



OPORTUNIDAD DE INVERSIÓN · SEVILLA

Villanueva del Ariscal

Financia la compra del suelo. **El suelo es tuyo** hasta que cobras.

150.000 €

OBJETIVO DE CAPITAL

34%

RENTABILIDAD ANUAL

60

VIVIENDAS EN PROYECTO

Garantía real

SUELO A TU NOMBRE

Todo, en seis bloques

1

La oportunidad

Qué compras, qué ganas y por qué ahora.

2

Garantizado

Los dos escenarios y por qué tu capital está protegido.

3

Cómo funciona

Del contrato al retorno, paso a paso.

4

El proyecto y el suelo

Promotor, SPV, parcela, producto y ubicación.

5

Los números

La cuenta del proyecto y tu 34% anual.

6

Plazos y pasos

Cronograma y cómo entrar en la operación.

La inversión, en 30 segundos

PASO 1

**Tu capital compra el suelo
y el suelo es tuyo**

Se escritura a nombre de los inversores. No es una promesa: es propiedad.



PASO 2

**El banco financia
la construcción**

Crédito promotor: la obra y las ventas no dependen de tu dinero.



PASO 3

**El promotor te recompra
con un +34% anual**

Recuperas capital y beneficio al entrar el crédito bancario.

EL TITULAR

**Rentabilidad fija del 34% anual,
con el suelo como garantía**

150.000 € → 201.000 €

Un 34% anual, fuera de mercado

Rentabilidad anual estimada de las alternativas habituales frente a esta operación.



Referencias orientativas de mercado a título comparativo. Rentabilidad de la operación conforme al contrato de crédito participativo.

¿Por qué está garantizado?

TU APORTACIÓN

150.000 €

Destino exclusivo por contrato: la compra del suelo

ESCENARIO A · EL SUELO NO SE COMPRA

Devolución íntegra de tu dinero, pactada por contrato

Si no se alcanza el capital, la operación **no se ejecuta**. No asumes ningún coste: los trabajos técnicos los asume el promotor.

0 € DE PÉRDIDA

ESCENARIO B · EL SUELO SE COMPRA

Los dueños del suelo son los inversores

El terreno se **escritura a nombre de quienes invierten**. Eres propietario de un activo real hasta cobrar tu capital más el **34% anual**.

GARANTÍA REAL · TU NOMBRE EN LA ESCRITURA

En ambos escenarios tu capital está respaldado: **o vuelve a tu cuenta, o se convierte en suelo a tu nombre.**

Del contrato al retorno

1

Contrato de crédito participativo

Tu aportación queda vinculada solo a la compra del suelo.

2

Escritura en notaría

El suelo se inscribe a nombre de los inversores, con entrega del capital en la firma.

3

Plan Parcial y licencia

Desarrollo urbanístico del Sector SR-10 y tramitación de licencia.

4

Crédito promotor

El banco financia la obra: tu dinero no entra en construcción.

5

Recompra: capital + 34%

Al entrar el crédito, el promotor disuelve tu posición y cobras.

FIRMA SIMULTÁNEA: DINERO ↔ ESCRITURA

POSIBLE PRESENCIA DEL INVERSOR EN NOTARÍA

SIN EXPOSICIÓN A OBRA NI A VENTAS

04 • EL PROYECTO

60 viviendas en el *Aljarafe sevillano*

Unifamiliares en línea, con parcela de 200 m² y patio privado · Sector SR-10, Villanueva del Ariscal

Quién está detrás

EL PROMOTOR

Grupo Habitante

Promotora de obra nueva que trabaja íntegramente en **entorno BIM**, con gestión integral: cada capítulo de obra se contrata con varios proveedores en competencia, sin depender de un único contratista.

+18

AÑOS

43

ARQUITECTOS E ING.

BIM

MODELADO 3D

LA SOCIEDAD DEL PROYECTO (SPV)

Residencial El Olivar Villanueva, S.L.

Sociedad vehículo de la operación, inscrita en el **Registro Mercantil de Sevilla**, con **500.000 € de capital social** aportado por el promotor mediante los trabajos técnicos del proyecto.

500.000 €

CAPITAL SOCIAL

**Registro Mercantil
de Sevilla**

DOCUMENTACIÓN DISPONIBLE

Querkus Capital estructura la operación, canaliza el capital y vela por las garantías del inversor de principio a fin.

Villanueva del Ariscal

60 viviendas unifamiliares en línea, cada una con parcela de **200 m²** y **81 m²** **construidos** en planta baja, sobre una finca total de 20.067 m².

60

VIVIENDAS

200 m²

PARCELA/VIV.

81 m²

CONSTRUIDOS

170.000 €

PRECIO/VIV.

