•urbanitae

Inversión inmobiliaria
al alcance de todos

Democratizar la inversión inmobiliaria

Democratizing real estate investment

La idea de colaborar entre muchos para financiar un proyecto es, en realidad, muy antigua. Uno de sus precedentes modernos que más me gusta recordar tiene a la Estatua de la Libertad como protagonista.

Como es sabido, el monumento es un regalo del pueblo francés al estadounidense con motivo de los 100 años de la independencia americana. Sin embargo, tras casi 10 años en suelo americano, en 1885 la estatua esperaba, en piezas, para ser colocada en Nueva York. El pedestal, cuya construcción estaba valorada en 250.000 dólares (algo más de 7 millones de euros hoy en día), aún no estaba terminado. Ante la dificultad de conseguir los fondos, un periodista –nada menos que Joseph Pulitzer– organizó una colecta. **Más de 120.000 contribuyentes aportaron los 100.000 dólares que faltaban,** y un poco más, como cortesía para el escultor.

La idea de crear Urbanitae tiene orígenes más cercanos. Cuando trabajaba cerca de la Plaza de España, en Madrid, pasaba a diario al lado del Edificio España, uno de los inmuebles más emblemáticos de la capital. Por entonces, el edificio llevaba varios años sin uso y necesitado de rehabilitación. Era un edificio espectacular… y espectacularmente desaprovechado en pleno centro de Madrid. Fue entonces cuando pensé: si los que pasamos a su lado cada día pusiéramos algo de dinero, podríamos comprar el Edificio España y recuperar para la ciudad uno de sus símbolos arquitectónicos y económicos.

La posibilidad de participar en una operación o inversión de estas características está totalmente fuera del alcance del español medio (y no tan medio). Como en el sector automovilístico, uno ve un Ferrari y lo admira, pero no se plantea comprarlo. Se ha hablado mucho sobre la tecnología y la revolución que va a suponer en el sector inmobiliario. Pero, para que algo sea verdaderamente revolucionario, tiene que afectar a la vida de la mayoría de los ciudadanos, crear nuevos hábitos y abrir nuevos mercados. Esto es justo lo que implica el crowdfunding inmobiliario aplicado a grandes proyectos inmobiliarios. Con ese espíritu creamos Urbanitae en 2017, que en poco tiempo se ha establecido como el líder en coinversión inmobiliaria en Europa.

Diego Bestard
CEO

EN

The idea of collaborating among many to finance a project is actually very old. One of its modern precedents that I most like to remember has the Statue of Liberty as its protagonist. As is well known, the monument is a gift from the French people to the American people on the occasion of the 100th anniversary of American independence. However, after almost 10 years since arriving on American soil, the statue was still waiting, in pieces, to be placed in its final location in New York, for a menial reason: the pedestal´s construction, valued at $250,000 (just over €7,000,000 today), was not yet finished. Faced with the difficulty of raising the funds required to build it, a journalist - none other than Joseph Pulitzer - organized a fundraiser to collect the capital required.. More than 120,000 contributors provided the missing $100,000, and even a little more as a courtesy to the sculptor.

The story of the statue of liberty is iconic, but the idea of creating Urbanitae hits closer to home.. When I worked near Plaza de España, in Madrid, I used to pass by the Edificio España, one of the most emblematic buildings in the capital, every day. At the time, the building had been unused for close to a decade , waiting for an investor to come along and put it to good use. It was - and is - a spectacular building... and spectacularly wasted in the heart of Madrid. It was then that I thought: if all of us who pass by it every day would put some money in, we could buy the Edificio España and recover for the city one of its architectural and economic symbols.

The possibility of participating in an operation or investment of this magnitude is totally beyond the reach of the average (and not so average) Spaniard. As in the automobile sector, one sees a Ferrari and admires it, but does not seriously consider buying it. There has been a lot of talk about technology and the revolution it will bring to the real estate sector. But for something to be truly revolutionary, it has to affect the lives of the majority of citizens, create new habits and open up new markets. This is exactly what real estate crowdfunding applied to large real estate projects implies. It was in this spirit that we created Urbanitae in 2017, which in a short time has established itself as the leader in real estate co-investment in Europe.

ÍNDICE
INDEX

QUÉ ES URBANITAE — *WHAT IS URBANITAE* — 4

OPORTUNIDADES DE INVERSIÓN ÚNICAS — ***UNIQUE INVESTMENT OPPORTUNITIES***

VENTAJAS DE INVERTIR CON URBANITAE — ***ADVANTAGES OF INVESTING WITH URBANITAE***

¿CÓMO SE INVIERTE CON URBANITAE? — *HOW TO INVEST WITH URBANITAE* — 11

DIFERENTES ESTRATEGIAS DE INVERSIÓN — ***DIFFERENT INVESTMENT STRATEGIES***

RENTABILIDADES: EL ÉXITO DE NUESTRAS INVERSIONES — *RETURNS: THE SUCCESS OF OUR INVESTMENTS* — 15

¿CÓMO SE ELIGEN LOS PROYECTOS? — *HOW WE CHOOSE OUR PROJECTS* — 19

SOLUCIONES PARA PROMOTORES — *SOLUTIONS FOR DEVELOPERS* — 20

ESCANEAR O CLICAR EL QR
SCAN OR CLICK

¿QUÉ ES URBANITAE?
WHAT IS URBANITAE

Urbanitae Real Estate Platform S. L. **es una plataforma de crowdfunding y crowdlending inmobiliario** regulada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), sujeta a la normativa europea sobre proveedores de servicios de financiación participativa recogida en el Reglamento (UE) 2020/1503.

Financiamos proyectos inmobiliarios de hasta 5 millones de euros con la aportación de miles de inversores, principalmente pequeños ahorradores, pero también inversores institucionales y grandes patrimonios. La inversión mínima por proyecto es de 500 euros.

Ofrecemos oportunidades de inversión muy atractivas, hasta hace poco reservadas a profesionales y grandes inversores, ya que para sumarse a ellas era necesario disponer de conocimientos especializados, capacidad de análisis e importantes recursos económicos.

Somos a la vez una plataforma de inversión inmobiliaria y una plataforma de financiación participativa:

- Por un lado, permitimos que cualquier persona pueda invertir en grandes proyectos inmobiliarios y lograr rentabilidades atractivas con un nivel de riesgo controlado. Sin costes, comisiones ni trámites de ningún tipo.
- Por otro lado, somos una fuente alternativa de financiación para promotores. Contribuimos al desarrollo de proyectos inmobiliarios rentables a cargo de promotores profesionales de acreditada trayectoria.

El capital aportado a los proyectos nunca está en manos de Urbanitae, sino que es gestionado por una entidad de pagos externa autorizada por el Banco de España.

EN

Urbanitae Real Estate Platform S. L. is a real estate crowdfunding and crowdlending platform supervised by the Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) and subject to the subject to the European regulation on crowdfunding service providers as set out in Regulation (EU) 2020/1503.

We finance real estate projects of up to €5,000,000 with the contribution of thousands of investors, mainly small investors, but also institutional investors and high net worth individuals. The minimum investment per project is €500.

