 meses con una única prórroga de 6 (hasta 18 meses): vencimiento estimado en diciembre 2027 y máximo en junio 2028. Incluye la compra del suelo y el arranque de la promoción.
- La financiación total es de 10,13 M€: 2,3 M€ de recursos propios (23%; 2,06 M€ de coinversores y 0,24 M€ del gestor), 0,7 M€ de préstamo puente (0,48 M€ de inversores de Urbanitae y 0,22 M€ de RTV) y 7,13 M€ de financiación bancaria y clientes, incluido el tramo suelo.
- La compra del suelo (3,25 M€) se escritura a finales de diciembre de 2026, en unidad de acto con el préstamo de Urbanitae, y se financia con los recursos propios, el puente y un préstamo de suelo de 1 M€ ya concedido por una entidad bancaria.
- El puente de 0,7 M€ dota de liquidez inicial. Urbanitae y RTV prestan en las mismas condiciones, con igual rango y vencimiento, y se repagan a prorrata con la segunda disposición del préstamo promotor, ligada a la licencia y al 40% de preventas.

Estructura legal

- **Operación de deuda:** los inversores de Urbanitae conceden un préstamo puente a tipo fijo a **ES VEDRA SPV I, S.L.**, titular de la promoción.
- **Condiciones:** hasta 480.000 €, interés fijo del 12% anual simple y plazo de 12 meses con una prórroga de 6. Principal e intereses se pagan a vencimiento. Amortización anticipada permitida, con 6 meses de intereses mínimos (6%).
- **Garantías:** préstamo promotor firmado en unidad de acto; subordinación de otras deudas, salvo la financiación bancaria (preferente) y el puente del gestor (mismas condiciones); y responsabilidad patrimonial universal de la sociedad prestataria.
- Si cambian las condiciones antes de formalizar el préstamo, se cancela el proyecto y se devuelve la inversión.

Estructura de la operación



12%
Interés anual simple fijo

12 + 6 meses
Plazo del préstamo, con prórroga opcional

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

Proyecto CORNELLÀ RIERA

06. Gestor

RTV GRUPO INMOBILIARIO es un promotor residencial con sede en Barcelona, fundado en 1990 y con **más de 30 proyectos ejecutados y más de 500 viviendas entregadas**. Promueve en Barcelona, el Maresme e Ibiza y financia sus operaciones con inversores a través de RTV Capital. Su presidente y socio fundador, Vicenç Ramón Tur, suma más de 30 años de experiencia en el mercado inmobiliario español y fue director general del área inmobiliaria del Grupo Assicurazioni Generali España.

Con Urbanitae ha desarrollado siete proyectos desde 2022: cinco en Ibiza (Passeig de la Pau, liquidado; Labritja, Parc Can Fluixà, Vista Alegre y Roca Llisa, en desarrollo) y dos en Cornellà de Llobregat (Priorat, con 64 de 68 viviendas vendidas, y Soler i Cortada, con 25 de 33), con obras ejecutadas al 39% y al 35%. En los últimos dos años suma 89 ventas sobre 101 unidades (88%) en el mismo municipio.

Residencial Cornellà Riera será el octavo proyecto de RTV con Urbanitae. El préstamo promotor bancario, ya concedido, se firma en unidad de acto con el préstamo de Urbanitae; además, una entidad bancaria ha concedido un préstamo de suelo de 1 M€.

1990	+30	+500	8º
AÑO DE FUNDACIÓN	PROYECTOS EJECUTADOS	VIVIENDAS ENTREGADAS	PROYECTO CON URBANITAE

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

Proyecto CORNELLÀ RIERA

06. Gestor



Residencial Priorat

Promoción de 68 viviendas en dos bloques, con piscina, jardín y gimnasio, en Cornellà de Llobregat. 64 de 68 viviendas vendidas por Grupo TR y obra ejecutada al 39%.

Financiada con Urbanitae.



