



 **MÁLAGALUZ**
residencial

La oportunidad para invertir
en un BTR único en Málaga

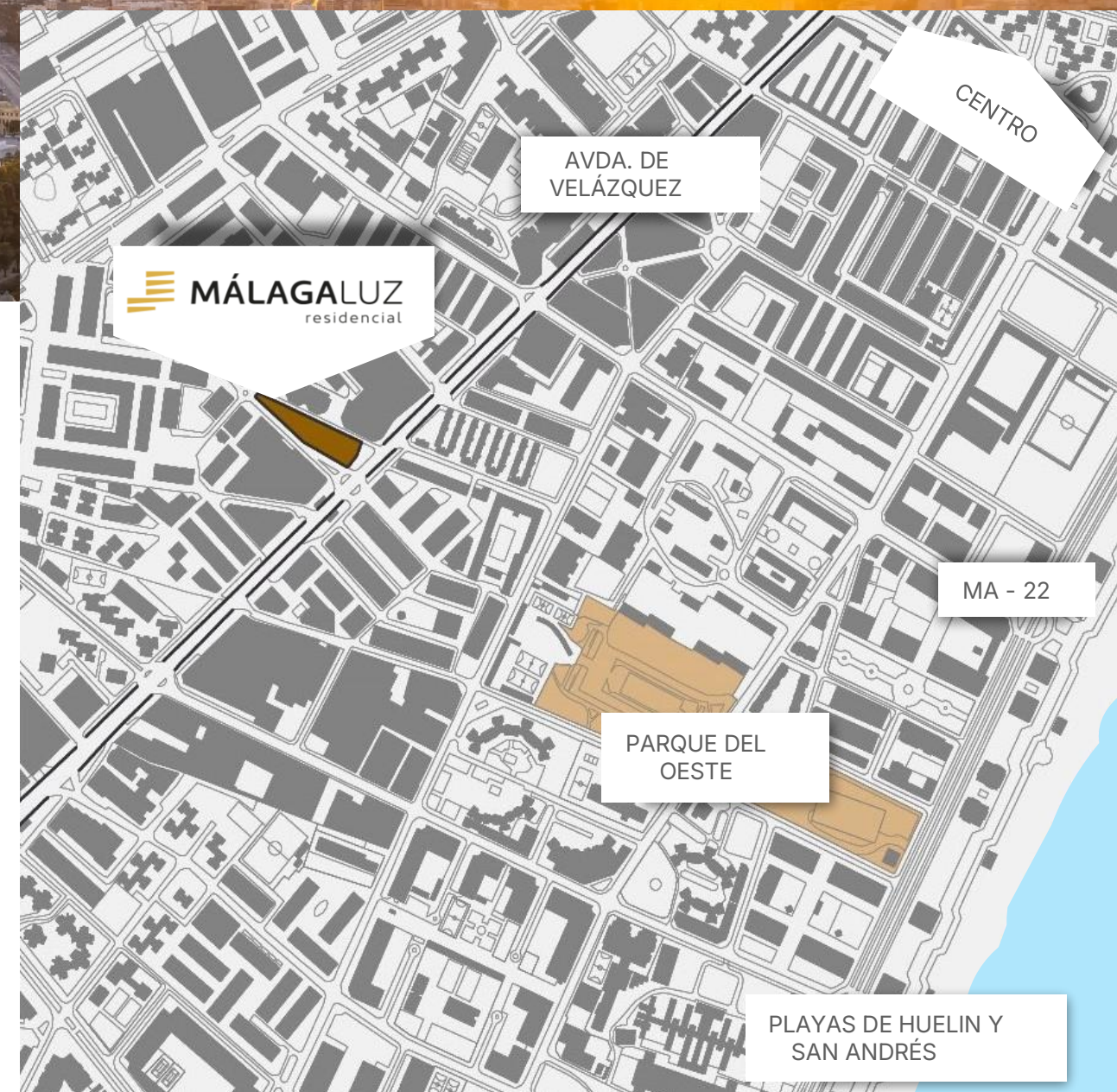


MÁLAGALUZ, a la vanguardia del BTR

MÁLAGALUZ, el segundo proyecto Zertum en Málaga, una **operación de transformación urbana** sobre una parcela ubicada en avenida de Velázquez y junto a metro La Luz, excelentemente comunicada, cerca del centro, de la playa y rodeada de servicios.

MÁLAGALUZ es un **avanzado concepto *build-to-rent*** propio de una ciudad moderna global y, a la vez, una **atractiva propuesta de inversión accesible a un amplio público**.

Con un plazo total de gestión urbanística y desarrollo de obras estimado en 42 meses, **MÁLAGALUZ** comenzará su actividad **recibiendo a sus primeros inquilinos y huéspedes en el 1T-2029**.