We offer very attractive investment opportunities, which until recently were reserved for professionals and large investors, since joining them required specialized knowledge, analytical skills and significant financial resources.

We are both a real estate investment platform and a finance provider:

On the one hand, we allow anyone to invest in large real estate projects and achieve attractive returns with a moderate level of risk. Without costs, commissions or formalities of any kind.

On the other hand, we are an alternative source of financing for developers. We contribute to the development of profitable real estate projects by professional developers with a proven track record.

The capital contributed to the projects does not go through Urbanitae: it is managed instead by an external payment entity authorized by the Bank of Spain.

Financiamos proyectos inmobiliarios de hasta 5 millones de euros

Credits: iStock

Oportunidades de inversión únicas
Unique investment opportunities

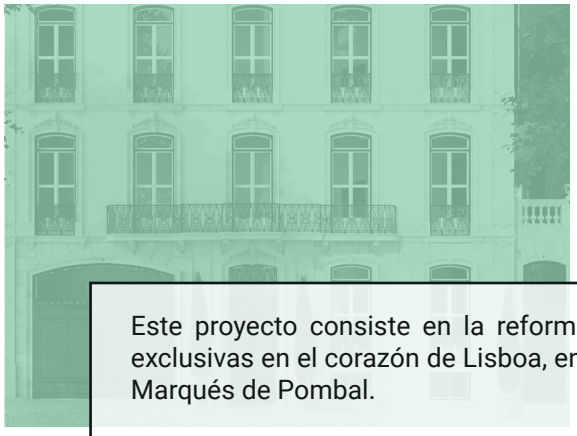
Desde junio de 2019, hemos financiado más de 200 proyectos en toda España. En total, hemos superado los 450 millones de euros de inversión, impulsando el desarrollo de más de 5.500 viviendas.

Estos son algunos de nuestros proyectos más singulares.

Since June 2019, we have financed more than 200 projects throughout Spain. In total, we have exceeded €450 million in investment, driving the development of more than 5,500 homes.

These are some of our most unique projects.

1.



Lisboa | Proyecto Castilho 3
Plusvalía
Sector residencial
Gestor: Mexto
Financiado en noviembre de 2024
4.522.500 €
1.374 inversores
Plazo estimado: 28-32 meses

EN

Capital gain
Residential sector
Manager: Mexto
Funded in November 2024
€4,522,500
1,374 investors
Estimated duration: 28-32 months

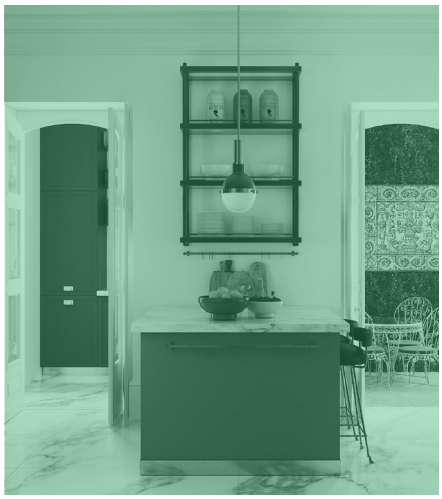
Este proyecto consiste en la reforma de un activo residencial de lujo para desarrollar seis viviendas exclusivas en el corazón de Lisboa, en el barrio de San Antonio, junto a la avenida de la Libertad y la plaza Marqués de Pombal.

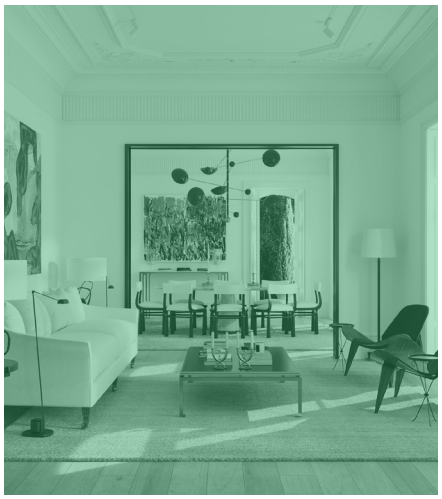
De la mano del gestor especializado en inmobiliario prime Mexto, los inversores de Urbanitae entraron para soportar los costes de arranque del proyecto no cubiertos por la financiación bancaria, con un 15% de rentabilidad TIR preferente sobre los beneficios generados.

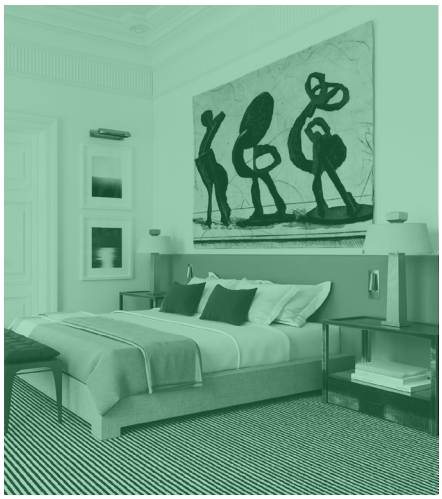
EN

This project involves the renovation of a luxury residential asset to develop six exclusive homes in the heart of Lisbon, in the Santo António neighborhood, near Avenida da Liberdade and Marquês de Pombal Square.

With the support of prime real estate specialist Mexto, Urbanitae investors participated to cover the project's initial costs not covered by bank financing, with a 15% preferred IRR on the generated profits.







2.

3.

2. Baqueira | Proyecto Pleta Arriu

Deuda
Sector residencial
Gestor: Grupo Avintia
Financiado en marzo de 2023
3.280.000 €
1.134 inversores
Plazo estimado: 21 meses

Situada en el centro de la estación de esquí de Baqueira Beret, la segunda fase de la promoción Pleta Arriu consiste en el desarrollo de seis viviendas de lujo de aproximadamente 400 metros cuadrados frente a las pistas, valoradas en unos 3,5 millones de euros.

Bajo la modalidad de préstamo promotor a tipo fijo del 8,5% anual sobre el capital comprometido en cada tramo, este proyecto permite colaborar en el desarrollo de una de las promociones más singulares de España.

EN

Debt
Residential sector
Manager: Grupo Avintia
Funded in March 2023
€3,280,000
1,134 investors
Estimated duration: 21 months

Located in the center of the ski resort of Baqueira Beret, the second phase of the Pleta Arriu development consists of the development of six luxury homes of approximately 400 square meters in front of the Baqueira slopes, and valued at approximately €3.5 million...

Via an annual fixed-rate developer loan of 8.5% on the capital committed in each tranche, this project allows us to collaborate in the development of one of the most unique real estate projects in Spain

3. La Moraleja | Proyecto Casa de la Cascada

Deuda
Sector residencial
Gestor: Hita & Partners
Financiado en diciembre de 2022
3.000.000 €
1.077 inversores
Plazo estimado: 12-24 meses

Conocida como Casa de la Cascada por el efecto de una de sus piscinas, esta vivienda de superlujo en La Moraleja tiene un precio de venta superior a los 18 millones de euros.

En este caso, los inversores de Urbanitae aportaron 3.000.000 de euros para financiar parte de la terminación de las obras de la vivienda, que cuenta con una superficie de más de 10.300 metros cuadrados en un proyecto a cargo del arquitecto Javier de Hita.

