



 **MÁLAGARÍO**

Invierte en un proyecto  
BTR que hace ciudad



# MÁLAGARÍO, un nuevo concepto

MÁLAGARÍO es un residencial build-to-rent compuesto por un total de 63 viviendas de diseño contemporáneo e innovador, un local comercial de 3.000 m<sup>2</sup> destinado a supermercado, y más de 1.500 m<sup>2</sup> de nuevas zonas verdes y espacios públicos.

Se ubica en el histórico barrio de Ciudad Jardín, perfectamente consolidado, a pocos minutos de todos los servicios (a 2,5km del centro, 1km de la autovía, o 2 km del Hospital Materno Infantil).

Además, la sociedad desarrollará un edificio de 13 viviendas de VPO destinadas a la venta en la nueva plaza.

Tras los últimos hitos de gestión urbanística, se espera que el residencial comience su actividad, recibiendo a sus primeros inquilinos, en el 2T-2028.



Compra  
del suelo

●  
2T-22

Aprobación  
Planeamiento

●  
4T-25

Licencia e Inicio  
de obras

●  
2T-26

Final de  
obras

●  
2T-28

LPO, venta y  
puesta en servicio

●  
2T-28

# Diseño Exclusivo

## para un proyecto único

Además de por su diseño contemporáneo y sostenible, MÁLAGARÍO destacará por la revitalización de la zona, aportando un concepto de ciudad más humana, abierta y sostenible.

Las 63 viviendas destinadas al alquiler serán de 1 y 2 dormitorios. Contarán en su construcción con calidades de primera, instalación de domótica y acceso a internet.

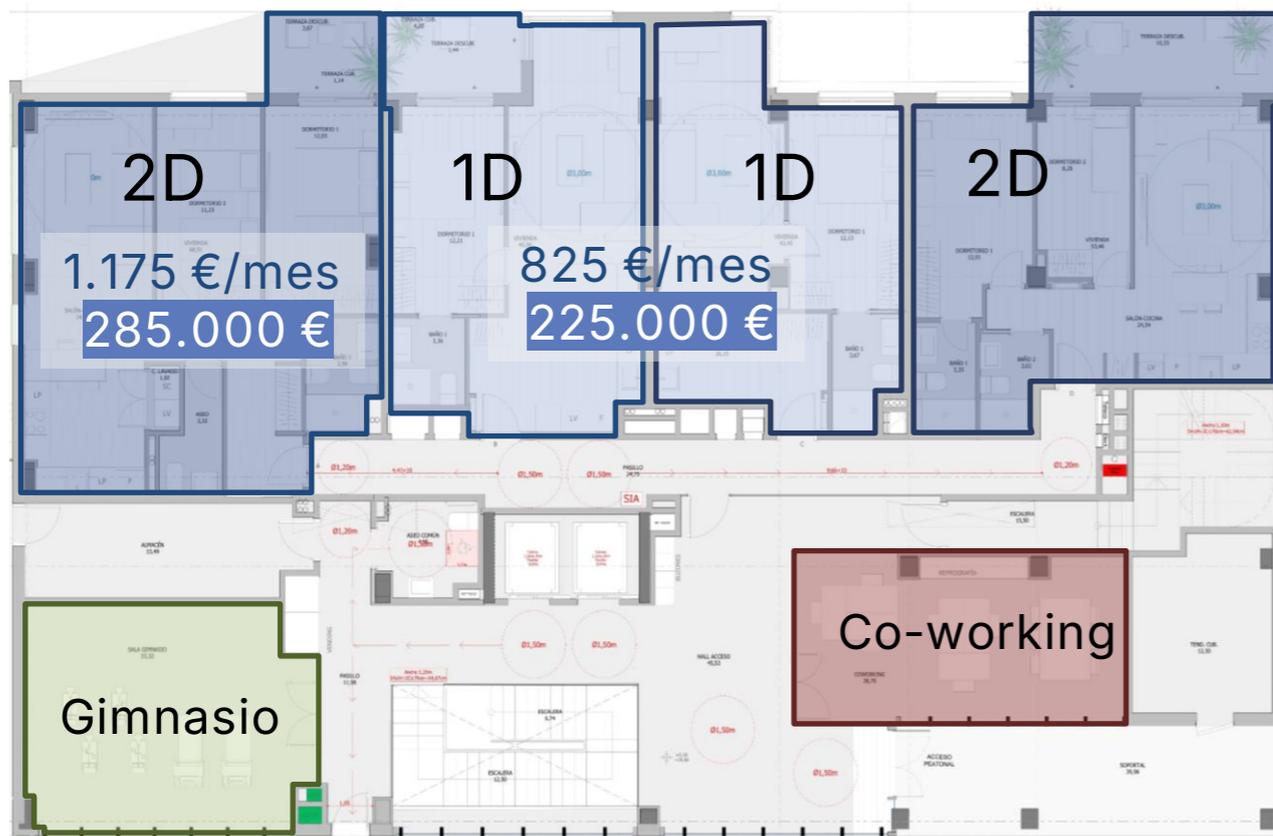
MÁLAGARÍO apuesta por la calidad arquitectónica y la preservación de valor a largo plazo, con certificado de edificación sostenible BREEAM "muy bueno" y calificación de eficiencia energética "A".