Soler i Cortada

Promoción de 33 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios, con piscina, jardín y gimnasio, en Cornellà de Llobregat. 25 de 33 viviendas vendidas por Grupo TR y obra ejecutada al 35%.

Financiada con Urbanitae.





Sant Adrià de Besòs

Forum Residencial (42 viviendas) y **La Catalana** (27 viviendas) en Sant Adrià de Besòs: 9 de 69 unidades reservadas.

Otras promociones en la zona.

Promociones ya entregadas en Barcelona



Passeig de Teià

Teià · 37 viviendas



Sant Andreu de Llavaneres

32 viviendas más 6 en una masía rehabilitada



Vilassar de Mar

Entregada en 2018 · 24 viviendas



Residencial Iluro

Mataró · 23 viviendas

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

Proyecto CORNELLÀ RIERA

07. Resumen económico

Resumen Económico - Deuda		
1. Costes adquisición	**3.252.525 €**	**1.412 €/m²**
Adquisición	3.252.525 €	1.412 €/m²
2. Costes de construcción	**4.199.225 €**	**1.823 €/m²**
Obra	4.199.225 €	1.823 €/m²
3. Costes generales	**1.317.744 €**	**572 €/m²**
Soft costs	1.317.744 €	572 €/m²
4. Costes financieros	**880.805 €**	**382 €/m²**
Costes financieros - PHP	746.905 €	324 €/m²
Otros costes financieros	133.900 €	58 €/m²
5. Comisión Urbanitae y asociados	**46.200 €**	**20 €/m²**
Honorarios Urbanitae	31.200 €	14 €/m²
Asset Management Costs	5.000 €	2 €/m²
Costes legales, DD, N&R	10.000 €	4 €/m²
6. Importe neto de venta	**12.047.222 €**	**5.231 €/m²**
Importe bruto de venta	12.484.168 €	5.420 €/m²
Costes de comercialización	436.946 €	190 €/m²