EDIFICACIÓN EN LÍNEA

PATIO PRIVADO

SISTEMA MODULAR TANGRAM

OBRA NUEVA

Tipología Residencial Unifamiliar en Línea conforme al planeamiento vigente para el Sector SR-10, en conjunto unitario para todo el frente de manzana.



Render del proyecto · sistema modular en línea

El suelo, con nombre y apellidos

UBICACIÓN

Calle Salteras, nº 21 · Polígono 3, Parcela 98 · Sector SR-10
Villanueva del Ariscal (Sevilla)

SUPERFICIE

20.067 m² · superficie gráfica catastral

CLASIFICACIÓN

Suelo urbanizable sectorizado · Zona II Residencial Unifamiliar
en Línea · Área de Reparto 5

FINCA REGISTRAL

RP 1 de Sanlúcar la Mayor, nº 4922

REF. CATASTRAL

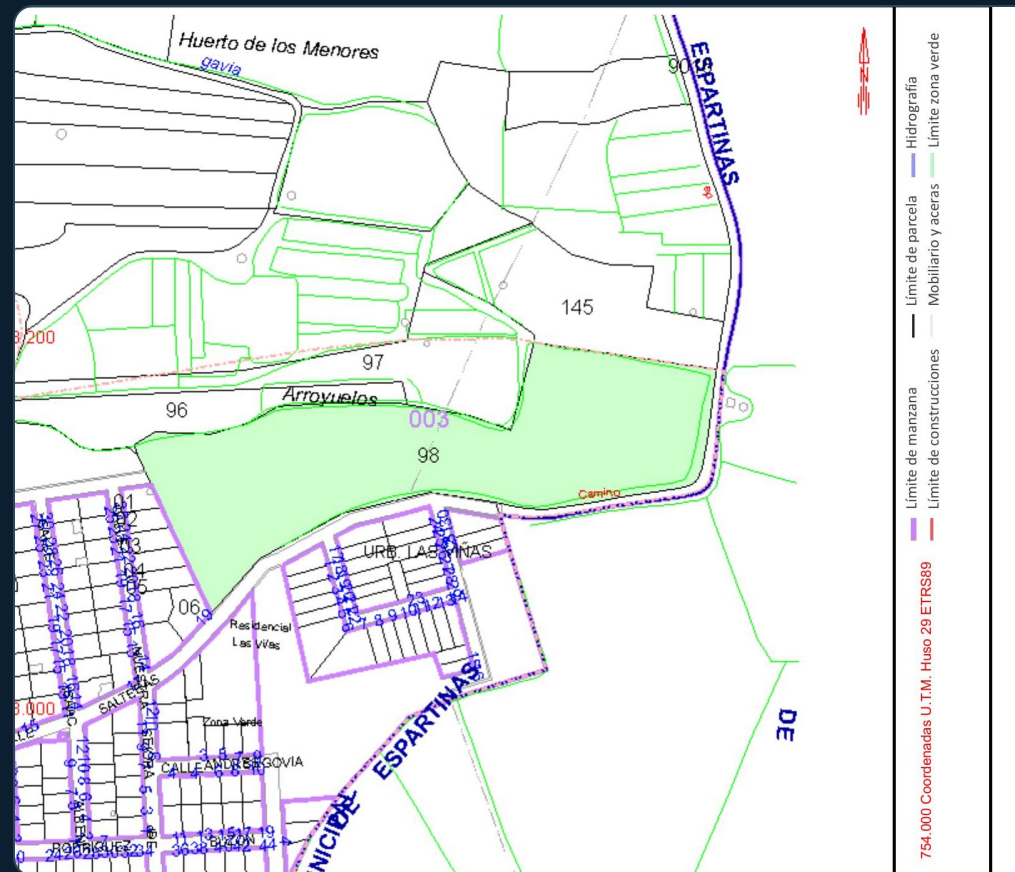
41098A003000980000MJ

SISTEMA DE ACTUACIÓN

Compensación · promoción privada

A SEVILLA CAPITAL

24 km · ~22 min en coche



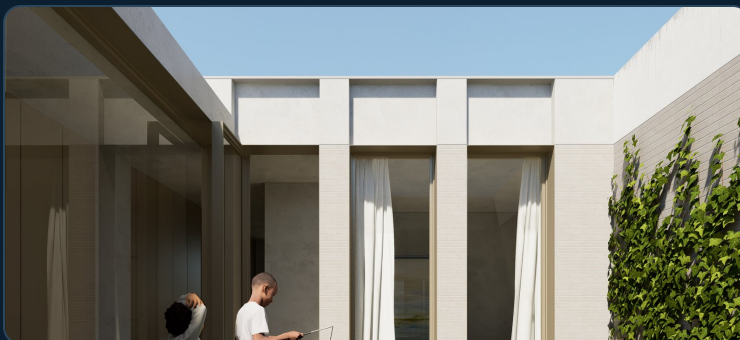
Consulta descriptiva y gráfica · Dirección General del Catastro

Un sistema pensado por módulos

El diseño combina módulos de cerramiento, zona verde, fachada y habitación para adaptar cada vivienda a distintos arquetipos familiares.