Su objetivo es ofrecer a los inquilinos flexibilidad en diseño, duración y equipamiento, configurando un espacio ideal para facilitar el descanso y el ocio.

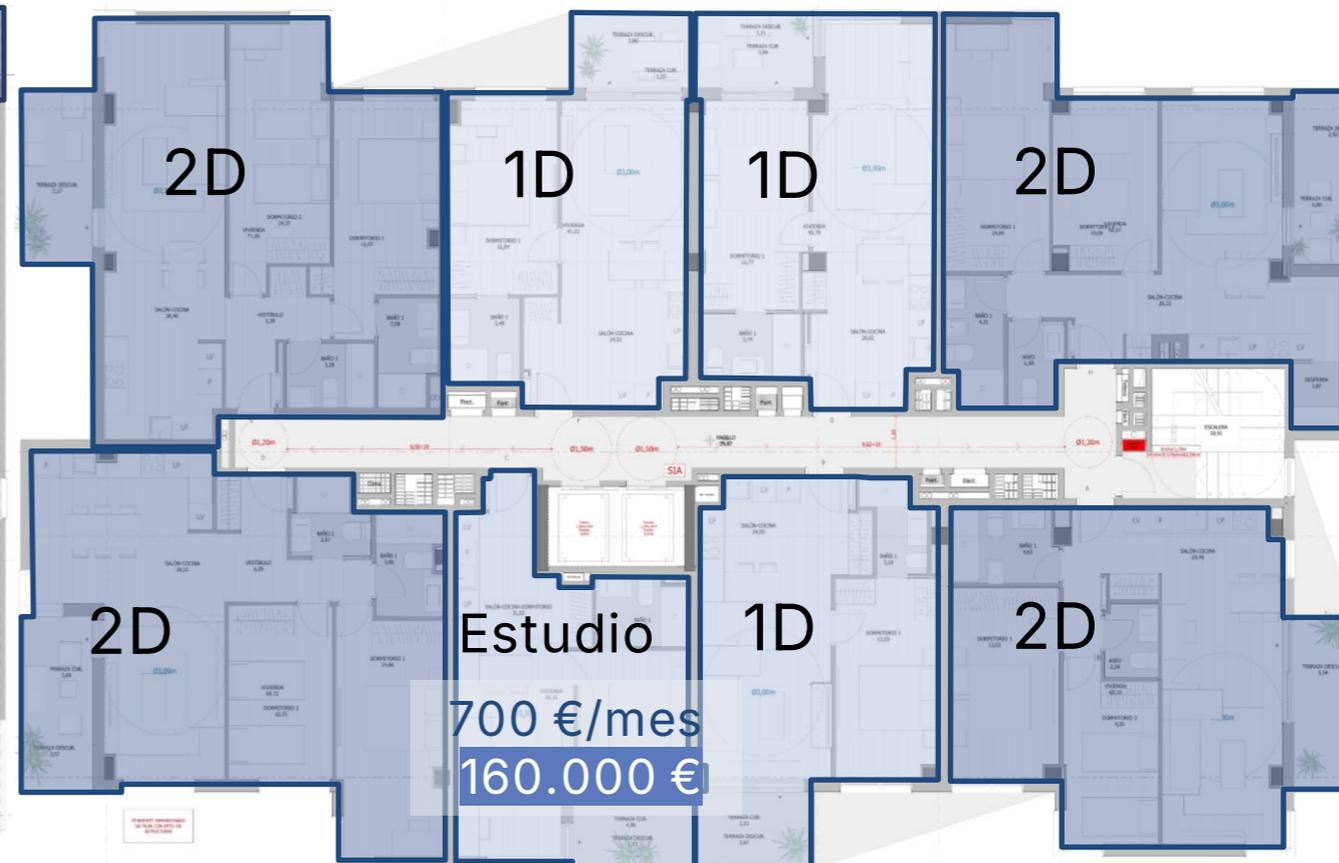
- Piscina al aire libre.
- Pista de pádel.
- Zona de calistenia exterior.
- Parque de juegos infantiles.
- Gimnasio integrado equipado.
- Coworking.
- Amplias zonas verdes.