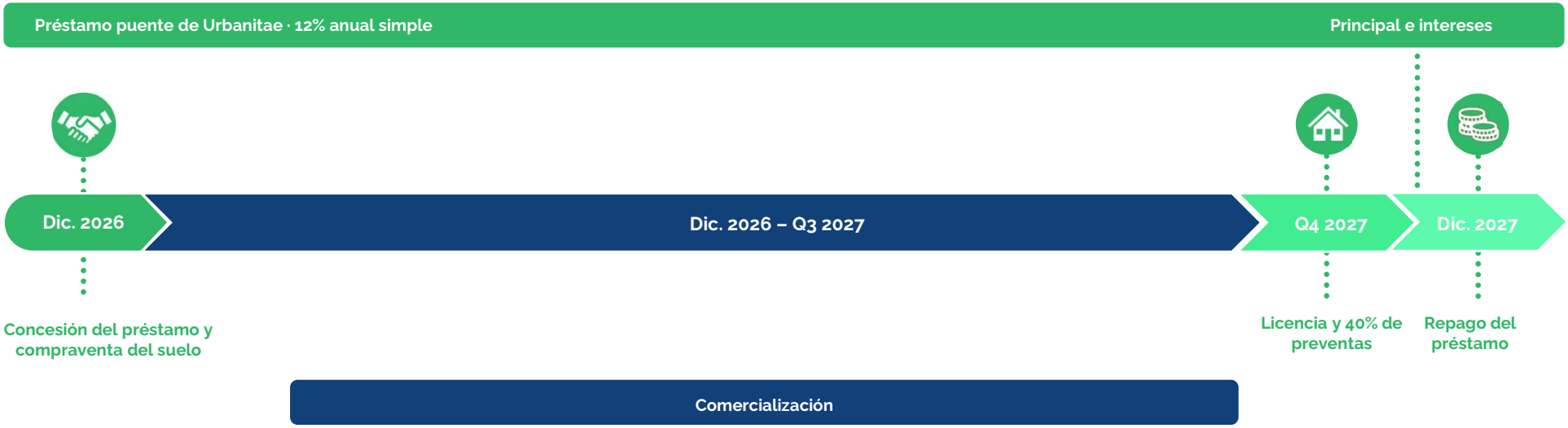
Estructura de la operación - Deuda			
Total Capital aportado		**2.300.000 €**	**23%**
Aportación Gestor (RTV)		155.000 €	7%
Aportación Gestor (RTV) - Cuentas en participación*		85.000 €	
Aportación Coinversores		2.060.000 €	93%
Total financiación		**700.000 €**	**7%**
Préstamo Puente Gestor (RTV)		220.000 €	2%
Préstamo Puente Urbanitae		480.000 €	5%
PHP + Clientes		**7.133.445 €**	**70%**
PHP tramo suelo		1.000.000 €	10%
PHP tramo vuelo		6.133.445 €	61%
Total Fuentes Proyecto		**10.133.445 €**	
Total Gastos Proyecto		**10.133.445 €**	
Resumen financiero			
Ingresos brutos por venta		12.484.168 €	
(-) Coste de Venta	-	436.946 €	
Ingresos netos por venta		**12.047.222 €**	
(-) Costes de adquisición	-	3.252.525 €	
(-) Costes de construcción	-	4.199.225 €	
(-) Costes Generales	-	1.317.744 €	
(-) Comisión Urbanitae y asociados	-	46.200 €	
(-) Costes financieros	-	796.805 €	
Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)		**2.434.723 €**	**20%**
(-) Intereses Préstamo Puente	-	84.000 €	
Resultado antes de impuestos (BAI)		**2.350.723 €**	**19%**
(-) Estimación impuesto sociedades.	-	611.188 €	
Resultado Neto		**1.739.535 €**	**14%**
Ratios de interés - Préstamo Urbanitae			
(a) Préstamo puente (Urbanitae y RTV)		700.000 €	
(b) Intereses préstamo puente		84.000 €	
(c) Valor de tasación del suelo (descontando tramo suelo)		2.490.149 €	
(d) Costes totales cierre inicial (descontando tramo suelo)		3.000.000 €	
Sin intereses	LTV = (a) / (c)		28,1%
	LTC = (a) / (d)		23,3%
Con intereses	LTV = [(a)+(b)] / (c)		31,5%
	LTC = [(a)+(b)] / (d)		26,1%

* Valor de la deuda respecto al valor neto de tasación del suelo, descontando el tramo suelo de financiación bancaria
* Valor de la deuda respecto de los costes iniciales del proyecto, descontando el tramo suelo de financiación bancaria
* Valor de la deuda con intereses respecto al valor neto de tasación del suelo, descontando el tramo suelo de financiación bancaria
* Valor de la deuda con intereses respecto de los costes iniciales del proyecto, descontando el tramo suelo de financiación bancaria

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

Proyecto CORNELLÀ RIERA

08. Timeline



Prórroga opcional de 6 meses: vencimiento máximo en junio 2028 (mes 18).

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

Proyecto CORNELLÀ RIERA

09. Detalle de ventas

Detalle de Ventas

Uds.	Tipología		Dorm.	Sup. SCI	Precio con hitos	€/m²
4	Vivienda	Planta tipo (1 baño)	2 dorm.	62 m²	340.257 €	5.464 €/m²
8	Vivienda	Planta tipo	2 dorm.	74 m²	391.926 €	5.295 €/m²
1	Vivienda	Planta 5 (1 baño)	2 dorm.	62 m²	353.783 €	5.681 €/m²
8	Vivienda	Planta tipo	3 dorm.	91 m²	458.014 €	5.049 €/m²
2	Vivienda	Planta 5	3 dorm.	100 m²	554.185 €	5.541 €/m²
1	Vivienda	Planta baja + jardín	3 dorm.	99 m²	419.058 €	4.212 €/m²
2	Vivienda	Planta baja + jardín	4 dorm.	123 m²	503.564 €	4.090 €/m²
1	Vivienda	Planta 5	4 dorm.	128 m²	679.278 €	5.302 €/m²
Media viviendas				**85 m²**	**434.377 €**	**5.092 €/m²**
27	Garaje	Plaza de garaje		-	22.000 €	-
27	Trastero	Trastero		-	6.000 €	-
Total 27 viviendas + 27 garajes + 27 trasteros				**2.303 m²**	**12.484.168 €**	**5.420 €/m²**