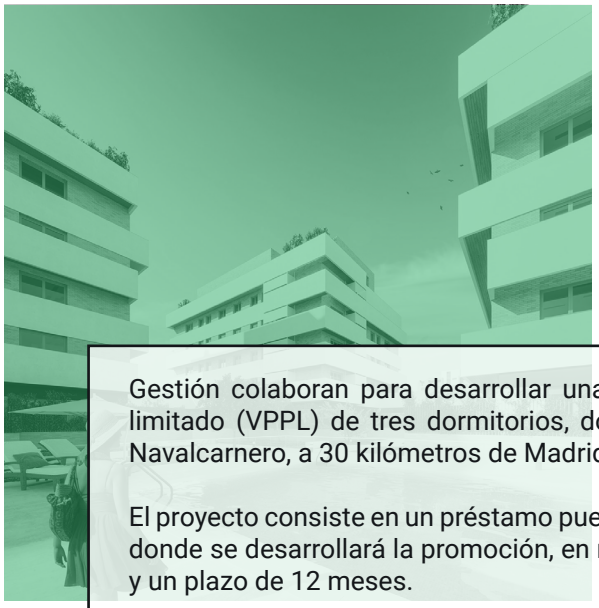
EN

Debt
Residential sector
Manager: Hita & Partners
Funded in December 2022
€3,000,000
1,077 investors
Estimated duration: 12-24 months

Known as The Waterfall House because of the effect of one of its pools, this super luxury home in La Moraleja has an asking price of over €18 million.

In this case, investors at Urbanitae contributed €3 million to finance part of the completion of the construction on the house, which has a surface area of more than 10,300 square meters in a project designed by architect Javier de Hita.

4.



Madrid | Proyecto Ribera del Pinar
Deuda
Sector residencial
Gestor: Urbanismo y Gestión
Financiado en octubre de 2024
5.000.000 €
2.393 inversores
Plazo estimado: 12 meses

EN

Debt
Residential sector
Manager: Urbanismo y Gestión
Funded in October 2024
€5,000,000
2,393 investors
Estimated duration: 12 months

Gestión colaboran para desarrollar una promoción de 248 viviendas con protección pública de precio limitado (VPPL) de tres dormitorios, dos baños, terrazas y jardín privado, entre otras comodidades en Navalcarnero, a 30 kilómetros de Madrid.

El proyecto consiste en un préstamo puente con garantía hipotecaria de primer rango para comprar el suelo donde se desarrollará la promoción, en régimen de cooperativa, con un tipo de interés fijo del 11,5% anual y un plazo de 12 meses.

EN

In this project, Urbanitae and Urbanismo y Gestión are collaborating to develop a 248-unit residential complex with price-capped public protection housing (VPPL). The homes will feature three bedrooms, two bathrooms, terraces, and private gardens, among other amenities, in Navalcarnero, 30 kilometers from Madrid.

The project consists of a bridge loan with a first-ranking mortgage guarantee to purchase the land where the development will be built under a cooperative model. The loan has a fixed annual interest rate of 11.5% and a 12-month term.

5.

El proyecto Marjolin tiene como protagonista un edificio de oficinas del municipio de Levallois-Perret, adyacente a París. Los inversores de Urbanitae aportaron 2,5 millones de euros para adquirir este inmueble para optimizar su ocupación y venderlo en un plazo máximo de 36 meses.

El edificio está certificado con la etiqueta BBC Effinergie rénovation por su eficiencia energética, garantizando ahorro energético y una ventaja competitiva para su futura venta.

EN

The Marjolin project centers around an office building in the municipality of Levallois-Perret, adjacent to Paris. Urbanitae investors contributed €2.5 million to acquire this property, optimize its occupancy, and sell it within a maximum period of 36 months.

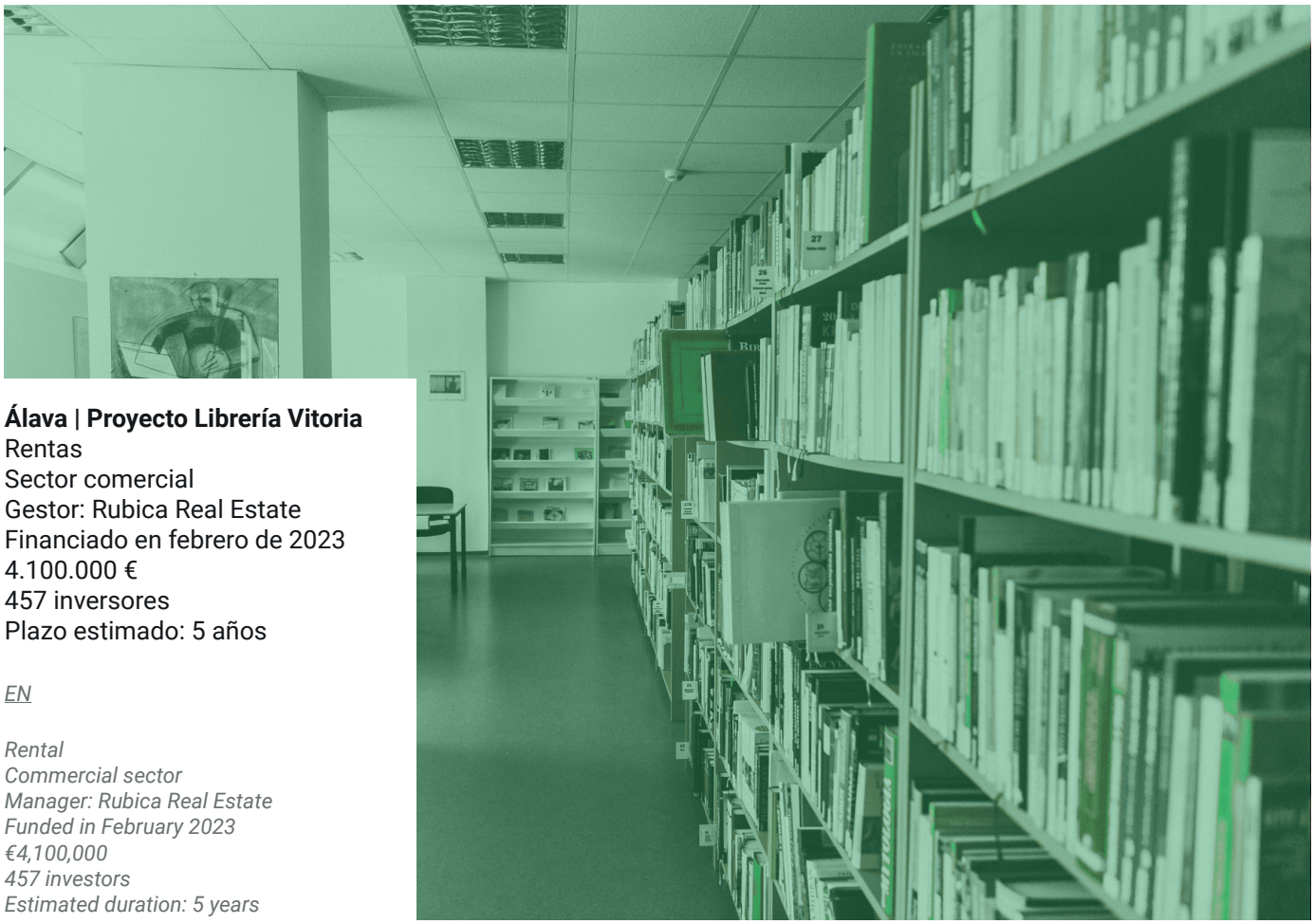
The building is certified with the BBC Effinergie Rénovation label for its energy efficiency, ensuring energy savings and a competitive advantage for its future sale.