# Diversas tipologías para cada necesidad



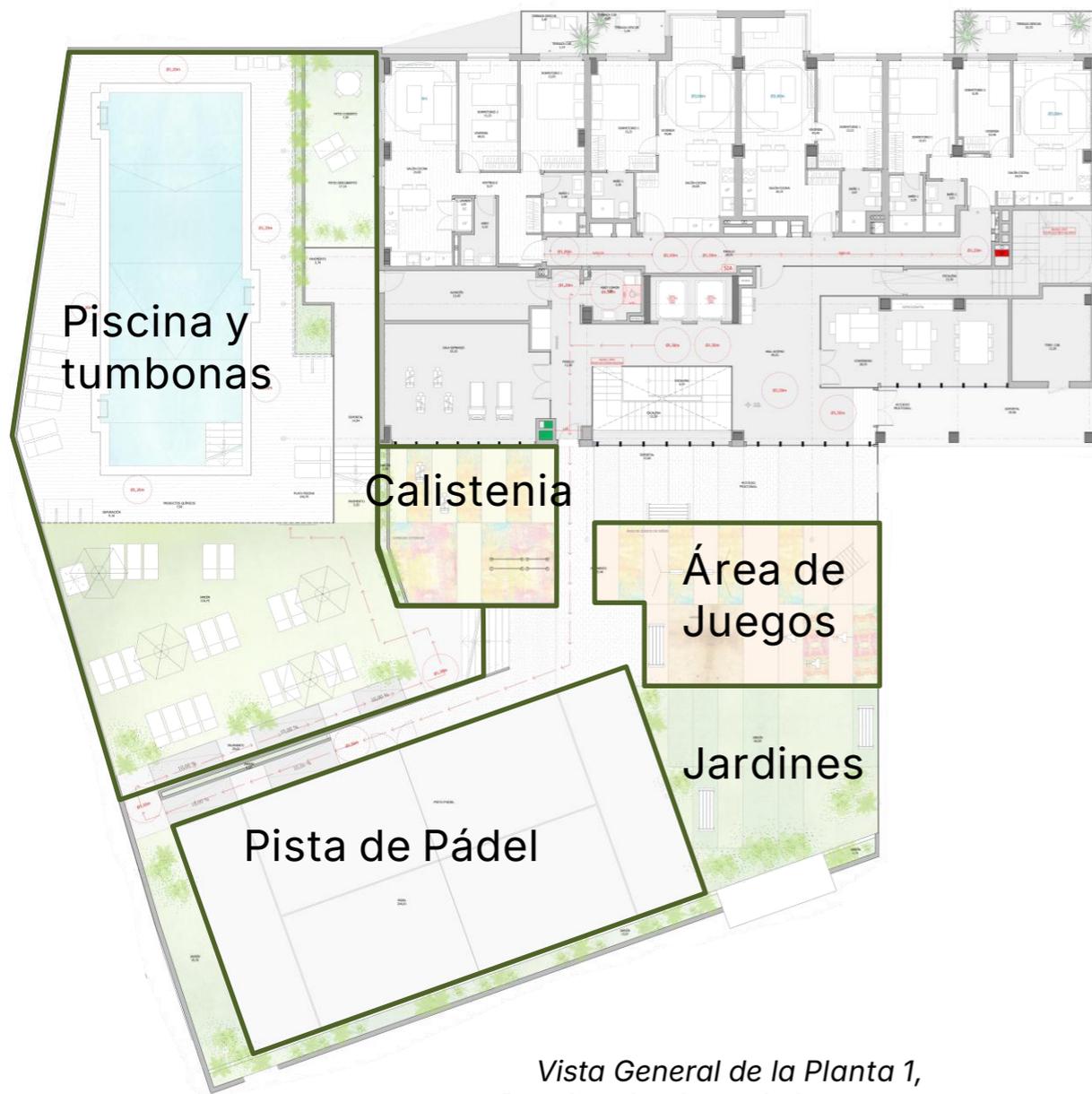
Vista General interior de la Planta 1, que incluye viviendas y zonas comunes.