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

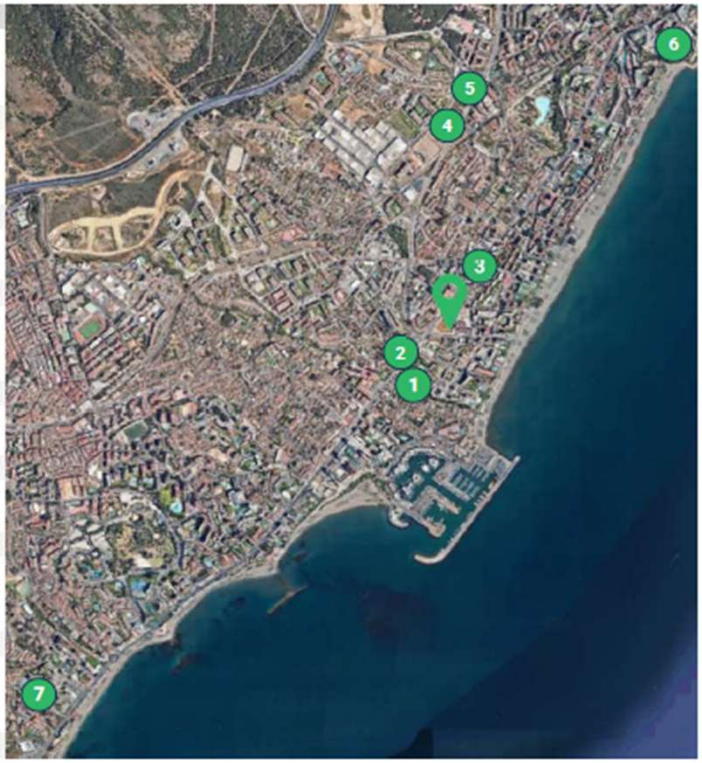
Proyecto CORNELLÀ RIERA

10. Análisis de mercado y riesgos

Estudio de Mercado

Zona		Nombre	Uni/ Pluri	m² SCI	€	€/m² SCI	Tipología	Uds.
Proyecto	**U.**	**RTV Tintes**	**Plurifamiliar**	**85 m²**	**434.377 €**	**5.092 €/m²**	**2D a 4D**	**27**
Tier 0		*RTV Promotors*	*Plurifamiliar*	69 m²	373.094 €	5.368 €/m²	2 D	13
			Plurifamiliar	93 m²	471.958 €	5.063 €/m²	3 D	11
			Plurifamiliar	125 m²	562.135 €	4.505 €/m²	4 D	3
Centre	**1.**	**Riera Parc Residencial**		**80 m²**	**416.531 €**	**5.265 €/m²**		**16**
Tier 1		*Layetana*	*Plurifamiliar*	70 m²	366.833 €	5.258 €/m²	2 D	6
			Plurifamiliar	85 m²	446.350 €	5.269 €/m²	3 D	10
Centre	**2.**	**Martí i Julià 27**		**94 m²**	**450.000 €**	**4.778 €/m²**		**1**
Tier 1		*Vivim Immobiliària*	*Plurifamiliar*	94 m²	450.000 €	4.778 €/m²	2 D	1
Almeda	**3.**	**Iber Almeda Centre**		**81 m²**	**439.800 €**	**5.432 €/m²**		**5**
Tier 2		*IberHogar*	*Plurifamiliar*	71 m²	360.000 €	5.040 €/m²	2 D	1
			Plurifamiliar	83 m²	459.750 €	5.530 €/m²	3 D	4
La Gavarra	**4.**	**Campfaso**		**100 m²**	**408.500 €**	**4.101 €/m²**		**2**
Tier 2		*Fincas Miranda*	*Plurifamiliar*	100 m²	408.500 €	4.101 €/m²	3 D	2
La Gavarra	**5.**	**Ctra. d'Esplugues, 220**		**155 m²**	**465.000 €**	**2.993 €/m²**		**2**
Tier 2		*Megadocar Inversiones*	*Plurifamiliar*	155 m²	465.000 €	2.993 €/m²	3 D	2
Fontsanta-Fatjó	**6.**	**Rcial. Priorat**		**118 m²**	**701.700 €**	**5.953 €/m²**		**5**
Tier 3		*RTV Promotors*	*Plurifamiliar*	102 m²	632.000 €	6.186 €/m²	3 D	2
			Plurifamiliar	129 m²	748.167 €	5.798 €/m²	4 D	3
Fontsanta-Fatjó	**7.**	**Soler i Cortada**		**111 m²**	**609.750 €**	**5.489 €/m²**		**8**
Tier 3		*RTV Promotors*	*Plurifamiliar*	106 m²	565.750 €	5.330 €/m²	3 D	4
			Plurifamiliar	116 m²	653.750 €	5.649 €/m²	4 D	4
		V.Medios Testigos Obra Nueva		**96 m²**	**498.641 €**	**5.232 €/m²**		**39**