París | Proyecto Marjolin
Plusvalía
Sector oficinas
Gestor: Babylone - Hadès
Financiado en octubre de 2024
2.510.000 €
963 inversores
Plazo estimado: 32-36 meses

EN

Capital gain
Office sector
Manager: Babylone - Hadès
Funded in October 2024
€2,510,000
963 investors
Estimated duration: 32-36 months

6.



Álava | Proyecto Librería Vitoria
Rentas
Sector comercial
Gestor: Rubica Real Estate
Financiado en febrero de 2023
4.100.000 €
457 inversores
Plazo estimado: 5 años

EN

Rental
Commercial sector
Manager: Rubica Real Estate
Funded in February 2023
€4,100,000
457 investors
Estimated duration: 5 years

Los activos en rentabilidad son el resultado más reciente de nuestro empeño por ofrecer oportunidades de inversión adaptadas a cada perfil de inversor.

En este caso, los inversores de Urbanitae se convierten en arrendatarios de un inquilino de gran renombre en España, Casa del Libro, en el centro de Vitoria. Perciben de manera trimestral las rentas del alquiler del activo, indexadas a la inflación, y las plusvalías generadas con su venta al término del plazo previsto.

EN

Our rental assets are the most recent result of our efforts to offer investment opportunities tailored to each investor profile.

In this case, Urbanitae investors become the landlord of a well-known tenant in Spain, Casa del Libro, in the center of Vitoria. They receive quarterly rental income from the asset, indexed to inflation, and the capital gains generated from its sale at the end of the planned term.

Ventajas de invertir con Urbanitae
Advantages of investing with Urbanitae

Al priorizar proyectos en zonas con buena demanda solvente y promotores acreditados, la inversión en Urbanitae ofrece características excepcionales como clase de activo, aportando alta protección de capital y una elevada rentabilidad en plazos medios (1 a 3 años).

- El activo subyacente (suelo finalista con proyecto) tiende a preservar valor incluso en contextos complicados, al punto que se considera un sólido escudo contra la inflación.
- El riguroso análisis del plan de negocio del proyecto, en particular el atractivo comercial (reservas confirmadas, posicionamiento en la zona, etc.), la holgura en la estimación de costes de construcción y la garantía de acceso a financiación adicional (si es pertinente) minimiza la incertidumbre sobre el resultado final de la inversión. Los más de 20 proyectos devueltos hasta la fecha así lo demuestran.
- Las inversiones no son líquidas, y el capital aportado y su rendimiento se recuperan al final de la inversión. Pero, en general, la duración de los proyectos es inferior a la de otros activos ilíquidos (como los fondos de capital riesgo).
- Las inversiones en proyectos de equity presentan ventajas en el plano fiscal cuando se invierte como persona jurídica (exención del 95% del beneficio en impuesto de sociedades, exención en impuesto de patrimonio e impuesto de sucesiones y donaciones).

EN

By prioritizing projects in areas with strong demand and reputable developers, investing with Urbanitae offers exceptional characteristics as an asset class, providing high capital protection and a high return in mid to long terms (1 to 3 years).

- The underlying asset –developed land– tends to preserve value even in difficult contexts, to the point that it is considered a solid shield against inflation.

- Rigorous analysis of the project's business plan, in particular commercial attractiveness (confirmed bookings, positioning in the area, etc.), slack in the construction cost estimate and guaranteed access to additional financing (if applicable) minimizes uncertainty about the final outcome of the investment. The more than 20 projects returned to date are proof of this.

- The investments are illiquid, and the capital provided and its return are recouped at the end of the investment. But, in general, the duration of the projects is shorter than that of other illiquid assets (such as venture capital funds).

- Investments in equity projects have tax advantages when invested as a legal entity (exemption of 95% of the profit in corporate income tax, exemption in wealth tax and inheritance and gift tax).

¿CÓMO SE INVIERTE CON URBANITAE?
HOW TO INVEST WITH URBANITAE?

Urbanitae es una plataforma de inversión 100% online, sin costes ni comisiones de ninguna clase para el inversor. El registro en nuestra plataforma es gratuito, y puede hacerse a través de la web o de nuestra app, disponible en iOS y Android.

Un equipo de profesionales expertos en real estate selecciona los proyectos inmobiliarios con la mejor combinación de rentabilidad y riesgo del mercado. Tras obtener el visto bueno de nuestro Comité de Inversiones, los proyectos se publican en la plataforma y se abren a financiación por nuestra base de inversores.

La transparencia es nuestra divisa. Toda la información relevante sobre nuestros proyectos está disponible en la web. Explicitamos de forma clara los riesgos que, como en toda inversión, existen en cada proyecto. Es el inversor quien decide participar o no en cada uno de los proyectos que publicamos.

Desde el principio a cada inversor se le asigna un gestor personal de nuestro equipo de Relación con el Inversor, a fin de resolver cualquier duda sobre el proceso de inversión o sobre proyectos previstos o ya en curso.

EN

Urbanitae is a 100% online investment platform, with no costs or commissions of any kind for the investor. Registration on our platform is free, and can be done through the web or our app, available on iOS and Android.

A team of professional real estate experts selects the real estate projects with the best combination of profitability and risk in the market. After being approved by our Investment Committee, the projects are published on the platform and opened for financing by our investor base.

Transparency is our motto. All relevant information about our projects is available on the web. We clearly explain the risks that, as in any investment, exist in each project. It is the investor who decides whether or not to participate in each of the projects we publish.

From the outset, each investor is assigned a personal manager from our Investor Relations team to answer any questions about the investment process or about projects planned or already underway.

Urbanitae es una plataforma de inversión 100% online, sin costes ni comisiones

Urbanitae is a 100% online investment platform, with no costs or commissions

Tu tranquilidad es lo primero
Your peace of mind comes first

Como proveedor de servicios de financiación participativa, la actividad de Urbanitae está regida por la normativa europea –el Reglamento (UE) 2020/1503–. Además, operamos bajo la supervisión de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), el organismo encargado de supervisar e inspeccionar los mercados de valores españoles y la actividad de cuantos intervienen en ellos.

El dinero de los inversores nunca pasa por Urbanitae, sino que es gestionado por una entidad de pagos externa, autorizada por el Banco de España. Además, cada proyecto se estructura mediante una sociedad vehículo creada a tal efecto: de esta forma, garantizamos que cada proyecto es independiente de los demás, de manera que el desempeño de un proyecto no afecta en modo alguno al resto.

EN

As a crowdfunding service provider, Urbanitae's activity is governed by European regulations – Regulation (EU) 2020/1503. In addition, we operate under the supervision of the Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), the body in charge of supervising and inspecting the Spanish securities markets and the activity of all those involved in them.