Vista General Planta 3, de viviendas. El diseño es diferente para cada planta.

# Diversas tipologías

## zona exterior



*Vista General de la Planta 1,  
Resaltando el uso de las zonas  
comunes exteriores*



# Rentabilidad

## desde el principio...

Al invertir como socio en MÁLAGARIO, participas directamente del beneficio económico derivado de la promoción inmobiliaria.

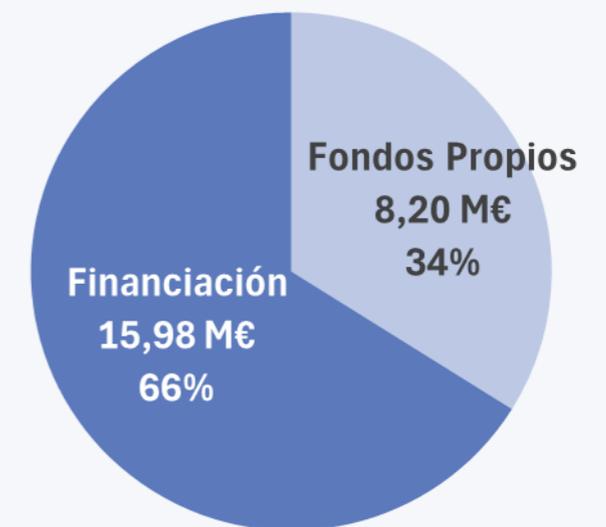
El valor de mercado del edificio terminado se estima en 31,97 M€, con un coste imputable para los socios incorporados en esta ventana de inversión de 24,18 M€, lo que supone adquirir la propiedad con un descuento del 25,01%.

Además, se estima una revalorización de las participaciones sociales adquiridas de un 33% a término de la promoción.

Tipo elemento	Uds.	Valor Total	Coste Socios	Valor x Ud.	Coste x Ud.	Dto. x Ud. (*)	% Dto. (*)
VPO	13	2,96 M€	2,69 M€	227.900	206.555	-46.870	-18,5%
Estudio	12	1,92 M€	1,72 M€	160.000	143.205	-34.715	-19,5%
Viv. 1D	16	3,60 M€	3,22 M€	225.000	201.382	-48.818	-19,5%
Viv. 2D	35	9,98 M€	8,93 M€	285.000	255.084	-61.836	-19,5%
Garajes	102	2,50 M€	3,18 M€	24.507	31.204	3.952	14,5%
Trasteros	60	0,47 M€	0,47 M€	7.756	7.781	-843	-9,8%
Local	1	10,54 M€	6,41 M€	10.544.275	6.412.069	-5.313.165	-45,3%
<b>Total</b>		<b>31,97 M€</b>	<b>26,62 M€</b>				<b>-25,1%</b>

(\*) Descuento calculado sobre el coste total de adquisición de vivienda de obra nueva (precio de venta incrementado en los impuestos asociados: 10% IVA y 1,20% de AJD).

## Financiación del proyecto



El plan de negocio contempla una ratio de financiación bancaria sobre valor final del inmueble del 50% LTV.

El apalancamiento financiero amplía la revalorización de la inversión y el objetivo de rentabilidad recurrente a largo plazo.

## ... y en el largo plazo

### Resultado explotación anual

<b>Ingresos rentas</b>	<b>1.415.868</b>
<b>Gastos explotación</b>	<b>-252.802</b>
Desocup. y conting.	-27.428
Impuestos, tasas y tributos	-72.209
Consejería, limpieza y jardín	-57.343
Suministros	-7.079
Reparaciones y conserv.	-25.486
Primas de seguros	-15.716
Estructura y gestión	-47.541
<b>Ingreso Neto Operativo (NOI)</b>	<b>1.163.066</b>

Con la puesta en servicio definitiva del inmueble los socios empezarán a disfrutar de la rentabilidad recurrente derivada de su arrendamiento.

Inicialmente, los ingresos obtenidos cada año se destinarán principalmente a la amortización de deuda bancaria, aumentando el valor de las participaciones sociales.

El 100% de la restante caja disponible se distribuirá entre los socios trimestralmente en forma de dividendos que irán incrementándose progresivamente.

