

Resumen

Total compra 21,224,850 €

Coste Adquisición	19,500,000 €		4,698 €/m²
	Adquisición	19,500,000 €	4,698 €/m²

Costes Asociados		1,724,850 €	416 €/m²
	IMT	6.5%	1,267,500 €
	IS	0.8%	156,000 €
	Otros costes	1.6%	301,350 €

Costes Generales 22,112,965 € 5,327 €/m²

Costes Generales		22,112,965 €	5,327 €/m²
	TRIU y Compensaciones	42,089 €	10 €/m²
	Preparaciones y demoliciones	1,161,313 €	280 €/m²
	Costes construcción	13,982,667 €	3,369 €/m²
	Contingencias construcción	1,514,398 €	365 €/m²
	IVA Construcción	999,503 €	241 €/m²
	Consultores proyecto (arquitectura, ingeniería, etc.)	691,664 €	167 €/m²
	Supervisión de la obra	362,478 €	87 €/m²
	Gestión de desarrollo	1,860,307 €	448 €/m²
	Gastos y impuestos locales	132,173 €	32 €/m²
	Gastos legales y DD	214,802 €	52 €/m²
	Marketing	161,102 €	39 €/m²
	IVA SC	357,311 €	86 €/m²
	Otros costes	615,202 €	148 €/m²
	Comisiones de arrendamiento	17,956 €	4 €/m²

Comisión Urbanitae y Gastos Legales 436,400 €

Comisión Urbanitae y Gastos Legales		436,400 €	105 €/m²
	Fee Urbanitae I	130,000 €	31 €/m²
	Fee Urbanitae II	195,000 €	47 €/m²
	Asset Management	45,000 €	11 €/m²
	Legal costs y DD	35,000 €	8 €/m²
	VAT Urbanitae + Stamp Duty	31,400 €	8 €/m²

Gastos financieros 2,097,170 €

Estimación Gastos financieros		2,097,170 €	505 €/m²
	Gastos financieros	2,097,170 €	505 €/m²
			-

Comisión de venta y estimación IS 6,022,166 €

Comisión Ventas y IS		6,022,166 €	1,451 €/m²
	Comisión ventas	3,373,829 €	813 €/m²
	Previsión Impuesto de sociedades	2,648,338 €	638 €/m²

Total Proyecto (incl. Estimación IS) 51,893,551 € 12,501 €/m²

El cálculo de la rentabilidad para el inversor 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 SAVILLS (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. Incluye el *Promote Fee*. Incluye impacto positivo a los inversores Urbanitae, devengado del Equity Preferente

(3) Recursos propios aportados por los socios (conjunto de promotor e inversores de Urbanitae) a la sociedad vehículo

*Se ha pactado con el gestor que los inversores de Urbanitae tengan una remuneración preferente sobre el capital aportado del 15% anual (TIR). Es decir, los Gestores no tendrán derecho ni a recuperar su equity ni a obtener beneficios hasta que los inversores de Urbanitae hayan recuperado su aportación en equity y hayan recibido una remuneración del 15% de TIR anual. En el caso de que el proyecto sufra pérdidas de hasta c. 5.800.000 €, el capital de Urbanitae seguiría estando protegido, ya que la estructura del acuerdo garantiza que su capital y su retorno se cobren con prioridad sobre el capital y los beneficios de los Gestores.

Aclaraciones Importantes: la información mostrada ha sido preparada por Urbanitae en base a información disponible proporcionada por el promotor, 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 promotor en relación con los proyectos no ha sido revisada por ellos.

Rentabilidad

Ingresos por venta 59,974,789 €

Objetivo de venta	59,974,789 €		14,448 €/m²
	Residencial	3,227 m²	54,859,000 €
	Comercial	162 m²	5,115,789 €

Estructura operación

Aportación Inversores Urbanitae I	2,000,000 €	11%
Aportación Inversores Urbanitae II	3,000,000 €	17%
Aportación Co-inversores	6,850,000 €	39%
Aportación Promotor local	5,926,150 €	33%
Total Aportado	17,776,150 €	

Financiación bancaria. Préstamo promotor	26,433,880 €
Preventas	1,863,398 €
Total proyecto	46,073,428 €

Resumen financiero

Ingresos por venta	59,974,789 €
Coste Adquisición	- 21,224,850 €
Costes de construcción	- 17,699,970 €
Costes Generales	- 4,412,995 €
Comisión Urbanitae y Gastos Legales	- 436,400 €
Estimación Gastos financieros	- 2,097,170 €
Coste de Venta	- 3,373,829 €
Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	- 2,648,338 €
Promote fee variable (Escenario favorable)	- 550,204 €

Escenarios económicos

	Moderado	Favorable	Desfavorable
Previsión total de ingresos ⁽¹⁾	59,974,789 €	59,974,789 €	47,380,083 €
Previsión total de costes ⁽²⁾	52,681,442 €	52,443,755 €	47,432,436 €
Equity aportado ⁽³⁾	17,776,150 €	17,776,150 €	17,776,150 €

(*) 25,000€ se mantienen en la SPV vehículo para gastos legales y de gestión.

(**) La provisión de ingresos en los escenarios Moderado y Desfavorable, incluyen el impacto positivo del capital preferente de los inversores Urbanitae.