Investors' money never goes through Urbanitae, but is managed by an external payment entity, authorized by the Bank of Spain. In addition, each project is structured through a special purpose vehicle: in this way, we guarantee that each project is independent of the others, so that the performance of one project does not affect the others in any way.

Una estrategia adecuada para cada inversor
The right strategy for every investor

En Urbanitae ofrecemos proyectos diseñados para cada tipo de inversor, en función del plazo y el riesgo que esté dispuesto a asumir. Una vez que se ha cerrado la financiación de un proyecto, Urbanitae y el promotor se encargan de toda la gestión de compraventa, así como de llevar a cabo el proyecto según se estipula en el plan de negocio. La rentabilidad de los proyectos se obtiene a través de tres tipos de estrategias:

EN

At Urbanitae we offer projects designed for each type of investor, depending on the term and risk they are looking for. Once the financing of a project has been achieved, Urbanitae and the developer take care of the purchase and sale of the property, and carry out the project as stipulated in the business plan. The profitability of the projects is obtained through three types of strategies:

Estrategia de plusvalías (equity)

Los inversores entran en sociedad con el promotor y comparten, en función de su aportación, la rentabilidad al final del proyecto. Esta categoría prioriza el potencial de apreciación de un activo a corto plazo. El plazo medio de inversión es de 18 a 36 meses, y se busca una rentabilidad media anualizada entre el 12% y el 18%.

Equity strategy

Investors enter into a partnership with the developer and share, according to their contribution, the returns at the end of the project. This category prioritizes the appreciation potential of an asset in the short term. The average investment term is 18 to 36 months, and an average annualized return of between 12% and 18% is sought.

Estrategia de deuda (crowdlending)

Se invierte en préstamos al promotor con garantías hipotecarias de primer rango sobre el activo. Los plazos son más cortos (6-18 meses) y la rentabilidad media anualizada se encuentra entre el 9% y el 11%.

Debt strategy (crowdlending)

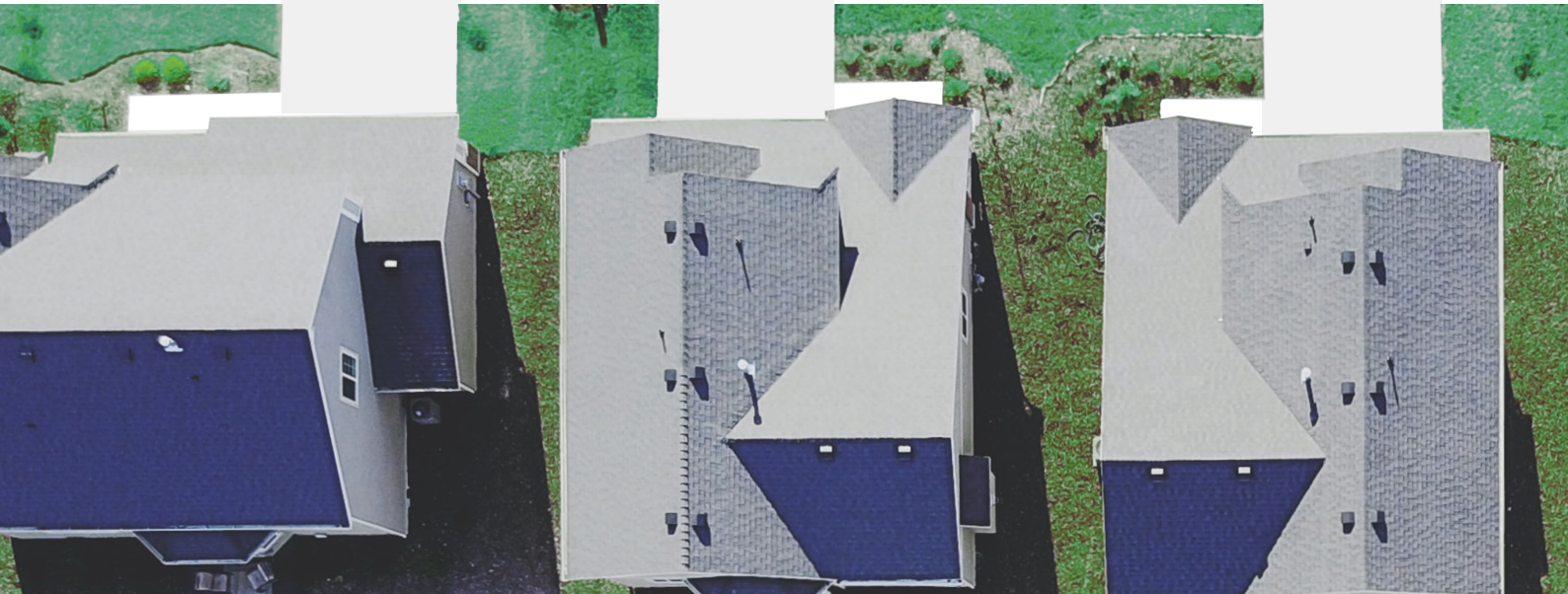
Investments are made in loans to developers with first mortgage guarantees on the asset. The terms are shorter (6-18 months) and the average annualized return is between 9% and 11%.

Estrategia de rentas (alquiler)

Engloba a activos de todo tipo en los que se invierte para, después de darles valor añadido, ponerlos en alquiler durante varios años y, después, en venta. Es una estrategia dirigida a perfiles más conservadores que buscan obtener rentabilidad anuales del 5-6% en forma de alquileres periódicos.

Rental strategy

This includes assets of all types in which investments are made in order to rent them out for several years – after adding value to them – and then sell them. This strategy is aimed at more conservative profiles seeking annual returns of 5-6% in the form of periodic rentals.



The average annual return on our investments is 13%

La **rentabilidad anual media** de nuestras inversiones es del **13%**

Credits: iStock

RENTABILIDADES: EL ÉXITO DE NUESTRAS INVERSIONES
RETURNS: THE SUCCESS OF OUR INVESTMENTS

Desde que comenzamos a operar en el mercado, en junio de 2019, hemos financiado más de 200 proyectos. Ya hemos devuelto la inversión en 55 de ellos, con una rentabilidad anual media (TIR) del 13% y un plazo final medio en torno a 19 meses. En ambos casos, nuestras previsiones iniciales fueron superadas por la realidad.

EN

Since we started operating in the market in June 2019, we have financed more than 200 projects. We have already repaid the investment in 55 of them, with an average annual return (IRR) of 13% and an average final term of approximately 19 months. In both cases, our initial forecasts were exceeded by reality.