Tipo elemento	Uds.	Coste Socios	Coste x Ud.	Renta x Ud.	Renta Anual	% Renta s/ Coste
VPO	13	2,69 M€	206.555	-	-	-
Estudio	12	1,72 M€	143.205	700	100.800	5,87%
Viv. 1D	16	3,22 M€	201.382	825	158.400	4,92%
Viv. 2D	35	8,93 M€	255.084	1.175	493.500	5,53%
Garajes	102	3,18 M€	31.204	102	124.848	3,92%
Trasteros	60	0,47 M€	7.781	51	36.720	7,86%
Local	1	6,41 M€	6.412.069	41.800	501.600	7,82%
<b>Total</b>		<b>26,62 M€</b>			<b>1.415.868</b>	<b>5,92%</b>

(\*) En el coste de socios, se ha descontado del valor de la VPO, ya que se destinará a la venta y no al arrendamiento.

# Una inversión flexible y llena de ventajas

Conviértete en socio-propietario de MÁLAGARÍO adquiriendo participaciones de Málaga Río Residencial, S.L., sociedad promotora y propietaria del inmueble.

La actual ventana de inversión se cerrará al completarse su importe total (1.600.000 €) y no más tarde del 15 de abril de 2026. Los desembolsos realizados disfrutarán de una remuneración del 5% anual liquidada a fecha de cierre.

Los tickets de inversión son de 16.000 €, pudiendo adquirir el número que mejor se adapte a tu objetivo de inversión (sujeto a disponibilidad y aprobación de Zertum Rental Homes).

Adapta libremente el horizonte temporal de la inversión a tus objetivos y necesidades de cada momento:

1. Largo plazo – permaneciendo como socio-propietario del inmueble, patrimonializando los beneficios no distribuidos en forma de plusvalía latente y disfrutando de dividendos periódicos derivados de las rentas.
2. Medio plazo – vendiendo las participaciones a Zertum en los plazos y con la rentabilidad prefijada o a cualquier socio o tercero en condiciones libremente acordadas.

## CIFRAS CLAVE\*

16.000 € Ticket mínimo (845 participaciones)	0,159% Cuota en capital social actual
33,0% Plusvalía neta a fin de promoción	84,1% Rentabilidad acumulada 15 años

- ✓ Conviértete en propietario de un moderno edificio destinado a alquiler y gestionado profesionalmente
- ✓ Invierte sin impuestos iniciales, ni gastos de notaría, registro ni intermediación
- ✓ Patrimonializa el beneficio de la promoción inmobiliaria y disfruta de rentas de calidad a largo plazo
- ✓ Participa con voz y voto en cada Junta General de Socios
- ✓ Recibe trimestralmente información detallada sobre el desarrollo del proyecto y la gestión del edificio

## Compromiso Zertum

Además, puedes recuperar tu inversión en 30 meses con una rentabilidad anual prefijada del 7,00% anual

\* Para inversiones empresariales superiores al 5% del capital, consultar [condiciones específicas en nuestra web](#).



## Invertimos junto a ti

## Gestionamos para ti

Nuestro modelo de desarrollo inmobiliario participativo y de patrimonialización a largo plazo, permite a un amplio público acceder a una inversión inmobiliaria de alto valor añadido reservada hasta ahora a empresas, profesionales y grandes patrimonios.

En Zertum creemos firmemente en el valor social de la inversión a largo plazo y por eso desarrollamos inmuebles eficientes y sostenibles pensados para perdurar y prestar servicio a nuestros inquilinos por largos años.

Nuestro compromiso con cada proyecto va más allá del de una plataforma de gestión o de inversión al uso:

1. Invertimos junto a ti, como un socio más, aportando en cada proyecto, al menos, el 25% del capital total necesario, con un compromiso expreso reflejado en el Pacto de Socios de mantener dicha cuota de participación en todo momento.
2. Gestionamos para ti. Nos ocupamos de la gestión integral del proceso de desarrollo del proyecto y, una vez en servicio, de la comercialización y gestión integral del inmueble en arrendamiento.

### Condiciones del "Compromiso Zertum"

Descubre sin preocupaciones la solidez de nuestro modelo y sus ventajas frente a la inversión directa en vivienda. Nos comprometemos a adquirir tus participaciones sociales bajo cualquier circunstancia en un plazo de 30 meses y con una revalorización mínima garantizada.