Ubicación



Proyecto CORNELLÀ RIERA

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 o incompetencia del promotor (RTV).	**Muy alto.**	**Muy baja.** RTV tiene experiencia en esta zona y en esta tipología.	RTV ha realizado siete proyectos con Urbanitae y más de 30 en total, con más de 500 viviendas entregadas desde 1990. Concede un puente de 220.000 € en las mismas condiciones.
Riesgo suelo	Suelo en copropiedad con PROCORNELLÀ (59,39%) y tres particulares.	**Alto.** La operación no se podría ejecutar.	**Nula.** RTV ha cerrado la compra con los particulares y es el único oferente en el concurso público.	La inversión de Urbanitae se formaliza en unidad de acto con la compraventa; si cambian las condiciones antes de formalizar el préstamo, se cancela el proyecto.
Riesgo licencia	Negativa del Ayuntamiento a conceder la licencia o retrasos importantes.	**Muy alto** si se deniega. **Medio** si hay retraso: el vencimiento se prorroga hasta 18 meses.	**Baja.** Parámetros urbanísticos definidos y licencia estimada en 6–9 meses.	RTV tramitó las licencias de Soler i Cortada y Priorat. Requiere además el informe técnico de FGC, que se estima en 3 meses tras las reuniones preliminares con la entidad.
Riesgo financiación	El repago depende de la disposición del préstamo promotor bancario. El riesgo es no obtenerla.	**Alto.** No se repagaría el puente en la fecha prevista.	**Baja.** El préstamo promotor ya está concedido.	La inversión de Urbanitae se firma en unidad de acto con el préstamo promotor, que garantiza la salida al obtener la licencia y las preventas.
Riesgo construcción	Desviación en los costes de construcción.	**Medio.** El repago depende de la licencia y las preventas, no de la obra; un sobrecoste reduce el margen.	**Media.** RTV tiene experiencia directa en el municipio, pero el contratista no está designado.	RTV ha licitado dos obras en los últimos meses en Cornellà. La due diligence técnica ha validado el presupuesto de obra.
Riesgo comercial	Retraso en alcanzar el 40% de preventas que exige el banco para el préstamo promotor.	**Alto.** Retrasaría el repago hasta un máximo de 18 meses.	**Media.** La comercialización no ha arrancado.	RTV ha vendido 89 de 101 viviendas (88%) en dos años en Cornellà. El comercializador valida la tarifa y el precio previsto es un 2,7% inferior al de los comparables.

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

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

•urbanitae

www.urbanitae.com
Teléfono: +34 911 23 25 22
Dirección: Calle de Castelló, 23,
1º Planta, 28001, Madrid