Celosía de madera y ladrillo en fachada



Patio privado en cada vivienda



Piscina y jardín privados



Acceso rodado y entrada a la vivienda
60 VIVIENDAS EN LÍNEA

PATIO Y JARDÍN PRIVADOS



Vuelo de cubierta y celosía
OBRA NUEVA • ALTA EFICIENCIA



Frete de manzana • conjunto unitario

El interior, abierto al patio

81 m² en planta baja con salón pasante, conexión directa con el patio y acabados de obra nueva.



Salón con salida directa al jardín y la piscina



Eje visual del salón hacia el patio

La cuenta del proyecto

Cifras estimadas por el promotor para las 60 viviendas. La operación se sostiene sobre un margen amplio, no sobre un ajuste fino.

VENTA TOTAL · 60 viviendas × 170.000 €

10.200.000 €

COSTES TOTALES · 6.660.000 €

BENEFICIO · 3.540.000 €

COSTE DEL SUELO

200.000 €

Incluye tramitación de cesión de remate y comisiones.

URBANIZACIÓN

1.600.000 €

Parte proporcional del Sector SR-10.

PEM DEL PROYECTO

4.860.000 €

Con costes técnicos, licencias, financieros y de ventas.

BENEFICIO PREVISTO

3.540.000 €

34,7% sobre ventas · 53,2% sobre costes.

El retorno completo a los inversores **(51.000 €)** equivale al **1,44% del beneficio previsto**: el proyecto lo cubre **69 veces**.

Un activo 68 veces tu inversión

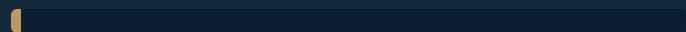
COBERTURA DEL ACTIVO

68x

Valor de salida vs. tu inversión

TU POSICIÓN

Tu inversión **150.000 €**



Valor de comercialización **10.200.000 €**



Tu capital representa el 1,5% del valor de salida del proyecto.

EL COLCHÓN · ESCENARIOS DE PRECIO DE VENTA

El PEM puede rebajarse con la gestión de obra y el precio de venta en la zona admite recorrido al alza. Cada escenario mantiene los mismos costes previstos.

170.000 €

POR VIVIENDA

10.200.000 €

VENTA TOTAL



3.540.000 €

BENEFICIO

180.000 €

POR VIVIENDA

10.800.000 €

VENTA TOTAL



4.140.000 €

BENEFICIO

200.000 €

POR VIVIENDA

12.000.000 €

VENTA TOTAL



5.340.000 €

BENEFICIO

Escenarios de sensibilidad sobre estimaciones del promotor, no cifras cerradas. Tu rentabilidad es fija (34% anual) e independiente del precio final de venta.

