

Total compra

Coste Solar	7.800.000 €	5.321 €/m²
Adquisición Activo	7.800.000 €	5.321 €/m²
Costes Asociados	364.000 €	248 €/m²
Notaría, Registro y AJD	s/ compra	20 €/m²
Costes asociados	100.000 €	68 €/m²
ITP	234.000 €	160 €/m²

Costes Generales

Costes Generales	5.343.415 €	3.645 €/m²
Coste de Ejecución	4.377.500 €	2.986 €/m²
Honorarios técnicos	239.500 €	163 €/m²
Licencias y Tasas	149.415 €	102 €/m²
Seguros y gastos de propiedad	110.000 €	75 €/m²
Honorarios de gestión	425.000 €	290 €/m²
Marketing	42.000 €	29 €/m²

Comisión Urbanitae y Gastos Legales

Comisión Urbanitae y Gastos Legales	395.264 €	270 €/m²
Urbanitae	327.184 €	223 €/m²
Asset Management, legales y notaría y registro	68.080 €	46 €/m²

Gastos financieros

Estimación Gastos financieros	2.693.980 €	1.838 €/m²
Apertura y asociados	477.480 €	326 €/m²
Intereses	2.216.500 €	1.512 €/m²

Comisión de venta y estimación IS

Comisión Ventas	1.731.501 €	1.181 €/m²
Comisión de Ventas	1.260.000 €	859 €/m²
Previsión Impuesto de sociedades	471.501 €	322 €/m²

Ingresos por venta

21.000.000 €

Objetivo de venta	21.000.000 €	14.325 €/m²
Precio de venta	21.000.000 €	14.325 €/m²

Estructura operación

Aportación Gestor y socios	1.040.000 €	20%
Aportación Urbanitae	4.160.000 €	80%
Total Aportado	5.200.000 €	

Financiación bancaria. Préstamo promotor + Clientes	9.200.000 €
Total proyecto	14.400.000 €

Resumen financiero

Ingresos Venta	21.000.000 €
Costes adquisición	- 8.164.000 €
Costes de construcción	- 4.377.500 €
Costes Generales	- 965.915 €
Costes Urbanitae	- 395.264 €
Costes financieros	- 2.693.980 €
Coste de Venta	- 1.260.000 €
Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	- 471.501 €
Honorarios promotor a éxito ^(a)	- 250.000 €

Escenarios económicos

	Moderado	Favorable	Desfavorable
Previsión total de ingresos ⁽¹⁾	19.950.000 €	21.000.000 €	17.535.000 €
Previsión total de costes ⁽²⁾	- 18.108.610 €	- 18.578.160 €	- 17.638.759 €
Equity aportado ⁽³⁾	5.200.000 €	5.200.000 €	5.200.000 €

El capital aportado por Urbanitae se aumenta en 10.000 € en la SPV vehículo para costes administrativos - 4.170.000 €

El cálculo de la rentabilidad se establece como la diferencia entre la previsión de ingresos (1) y de costes (2) dividida por el equity aportado a la sociedad vehículo (3).
(1) Estimación de ingresos definidos por el promotor por la venta del proyecto terminado. En el escenario favorable los precios han sido contrastados con el informe emitido por TECNITASA (ver informe de mercado).
(2) Estimación de los recursos económicos necesarios para completar el desarrollo del proyecto. Incluye la estimación del coste derivado del pago del impuesto de Sociedades.
(3) Recursos propios aportados por los socios (conjunto de promotor e inversores de Urbanitae) a la sociedad vehículo

Nota ^(a): se ha pactado con el gestor un reparto de capital que le incentiva para optimizar el retorno del capital invertido. Hasta una TIR de 15% anual y múltiplo de 1,30x el capital se distribuye en función del capital aportado por cada parte. El eventual exceso se distribuye en un 50% para el gestor y 50% para los inversores de Urbanitae

Aclaraciones Importantes: la información mostrada ha sido preparada por Urbanitae en base a información disponible proporcionada por el gestor, no habiendo sido auditada ni sujeta a verificación profesional por parte de un tercero. Ni Urbanitae ni sus colaboradores dan garantía (expresa o implícita) ni aceptan responsabilidad u obligación en relación con la exactitud o suficiencia de la información contenida en este documento. Las afirmaciones o declaraciones con proyecciones de futuro se refieren exclusivamente a la fecha en la que se manifestaron, no constituyen garantía alguna de resultados futuros. Los proyectos de financiación participativa publicados por Urbanitae en su Sitio Web no son objeto de autorización ni de supervisión por la Comisión Nacional del Mercado de Valores ni por el Banco de España, por lo tanto, toda la información facilitada por el gestor en relación con los proyectos no ha sido revisada por ellos.