	Plusvalía *Equity*	Préstamo *Lending*	Rentas *Rent*
Proyectos financiados *Funded projects*	**109**	**72**	**11**
Proyectos devueltos *Returned projects*	**22**	**33**	**5**[1]
Rentabilidad total media estimada *Average estimated total profitability*	**26,90%**	**12,80%**	**5,40%**
Rentabilidad total media conseguida *Average total profitability achieved*	**23,20%**	**11,70%**	**5,40%**
Rentabilidad total media ponderada estimada *Weighted average estimated total profitability*	**26,30%**	**14,10%**	**5,50%**
Rentabilidad total media ponderada conseguida *Weighted average total profitability achieved*	**22,50%**	**10,80%**	**5,50%**
TIR media estimada *Average estimated IRR*	**14,30%**	**11%**	
TIR media conseguida *Average achieved IRR*	**13,50%**	**13%**	
TIR media ponderada estimada *Weighted average estimated IRR*	**13,90%**	**11%**	
TIR media ponderada conseguida *Weighted average achieved IRR*	**13,50%**	**13,30%**	

1. Proyectos de rentas que ya están dando dividendos. Las rentabilidades pasadas no constituyen un indicador fiable de las rentabilidades futuras. *EN: Projects generating dividends. Past performance is not a reliable indicator of future performance.*

Estos son algunos de nuestros proyectos más exitosos:
EN: These are some of our most successful projects:

Cádiz | Proyecto Pinares II
Plusvalía
Sector residencial
Gestor: Carpio Capital (Fenext)
Financiado en septiembre de 2020
502.500 €
414 inversores

EN

Capital gain
Residential sector
Manager: Carpio Capital (Fenext)
Funded in September 2020
€502,500
414 investors

Estimación/*Estimate*
43% rentabilidad/*profitability*
20% TIR/*IRR*
24 meses/*months*

Realidad/*Reality*
58% rentabilidad/*profitability*
23,1% TIR/*IRR*
27 meses/*months*

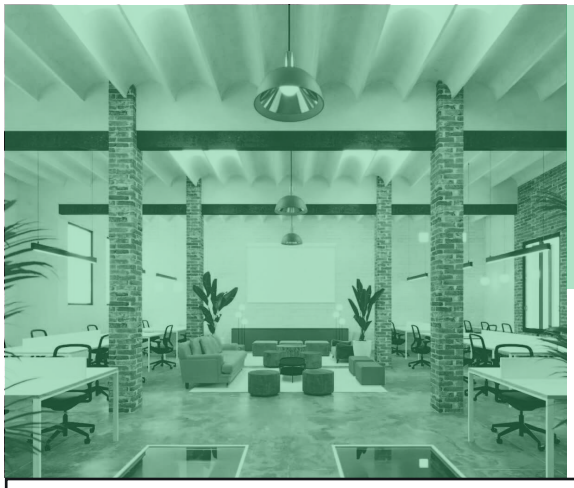
Pinares II es la segunda fase del proyecto Pinares, una promoción de viviendas adosadas de obra nueva en El Puerto de Santa María (Cádiz). El éxito de la primera fase impulsó la segunda, compuesta de 16 unidades, de las que 11 ya estaban reservadas en el momento de la inversión.

El buen desempeño del promotor, pese a las dificultades de la pandemia de covid, se tradujo en unos resultados excelentes. Una rentabilidad de más del 50% con un retraso de tres meses sobre el plazo previsto.

EN

Pinares II is the second phase of the Pinares project, a new townhouse development in El Puerto de Santa María (Cádiz). The success of the first phase prompted the second one, consisting of 16 units, 11 of which were already reserved at the time of investment.

The developer's strong performance, despite the difficulties of the covid pandemic, resulted in excellent results: a return of more than 50%, three months behind schedule.



Barcelona | Proyecto The Haus
Plusvalía
Sector comercial
Gestor: Psquared
Financiado en julio de 2021
1.850.000 €
665 inversores

EN

Capital gain
Commercial sector
Manager: Psquared
Funded in July 2021
€1,850,000
665 investors

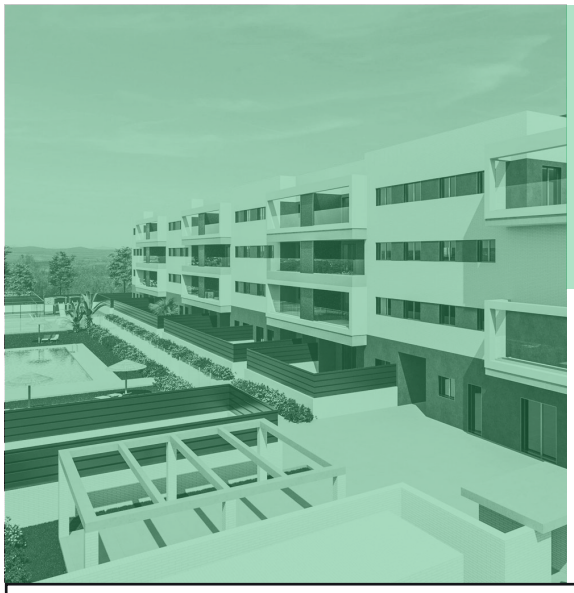
Estimación/*Estimate*
17% rentabilidad/*profitability*
12% TIR/*IRR*
15 meses/*months*

Realidad/*Reality*
21,3% rentabilidad/*profitability*
29% TIR/*IRR*
9 meses/*months*

Un espacio único en la ciudad de Barcelona, elegido tanto por el futbolista Neymar como por la firma de moda Dior, fue el escenario del proyecto The Haus. De la mano del Psquared, los inversores de Urbanitae aportaron 1,8 millones de euros para transformar un edificio de oficinas de 630 metros cuadrados en un espacio flexible adaptado a las necesidades del presente. El resultado, una rentabilidad mayor en casi la mitad del plazo.

EN

A unique space in the city of Barcelona, chosen by both the soccer player Neymar and the fashion brand Dior, was the setting for The Haus project. Hand in hand with Psquared, Urbanitae investors contributed 1.8 million euros to transform a 630-square-meter office building into a flexible space adapted to the needs of the present. The result, a higher profitability in about half the estimated time.



Jerez | Proyecto Plaza Norte
Plusvalía
Sector residencial
Gestor: Iniciativas Inmobiliarias
Financiado el 29/4/2021
580.000 €
179 inversores

EN

Capital gain
Residential sector
Manager: Iniciativas Inmobiliarias
Funded on 4/29/2021
€580,000
179 investors

Estimación/*Estimate*
38% rentabilidad/*profitability*
17% TIR/*IRR*
25 meses/*months*

Realidad/*Reality*
50% rentabilidad/*profitability*
28,5% TIR/*IRR*
19 meses/*months*

Una promoción de obra nueva en Jerez de la Frontera (Cádiz), compuesta por cuatro bloques y 55 viviendas. El segundo proyecto de Urbanitae e Iniciativas Inmobiliarias arrancaba con un grado de comercialización del 100%. Finalmente, el proyecto se devolvió con medio año de antelación, pero, además, con una rentabilidad total 12 puntos por encima de la estimada.

EN

A new development in Jerez de la Frontera (Cádiz), consisting of four blocks and 55 homes. This was the second project of Urbanitae and Iniciativas Inmobiliarias, which started with a 100% commercialization rate.
In the end, the project was repaid half a year ahead of schedule, but also with a total return 12 points above our estimate.