Plazo de reembolso	30 meses
Reembolso anticipado	Sí, desde 18 meses con 0,50% de penalización por mes de adelanto
Desinversión parcial	Sí, por el 50% del valor de inversión.
Rentabilidad anual fija	7,00% (17,50 % en 30 meses)
Obligado	Zertum Rental Homes, S.L.U.
Formalización ante notario	Opcional



# Anexos

Resumen contratos  
de inversión

# Contrato de inversión

Acuerdo	Descripción
Objeto	Adquisición por el Socio Inversor de los derechos de asunción preferente de nuevas participaciones creadas por la mercantil Málaga Río Residencial S.L., adquisición de la propiedad de dichas participaciones a través del desembolso correspondiente.
Procedimiento	Ingreso por parte del Socio Inversor de la cantidad acordada en la cuenta bancaria indicada a continuación bajo el concepto "Ampliación de capital"
Cuenta designada	IBAN ES20 0128 7728 0501 0004 8095 Entidad Bankinter
Plazo	El desembolso debe realizarse dentro de los 3 días hábiles siguientes a la formalización del Contrato.
Pacto de socios	Los Socios Inversores suscribirán el Pacto de Socios adjunto al contrato con carácter previo a la formalización de escritura de ampliación de capital. Se realizará mediante proceso de firma digital a través de e-mail conforme a datos facilitados a tal fin en el propio contrato por cada Socio Inversor. La falta de firma del Pacto de Socios en el plazo acordado conllevará la resolución del contrato, con devolución de cantidades desembolsadas en plazo máximo de 90 días, detrayendo de las mismas una penalización del 5% sobre el importe invertido.
Certificado notarial	Se formalizará escritura pública de ampliación de capital con anterioridad al 31 de mayo de 2026, emitiéndose certificado de titularidad de participaciones de cada Socio Inversor con indicación de numeración asignada y firma legitimada ante notario. Será remitido física y digitalmente a los socios dentro de los cinco (5) días desde formalización de la escritura.
Capitalización incompleta	En caso de capitalización incompleta que impida la adecuada finalidad de la misma, la Sociedad tendrá la potestad de hacer devolución de cantidades aportadas por el Socio Inversor y dar por resuelto el contrato.

# Pacto de socios (1/3)

Acuerdo	Descripción
Objeto	<p>Los principales aspectos regulados por el Pacto son:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Relaciones entre Socios y de éstos con la Sociedad</li> <li>• Gestión de sociedad filial/es en que pudiera vehiculizarse parte del Activo para su arrendamiento</li> <li>• Régimen de transmisión de participaciones sociales</li> <li>• Sistema de administración de la Sociedad y compromisos de Socios en materia de Junta General</li> <li>• Reforzar derechos de información y participación de los socios</li> </ul>
Materias reforzadas	<p>Requerirán para su aprobación el voto favorable de 2/3 del capital social:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ampliaciones de capital no contempladas en el Plan de Negocio</li> <li>• Liquidación de la Sociedad y adquisición o enajenación de activos de carácter esencial</li> <li>• Distribución de dividendos distinta de la prevista en el Pacto de Socios</li> <li>• Modificaciones del órgano de administración, de su modalidad y su retribución</li> <li>• Cambios en régimen de transmisión de participaciones sociales</li> </ul>
Materias reservadas	<p>Deberán ser deliberadas en el seno de la Junta General, aprobadas por mayoría simple que represente al menos 1/3 del capital social:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aprobación de Plan de Negocio o actualización del Plan de Negocio vigente</li> <li>• Resolución, modificación o novación del Contrato de Gestión</li> <li>• Acuerdos relativos a sociedades filiales</li> <li>• Otorgamiento a socios inversores de derechos de arrendamiento preferente perpetuo</li> </ul>
Supuestos de bloqueo	<p>Establece el sistema de resolución de situaciones de bloqueo en la adopción de decisiones, con recurso a nombramiento de experto independiente.</p>
Órgano de administración	<p>Hasta pasados dos años desde la puesta en servicio del inmueble, Gestalborán Servicios, S.L. (participada 100% por Alvores Development, S.L., matriz de Zertum) actuará como Administrador Único, sometido al control de la Junta General en cuanto a las Materias reservadas.</p> <p>Gestalborán designará inicialmente a D. José Carrión Martínez, pudiendo ser sustituido por personas con formación suficiente y acreditada experiencia en el sector inmobiliario. El cargo no es retribuido.</p>
Ampliaciones de capital	<p>Regulación del sistema de aprobación de las ampliaciones de capital y las correspondientes primas de emisión.</p>
Plan de negocio	<p>Se precisa su alcance y el órgano de administración queda obligado a su actualización anual, para su deliberación y aprobación por parte de la Junta General.</p>