Compra
del suelo

4T-24

Aprobación
planeamiento

1T-26

Obtención de licencia
e inicio de obras

1T-27

Fin de obras y
puesta en servicio

1T-29

Diseño exclusivo para un proyecto único

MÁLAGALUZ tiene un diseño emblemático que pronto lo convertirá en un **nuevo icono de la Málaga del futuro**, que contará con certificación BREEAM "muy bueno" y calificación de eficiencia energética "A".

Sus **16 plantas** albergarán 67 viviendas exclusivas, 54 plazas hoteleras, un gran local comercial y dos plantas de parking en sótano. Entre sus instalaciones destacan la **piscina y el gimnasio con vistas panorámicas** desde la planta 10ª así como un espacio coworking.

Las **amplias terrazas lineales**, que envuelven todo el edificio alternando espacios permeables a la luz, y su disposición escalonada, crean un juego de volúmenes claramente reconocible.

Sin duda, un **edificio singular**, pensado para durar, y un paso decidido hacia la **ciudad del futuro**.

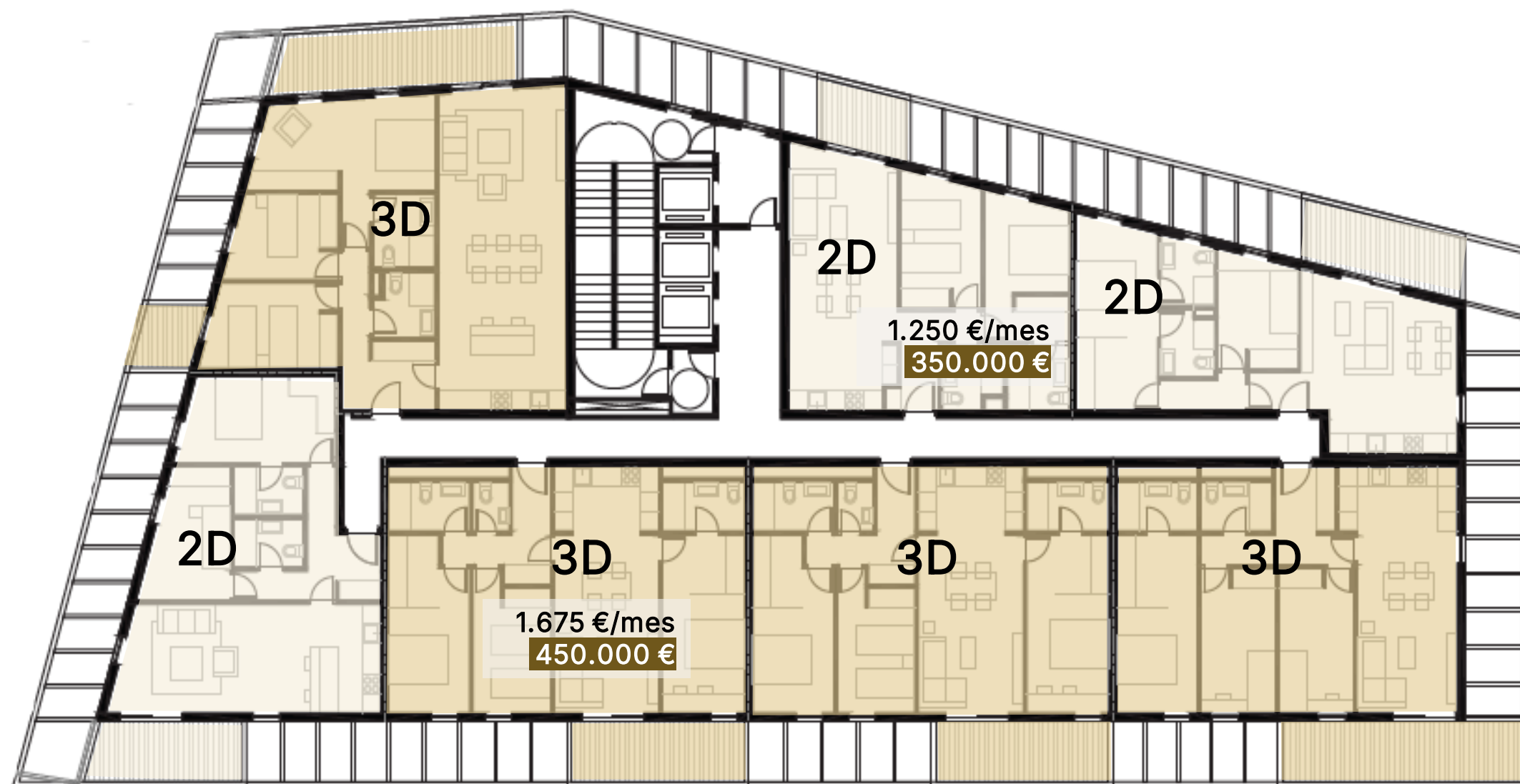
Su **combinación de usos** residencial, hotelero y comercial, lo convierten en un perfecto exponente de la **nueva forma de hacer ciudad** que impulsa Zertum.