Madrid | Proyecto Islas Medas
Deuda
Sector residencial
Gestor: Gestilar
Financiado en octubre de 2023
2.700.000 €
1.028 inversores

EN

Debt
Residential sector
Manager: Gestilar
Funded in October 2023
€2,700,000
1,028 investors

Estimación/*Estimate*
13% rentabilidad/*profitability*
13% TIR/*IRR*
12 meses/*months*

Realidad/*Reality*
13% rentabilidad/*profitability*
19,3% TIR/*IRR*
10 meses/*months*

Este proyecto de deuda, a cargo de Gestilar, tenía por objetivo terminar un residencial de 46 viviendas plurifamiliares con garaje y trastero en el Ensanche de Vallecas (Madrid) con las obras ya ejecutadas al 60%. La celeridad de los trabajos y el avance comercial permitieron terminar el proyecto en un plazo inferior al previsto, lo que elevó la rentabilidad TIR del 13% previsto al 19,3% obtenido.

EN

This debt project, led by Gestilar, aimed to complete a residential development of 46 multifamily homes with parking and storage units in Ensanche de Vallecas (Madrid), with construction already 60% completed.
The fast pace of the work and strong commercial progress allowed the project to be completed ahead of schedule, increasing the expected IRR from 13% to the 19.3% achieved.

San Sebastián de los Reyes | Proyecto Tánger
Deuda
Sector residencial
Gestor: Edifik Madrid
Financiado en abril de 2021
1.300.000 €
426 inversores

EN

Debt
Residential sector
Manager: Edifik Madrid
Funded in April 2021
€1,300,000
426 investors

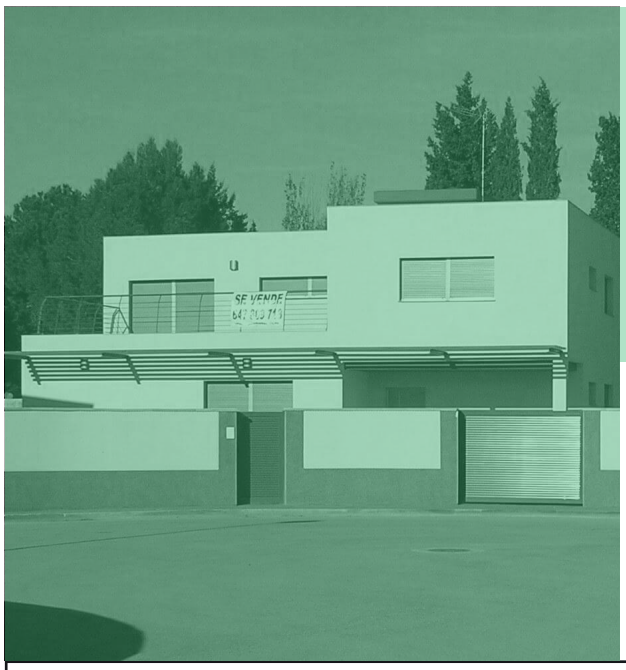
Estimación/*Estimate*
21,9% rentabilidad/*profitability*
17,5% TIR/*IRR*
15 meses/*months*

Realidad/*Estimate*
23,6% rentabilidad/*profitability*
17,2% TIR/*IRR*
16 meses/*months*

El proyecto Tánger consistió en la reforma de un edificio de los años 80 situado en el casco histórico de San Sebastián de los Reyes (Madrid) para transformarlo en 16 espacios diferentes: ocho lofts y ocho viviendas convencionales. Con un avance comercial del 70%, el proyecto compensó el retraso de un mes en la ejecución con casi dos puntos más de rentabilidad total y una TIR superior al 17%.

EN

Project Tanger consisted of the renovation of a building from the 1980s located in the historic center of San Sebastián de los Reyes (Madrid). The aim was to transform it into 16 different spaces: eight lofts and eight conventional dwellings. With a commercial progress of 70%, the project compensated for the one-month delay in execution with almost two more points of total profitability and an IRR of over 17%.



Valencia | Proyecto Montesano
Deuda
Sector residencial
Gestor: Viviz
Financiado en mayo 2024
1.280.000 €
642 inversores

EN

Debt
Residential sector
Manager: Viviz
Funded in May 2024
€1,280,000
642 investors

Estimación/*Estimate*
7,6% rentabilidad/*profitability*
13% TIR/*IRR*
7 meses/*months*

Realidad/*Reality*
7,6% rentabilidad/*profitability*
22,6% TIR/*IRR*
4 meses/*months*

Esta operación consistió en la finalización de una promoción de cinco viviendas de estilo vanguardista y altas calidades en Bétera (Valencia), con las obras ejecutadas al 90% y cuatro de cinco unidades vendidas. Los inversores de Urbanitae concedieron un préstamo de 1,3 millones de euros a Viviz, que lo devolvió tres meses antes de lo previsto, manteniendo la rentabilidad.

EN

This operation involved the completion of a development of five high-quality, avant-garde-style homes in Bétera (Valencia), with construction 90% finished and four out of five units already sold.

Urbanitae investors granted a €1.3 million loan to Viviz, which repaid it three months ahead of schedule while maintaining the expected returns.

¿CÓMO SE ELIGEN LOS PROYECTOS?
HOW ARE PROJECTS CHOSEN?

En Urbanitae, combinamos los enfoques de inversión activa y pasiva. Por una parte, un equipo de expertos se encarga de seleccionar los proyectos que tiene sentido financiar, y de estructurar las operaciones: cada proyecto que financiamos debe lograr dos veces el voto unánime de nuestro Comité de Inversiones y superar diligencias debidas técnicas, legales y comerciales. Pero es el inversor el que decide: una vez publicado un proyecto, el inversor puede consultar toda la información disponible y decidir si invertirá en él o esperará a una oportunidad que le convenza más.

Estos son los aspectos que más valoramos a la hora de seleccionar nuestros proyectos.

- Antes de evaluar un proyecto, comprobamos que el **gestor** cuenta con la solvencia necesaria para gestionar un proyecto como el que nos plantea, y buen acceso a financiación bancaria.
- Chequeamos si los precios de venta están en línea con el mercado y pedimos una valoración externa a los agentes de la propiedad inmobiliaria (API) e informes de tasación independiente. Además, necesitamos verificar el grado de **avance comercial** de la promoción.
- Que el proyecto ya tenga **licencia** es la situación idónea, pero no siempre es posible. En ese caso, verificamos que los plazos indicados por el gestor en su plan de negocio sean verosímiles. Al mismo tiempo, comprobamos que los **costes de construcción** planteados por el gestor son razonables.
- Una vez verificados estos cuatro puntos, si las condiciones son buenas, el proyecto se somete a la evaluación de un **comité de inversiones**, que exige unanimidad. En este comité se revisan las cuatro grandes áreas que hemos señalado con el input añadido de expertos independientes

EN

At Urbanitae, we combine active and passive investment approaches. On the one hand, our team of experts is in charge of selecting the best projects and structuring the deals, making sure that they pass our strict investment guidelines: every project we finance must secure unanimous approval from our Investment Committee twice and pass technical, legal, and commercial due diligence. But it is the investor who decides: once a project is published, the investor can consult all the information available about it and decide whether to invest in it or wait for a more convincing opportunity.

These are the aspects we value most when selecting our projects.