# Pacto de socios (2/3)

Acuerdo	Descripción
Contrato de gestión	Declaración de conocimiento de la existencia del Contrato de Gestión formalizado por la Sociedad con Zertum y conformidad inicial con el mismo.
Derechos de información	Dentro de los 120 días naturales siguientes al cierre de cada ejercicio, los socios recibirán las cuentas anuales formuladas de la Sociedad, acompañadas de la propuesta de actualización del Plan de Negocio. Los socios dispondrán trimestralmente de un informe comprensivo de los avances de gestión, hechos relevantes y evolución de las principales magnitudes económico-financieras de la Sociedad.
Valoración de activos inmobiliarios	Se fija la obligación de realizar una tasación inmobiliaria del activo de la Sociedad para el conocimiento de su valor de mercado, por parte de un experto independiente homologado por Banco de España, con una periodicidad mínima de 2 años, sin perjuicio de la posibilidad de cualquier socio o grupo de socios con más del 5% de solicitarla en cualquier momento.
Primas de asunción	Se establece la obligación de votar a favor de las ampliaciones de capital previstas en el Plan de Negocio vigente en cada momento y los mecanismos para suscripción de las mismas por socios y por terceros inversores, mediante rondas sucesivas. Se establece el modo de cálculo de las primas de asunción de futuras ampliaciones.
Financiación de socios	Se establece la posibilidad de que la Sociedad, a través del órgano de administración, pueda recurrir a financiación de cualquiera de sus Socios en aquellos casos en que no se consiga a tiempo la capitalización necesaria. Se fijan unas condiciones máximas temporales, de garantías prestadas y de interés máximo a percibir por estos créditos en función del momento en que se encuentre el desarrollo del proyecto.
Régimen de transmisión de participaciones	Se permite la libre transmisión entre socios, cónyuges y familiares de hasta segundo grado de parentesco. Cualquier transmisión, incluso las sobrevenidas mortis causa carecerán de validez si los adquirentes no se subrogan en el Pacto de Socios. Las participaciones sociales deben mantenerse libres de prendas, usufructos y cualquier otra carga.
Derecho de arrastre	Cualquier socio o grupo de socios que cuenten con al menos 2/3 del capital social de la Sociedad que reciban oferta de adquisición de sus participaciones por un tercero, tendrán derecho a obligar al resto de socios a vender sus participaciones, siempre que quede garantizado un precio mínimo.
Derecho de acompañamiento	Si Zertum decidiera vender sus participaciones a cualquier tercero o socio, reduciendo su participación por debajo del 25% del capital, el resto de socios tendrán derecho a transmitir a dicho tercero sus participaciones en igualdad de condiciones.

# Pacto de socios (3/3)

Acuerdo	Descripción
Reparto de dividendos	Cada ejercicio se repartirá el 100% del beneficio neto distribuible una vez deducidas las reservas legales o contractuales con terceros y cantidades adicionales necesarias para mantener un saldo de caja disponible mínimo de 25.000.-€ en todo momento conforme a las previsiones establecidas en el Plan de Negocio vigente.
Duración	El Pacto de Socios permanecerá en vigor indefinidamente salvo acuerdo unánime entre los socios o por liquidación de la Sociedad. Dejará de ser vinculante para el que pierda la condición de socio.
Mantenimiento participación Zertum	Zertum se compromete y obliga a mantener una cuota de participación en el capital de la Sociedad no inferior al 25%. En caso de incumplimiento, la Sociedad retendría temporalmente el pago de sus dividendos, hasta que se restituya la cuota de participación convenida.
Ratificación servidumbre	Ratificación del derecho de uso otorgado a Zertum como Socio Promotor del proyecto para colocación de distintivo de marca sobre la fachada y zonas comunes del inmueble.
Confidencialidad	Los socios quedan obligados a mantener en secreto la información relativa a los acuerdos, negocios y actividad de la Sociedad, salvo obligación legal al respecto. Se permite compartirla con asesores, empleados, abogados y familiares, siempre que estos se obliguen igualmente a la misma obligación.
Incumplimientos	Ante cualquier incumplimiento el socio incumplidor afrontará daños y perjuicios causados al resto de socios o a la Sociedad. Además se establecen una serie de incumplimientos graves que conllevarían la exclusión del Socio incumplidor: <ul style="list-style-type: none"><li>• No respetar el régimen de mayorías previsto para la adopción de acuerdos.</li><li>• No respetar el compromiso de voto respecto a los asuntos establecidos en el Pacto de Socios.</li><li>• Incumplir el régimen de transmisión de participaciones y la obligación de subrogación por parte. del socio adquirente en el Pacto de Socios.</li><li>• Infracción del deber de confidencialidad.</li></ul>
Notificaciones	Se entenderán fehacientes las notificaciones realizadas por correo electrónico. A estos efectos cada socio consigna en el Pacto de Socios una dirección de correo electrónico y un número de teléfono y persona de contacto.
Fecha de firma	13 de mayo de 2022.
Nº Suscriptores	31 socios.