Los números, claros

RENTABILIDAD

34%

anual · pactada por contrato

Aportas

150.000 €

Recuperas

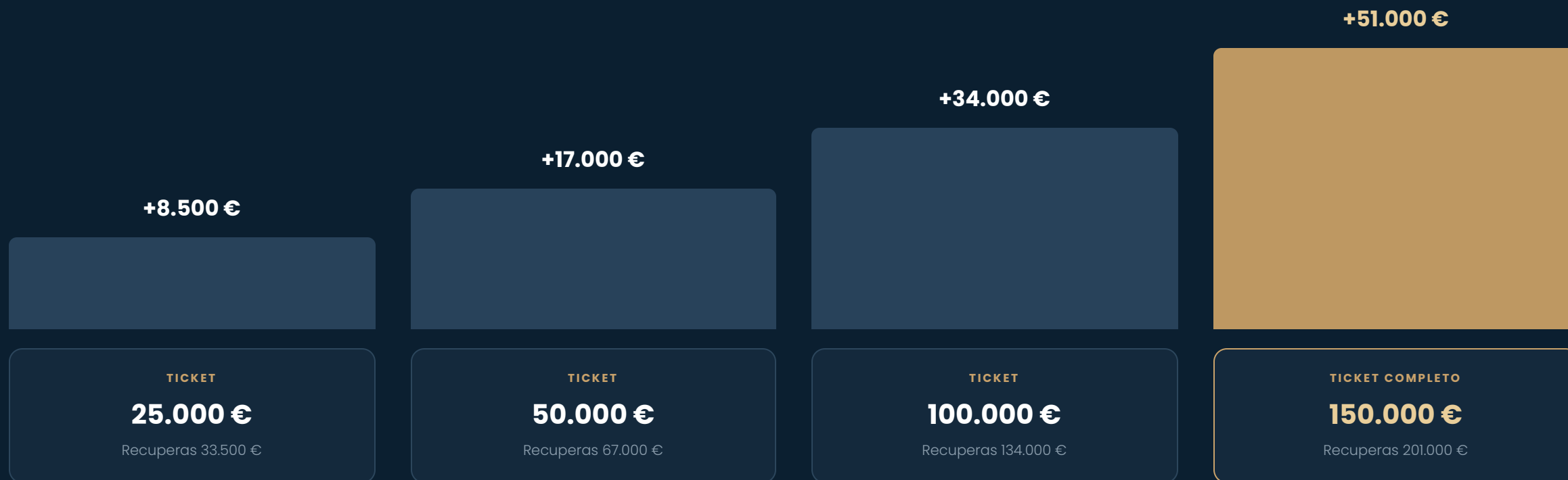
201.000 €

+51.000 € DE BENEFICIO

Ejemplo sobre una aportación de 150.000 € a 12 meses. La rentabilidad del 34% se establece en términos anuales conforme al contrato de crédito participativo y se aplica de forma proporcional al capital aportado. Importes brutos, sin considerar la fiscalidad de cada inversor.

El retorno, según tu ticket

Mismo 34% anual para todos los tickets, **proporcional al capital aportado**. Ejemplos a 12 meses.



Columnas: beneficio bruto anual al 34%. Total recuperado = ticket + beneficio. Importes brutos, antes de fiscalidad.

Seis capas de protección

1

Crédito participativo

El contrato fija el destino exclusivo de tu dinero: la compra del suelo. Nada más.

2

Suelo a tu nombre

Escritura a nombre de los inversores, con entrega del capital simultánea a la firma.

3

Devolución pactada

Si no se compra el suelo, la operación no se ejecuta y tu aportación se devuelve.

4

Aval de la SPV

Residencial El Olivar Villanueva, S.L.: 500.000 € de capital, trabajos técnicos y reservas.

5

Margen del proyecto

Un beneficio previsto de 3.540.000 € cubre 69 veces el retorno comprometido.

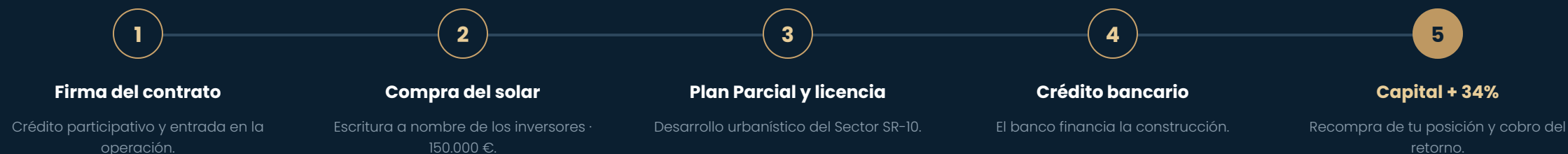
6

Fuera del riesgo de obra

Sales al entrar el crédito bancario: obra y ventas no dependen de ti.

✓ Documentación urbanística (cédula urbanística y datos catastrales) y societaria de la SPV disponible para el inversor.

Cronograma de la operación



~12 meses

HORIZONTE ESTIMADO

0 €

TU DINERO EN OBRA

34% anual

RENTABILIDAD PACTADA

La operación, en una tarjeta

APORTACIÓN **150.000 €**

RENTABILIDAD **34% anual**

HORIZONTE **~12 meses**

COBERTURA DEL ACTIVO **68× tu inversión**

SI SE COMPRA **El suelo, a nombre del inversor**

SI NO SE COMPRA **Devolución íntegra por contrato**

FEE DE GESTIÓN **500 €**



Invierte con el suelo como garantía

1 · SOLICITA EL CONTRATO Y LA DOCUMENTACIÓN

2 · REVISIÓN Y FIRMA ANTE NOTARIO

3 · COBRA TU CAPITAL + 34% ANUAL

WHATSAPP · +34 637 17 43 85

querkuscapital.com · a través de tu asesor de Querkus Capital

El término "garantizado" se refiere a los mecanismos descritos en este documento: devolución de la aportación conforme a contrato si la compra del suelo no se ejecuta, y titularidad registral del suelo a favor de los inversores en caso de ejecutarse. Las cifras del proyecto (venta total, costes, PEM, beneficio y escenarios de precio) son estimaciones facilitadas por el promotor y no constituyen resultados garantizados. Documento informativo de carácter comercial; no constituye oferta vinculante, asesoramiento ni recomendación de inversión. Rentabilidad conforme a las condiciones del contrato de crédito participativo. Toda inversión conlleva riesgos; consulte la documentación completa antes de decidir.