- *Before evaluating a project, we check that the manager has the necessary solvency to manage a project such as the one we are considering, and good access to bank financing.*
- *We check if the sales prices are in line with the market and request an external valuation from real estate agents (API) and independent appraisal reports. In addition, we need to verify the commercial progress of the development.*
- *Having the project already licensed is the ideal scenario, but it is not always possible. In such cases, we verify that the timelines outlined by the developer in their business plan are realistic. At the same time, we ensure that the construction costs proposed by the developer are reasonable.*
- *Once these four points have been verified, if the outlook is good, the project is submitted for evaluation to an investment committee, which requires unanimity. This committee reviews the four main areas mentioned above with the added input of independent experts.*

SOLUCIONES PARA PROMOTORES
SOLUTIONS FOR DEVELOPERS

Somos la alternativa de financiación a bancos y fondos de inversión más ágil para proyectos inmobiliarios de tamaño medio. Estamos especializados en financiación de equity en proyectos de entre 2 y 5 millones de euros y también ofrecemos préstamos promotor desde el 7% con respuesta en 7 días.

Contamos con una base inversora fiel que integra tanto a pequeños ahorradores como a grandes inversores institucionales. Actualmente representamos el 60% del mercado del crowdfunding inmobiliario en España: hemos impulsado más de 200 proyectos con cerca de 90 promotores de primer nivel.

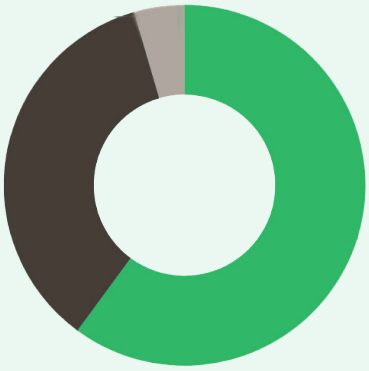
Ofrecemos financiación a promotores en equity y en deuda.

- **Soluciones de equity**: coinversión, participación junto a inversores en el desarrollo de sus proyectos. Es una estrategia que priorizamos cuando hay incertidumbres temporales y económicas que llevan a que el riesgo que asumimos sea similar al del promotor, al que, en consecuencia, le pedimos estar en igualdad de condiciones respecto al beneficio. El hecho de que apenas haya operadores en esta tipología de inversión (equity en operaciones pequeñas) nos permite negociar excelentes condiciones para nuestros inversores.

- **Soluciones de deuda**: financiación de obra, situaciones especiales y préstamos hipotecarios al promotor. Entramos en deuda cuando el grado de madurez del proyecto es elevado y las incertidumbres, muy moderadas. En todo caso, siempre procuramos obtener garantías más allá del proyecto, que permitan acudir a otras fuentes para el repago de la deuda si el proyecto que se financia llega a fallar. Y nunca asumimos riesgo balance del promotor, siempre prestamos al vehículo que desarrolla el activo.

  - En esta estrategia, disponemos de una modalidad de préstamo promotor con un interés que arranca en el 7% y con respuesta en siete días. Es una solución para proyectos inmobiliarios viables, en los que el promotor es propietario del suelo, hay licencia de obras y un nivel de preventas en torno al 50%, a los que la financiación tradicional no está dando respuesta.

Volumen de financiación por tipo de proyecto
Financing volume by project type



Plusvalía/*Capital gain*	**60,1%**
Préstamo/*Debt*	**35,4%**
Rentas/*Rental*	**4,5%**

EN

We are the most agile financing alternative to banks and investment funds for medium-sized real estate projects. We specialize in equity financing for projects between 1 and 5 million euros and we also offer developer loans from 7% with a 7-day turnaround.

We have a loyal investor base that includes both small savers and large institutional investors. We currently represent 60% of the real estate crowdfunding market in Spain, having supported over 200 projects with more than 90 top-tier developers.

We offer equity and debt financing to developers.

- *Equity solutions: co-investment, participation with investors in the development of their projects. Thisstrategy is prioritized when there are temporary and economic uncertainties that lead us to assume a similar risk to that of the developer,. Consequently, we ask to be on an equal footing with respect to the profit generated. The fact that there are hardly any financing solutions in this type of investment (equity in small operations) allows us to negotiate excellent conditions for our investors.*

- *Debt solutions: construction financing, special situations and mortgage loans to the developer. We enter into debt when the degree of maturity of the project is high and the uncertainties are moderate to low. In any case, we always try to obtain guarantees beyond the project, allowing us to turn to other sources of capital to repay the debt should the project fail. And we never assume the developer's balance sheet risk; we always lend to the vehicle developing the asset.*

  - *In this strategy, we have a developer loan modality with an interest rate that starts at 7% and with a response in seven days. It is a solution for viable real estate projects, in which the developer owns the land, there is a building permit and a pre-sales level of around 50%, to which traditional financing is not providing an answer.*

Urbanitae, **líder en coinversión inmobiliaria** *en Europa*

Copyright

© 2025 Urbanitae. Todos los derechos reservados.

La información contenida en este dosier corporativo, incluyendo pero no limitándose a textos, gráficos, imágenes y otros materiales, está protegida por las leyes de propiedad intelectual y derechos de autor. Queda estrictamente prohibida cualquier reproducción, distribución, transmisión, exhibición o uso no autorizado de este contenido con fines comerciales sin el previo consentimiento por escrito de Urbanitae. Cualquier uso indebido será perseguido legalmente en virtud de las leyes aplicables.

Para solicitar permisos de reproducción, distribución u otros usos comerciales, por favor contacte a contacto@urbanitae.com para obtener la autorización correspondiente.

Las marcas comerciales, logotipos y nombres mencionados en este dosier son propiedad de sus respectivos propietarios y son utilizados con fines ilustrativos solamente. Su inclusión no implica ningún respaldo o asociación con Urbanitae.

Este dosier corporativo es proporcionado únicamente con fines informativos y no constituye asesoramiento financiero, legal ni de inversión. Urbanitae no se hace responsable de ninguna decisión tomada en base a la información aquí proporcionada.

Fecha de última actualización: febrero 2025.

EN

Copyright
© 2025 Urbanitae. All rights reserved.

The information contained in this corporate dossier, including but not limited to text, graphics, images and other materials, is protected by copyright and intellectual property laws. Any unauthorized reproduction, distribution, transmission, display or unauthorized use of this content for commercial purposes without the prior written consent of Urbanitae is strictly prohibited. Any improper use will be prosecuted under applicable laws.

To request permission for reproduction, distribution or other commercial uses, please contact contacto@urbanitae.com for authorization.

Trademarks, logos and names mentioned in this dossier are the property of their respective owners and are used for illustrative purposes only. Their inclusion does not imply any endorsement by or association with Urbanitae.

This corporate dossier is provided for informational purposes only and does not constitute financial, legal or investment advice. Urbanitae is not responsible for any decisions made on the basis of the information provided herein.

Date of last update: February 2025.

Urbanitae Real Estate Platform S. L.
C/ Castelló, 23, planta 1, 28001, Madrid
Inscrito en el listado de proveedores de servicios de financiación participativa con número de registro 4.
Listed as a CNMV-authorised European crowdfunding service provider with registration no. 4.

•urbanitae

urbanitae.com
Madrid (ES) | (+34) 911 23 25 22