- Piscina
- Coworking
- Gimnasio con vistas panorámicas
- Local Comercial
- 54 plazas uso hotelero
- Servicios múltiples: conserjería, limpieza, basura y seguridad



Diversas tipologías para cada necesidad

Vista viviendas uso libre, por tipología.



Vista General Plantas 5 – 9.

Diversas tipologías para cada necesidad

Vista viviendas uso libre, por tipología.



Vista General Plantas 10 – 15.

Rentabilidad

desde el principio...

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

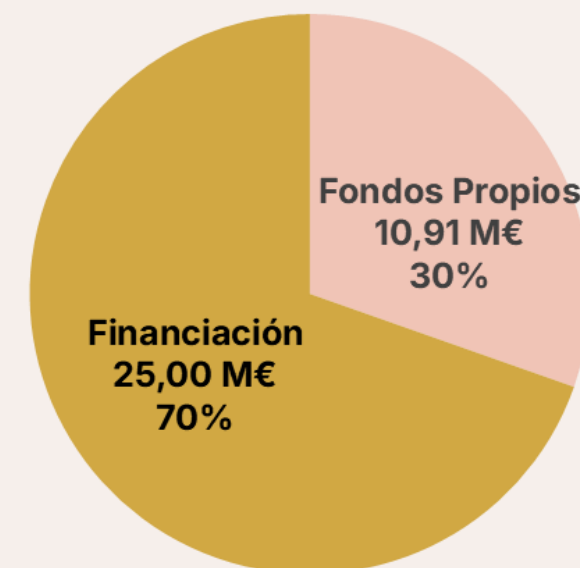
El **valor de mercado del edificio** terminado se estima en **48,06 M€** con un coste de imputable para los socios incorporados en esta ventana de inversión de **35,90 M€**, lo que supone adquirir la propiedad del edificio con un **descuento del 32,8%**.

Además, se estima una **revalorización** de la inversión (participaciones sociales) de un **83,1%** a término de la promoción.

Tipo elemento	Uds.	Valor Total	Coste Socios	Valor x Ud.	Coste x Ud.	Dto. x Ud. (*)	% Dto. (*)
Viv. 2D	33	11,55 M€	8,44 M€	350.000	255.656	-133.544	-34,3%
Viv. 3D	34	15,30 M€	11,18 M€	450.000	328.700	-171.700	-34,3%
Hotel	54	6,95 M€	4,99 M€	128.667	92.410	-50.668	-35,4%
Local	1	3,60 M€	1,77 M€	3.601.800	1.767.107	-2.238.095	-55,9%
Garajes	162	4,25 M€	4,16 M€	26.250	25.692	-3.498	-12,0%
Trasteros	99	0,53 M€	0,51 M€	5.400	5.191	-814	-13,6%
Total		48,06 M€	35,90 M€				-32,8%

(*) 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 **52% 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

Ingresos rentas 2.143.440

Gastos explotación -448.892

Desocup. y conting. -48.103

Impuestos, tasas y tributos -139.324

Consejería, limpieza y jardín -72.877

Suministros -32.152

Reparaciones y conserv. -47.156

Primas de seguros -21.434

Estructura y gestión -87.846

Ingreso Neto Operativo (NOI) 1.694.548

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
Viv. 2D	33	8,44 M€	255.656	1.250	495.000	5,87%
Viv. 3D	34	11,18 M€	328.700	1.675	683.400	6,11%
Hotel	54	4,99 M€	92.410	833	540.000	10,82%
Local	1	1,77 M€	1.767.107	16.250	195.000	11,03%
Garajes	162	4,16 M€	25.692	100	194.400	4,67%
Trasteros	99	0,51 M€	5.191	30	35.640	6,94%
Total		35,90 M€			2.143.440	6,90%

(*) En el coste de socios, se ha descontado la VPO, ya que se destinará a la venta.



Una inversión flexible y llena de ventajas

Conviértete en socio-propietario de **MÁLAGALUZ** adquiriendo participaciones de **Espacio Málaga Luz, S.L.**, sociedad promotora y propietaria del inmueble.

La actual ventana de inversión se cerrará al completarse su importe total (6.400.000 €) y no más tarde del **31 de enero de 2026**. Los desembolsos realizados disfrutarán de una **remuneración del 5% anual** liquidada a fecha de cierre.