# Aviso Legal

El presente documento ha sido elaborado por Zertum Rental Homes, S.L.U. (en adelante, "Zertum") en relación con Málaga Río Residencial, S.L. (en adelante, "Málaga Río" o la "Sociedad", indistintamente) únicamente para su uso informativo. Consecuentemente, no podrá ser divulgado o utilizado por ninguna persona para una finalidad distinta de la anteriormente referida sin el consentimiento previo, expreso y por escrito de Zertum.

Los datos, plazos, ratios e información económico financiera contenidos en el presente documento han sido determinados a partir de los hechos ciertos y conocidos en el momento de su elaboración, las estimaciones sobre eventos futuros basadas en el principio de prudencia y condiciones típicas de mercado. Las cifras basadas en dichos eventos futuros y condiciones pueden diferir significativamente de los consignados. Esta información será actualizada en futuras versiones del documento atendiendo a las condiciones de contratación efectiva y variación de las condiciones de mercado que se evidencien conforme avance el desarrollo del proyecto.

Este documento no constituye una oferta pública o invitación a la compra, venta o suscripción de acciones, participaciones sociales o de cualquier otro tipo de valores, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Mercado de Valores (texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre) y el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE y cualquier otra normativa europea o nacional de desarrollo de la citada normativa. Esta comunicación no constituye una oferta de valores ni una solicitud de oferta para vender o comprar valores, ni tendrá lugar ninguna venta de valores en ninguna jurisdicción en la que dicha oferta, solicitud o venta pudiera ser ilegal con carácter previo al registro o calificación bajo las leyes de valores de alguna de esas jurisdicciones

Este documento puede contener información resumida o no revisada, auditada ni verificada por terceras partes independientes en relación con la Sociedad, incluyendo, a título enunciativo y no limitativo, los auditores de cuentas de la Sociedad. En este sentido, dicha información está sujeta a

negociación, cambios y modificaciones y debe ser leída en su conjunto considerando el resto de información disponible al público, incluyendo, si fuera necesario, cualquier otro documento publicado por la Sociedad en el futuro.

Este documento no ha sido presentado ni registrado ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV), ni ante cualquier otro organismo regulador europeo o nacional para su aprobación o registro. No existe folleto ni documento informativo alguno relativo a la Sociedad ni a sus participaciones, acciones o valores que esté registrado ante la CNMV o ante cualquier otro organismo regulador europeo o nacional con competencias en la supervisión de mercados de valores.

Como consecuencia de todo lo anterior, ni la Sociedad, ni Zertum, ni sus respectivos directivos, ejecutivos, personal, consultores o asesores (conjuntamente, sus representantes) formulan u otorgan manifestación o garantía alguna, explícita o implícita, sobre la precisión, concreción o integridad de la información o afirmaciones incluidas en este documento y, en particular, acerca de la materialización futura de las previsiones, proyecciones, estimaciones o circunstancias de futuro contempladas para la Sociedad en este documento. Ni la Sociedad, ni Zertum, ni ninguno de sus representantes serán responsables de ningún daño que pudiera derivarse del uso del presente documento o de la información que el mismo contiene.

Ni Zertum ni la Sociedad otorgan licencia o derecho alguno sobre la información contenida en este documento. Sin perjuicio de cualquier requisito legal o de cualesquiera limitaciones impuestas al efecto por Zertum o la Sociedad, está expresamente prohibido el uso o distribución de los contenidos de esta presentación, así como de los símbolos, marcas y logotipos contenidos en la misma. Esta prohibición se extiende a cualquier clase de reproducción, distribución, transmisión a terceros, comunicaciones públicas o conversión en cualquier otro medio para propósitos comerciales o de cualquier otro tipo, sin el consentimiento previo, expreso y escrito de Zertum y la Sociedad. Cualquier incumplimiento de esta restricción dará lugar a las correspondientes acciones legales y sanciones conforme a la legislación que resulte aplicable.



[zertum.es](https://zertum.es) • 950 62 02 05