Los **tickets** de inversión son de **25.000 €**, 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*

25.000 €

Ticket mínimo (18.975 participa.)

0,280%

Cuota en capital social actual

83,1%

Plusvalía neta a fin de promoción

245,3%

Rentabilidad acumulada 15 años

- ✓ **Conviértete en propietario de un moderno edificio destinado a alquilar 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 Espacio MalagaLuz 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	ES22 0182 2359 0802 0160 0996 Entidad: BBVA
Plazo	El desembolso debe realizarse dentro de los 3 días hábiles siguientes a la formalización del Contrato.
Pacto de socios	<p>Los Socios Inversores suscribirán el Pacto de Socios adjunto al contrato con carácter previo a la formalización de escritura de ampliación de capital.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
Certificado notarial	Se formalizará escritura pública de ampliación de capital con anterioridad al 15 de marzo 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.
Retribución adicional sobre desembolso	El Socio inversor percibirá una retribución por la indisponibilidad de los fondos desembolsados equivalente a una tasa del 5% anual devengada diariamente desde la fecha efectiva de desembolso por el Socio inversor a la Sociedad y la fecha de cierre de la ampliación de capital.
Capitalización incompleta	En caso de capitalización incompleta (inferior a 2.000.000 €) el Socio Inversor podrá, si lo estima oportuno, solicitar a la Sociedad la devolución del importe íntegro desembolsado, dando por resuelto el contrato. A tal fin, el Socio Inversor dispondrá de cinco (5) días hábiles desde la solicitud por parte de la Sociedad de la formalización del Pacto de Socios para solicitar la devolución.

Pacto de socios (1/3)

Acuerdo	Descripción
Objeto	<p>Los principales aspectos regulados por el Pacto son:</p> <ul style="list-style-type: none">• Relaciones entre Socios y de éstos con la Sociedad• Gestión de sociedad filial/es en que pudiera vehiculizarse parte del Activo para su arrendamiento• Régimen de transmisión de participaciones sociales arrendamiento• Sistema de administración de la Sociedad y compromisos de Socios en materia de Junta General Reforzar derechos de información y participación de los socios
Materias reforzadas	<p>Requerirán para su aprobación el voto favorable de 2/3 del capital social:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ampliaciones de capital no contempladas en el Plan de Negocio Liquidación de la Sociedad• Distribución de dividendos distinta de la prevista en el Pacto de Socios• Modificaciones del órgano de administración, de su modalidad y su retribución• Cambios en régimen de transmisión de participaciones sociales
Materias reservadas	<p>Deberán ser deliberadas en el seno de la Junta General, aprobadas por mayoría simple que represente al menos 2/5 del capital social:</p> <ul style="list-style-type: none">• Aprobación de Plan de Negocio o actualización del Plan de Negocio vigente• Resolución, modificación o novación del Contrato de Gestión• Adquisición o enajenación de activos de carácter esencial• Acuerdos relativos a sociedades filiales• Otorgamiento a socios inversores de derechos de arrendamiento preferente perpetuo
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, Zertum actuará como Administrador Único, sometido al control de la Junta General en cuanto a las Materias reservadas.</p> <p>Zertum 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 está 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	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. Dentro de los 120 días 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.
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, pueda recurrir a financiación de cualquiera de sus Socios para casos en que no se consiga a tiempo la capitalización necesaria. Se fijan 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.
Cesión de derechos de suscripción	Los Socios que no hayan soportado primas de ascensión, se comprometen y obligan a no ejercer en primera instancia más del 60% de sus derechos de suscripción preferente en ampliaciones de capital que sean aprobadas a partir de 1 de enero de 2026, cediéndolos a la propia Sociedad para su libre cesión a terceros en los plazos legalmente establecidos.
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.
Derecho de visita del activo	Los Socios tendrán derecho a visitar el inmueble en todo momento, tanto durante su fase de desarrollo como una vez puesto en servicio, bajo solicitud previa al Órgano de Administración. Las visitas serán coordinadas y dirigidas por un responsable del equipo de gestión de la Sociedad.
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	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">• No respetar el régimen de mayorías previsto para la adopción de acuerdos• No respetar el compromiso de voto respecto a los asuntos establecidos en el Pacto de Socios• Incumplir el régimen de transmisión de participaciones• Incumplir la obligación de subrogación del adquirente en el Pacto de Socios• Infracción del deber de confidencialidad

Aviso Legal

El presente documento ha sido elaborado por Zertum Rental Homes, S.L.U. (en adelante, "Zertum") en relación con Espacio MálagaLuz, S.L. (en adelante, "MálagaLuz" 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 • 950 62 02 05