

Resumo

Total Compra 21,224,850 €

Custo de Aquisição	19,500,000 €	4,698 €/m²
Aquisição	19,500,000 €	4,698 €/m²

Custos Associados	1,724,850 €	416 €/m²
IMT	6.5%	1,267,500 €
IS	0.8%	156,000 €
Outros custos	1.6%	301,350 €

Custos gerais 22,112,965 € 5,327 €/m²

Custos gerais	22,112,965 €	5,327 €/m²
TRIUI e compensações	42,089 €	10 €/m²
Preparações e demolições	1,161,313 €	280 €/m²
Construção	13,982,667 €	3,369 €/m²
Contingencias construção	1,514,398 €	365 €/m²
IVA construção	999,503 €	241 €/m²
Consultores projeto (arquitetura, engenharia, etc.)	691,664 €	167 €/m²
Fiscalização	362,478 €	87 €/m²
Gestao de projeto	1,860,307 €	448 €/m²
Taxas e imposots locais	132,173 €	32 €/m²
Custos legais e DD	214,802 €	52 €/m²
Marketing	161,102 €	39 €/m²
IVA SC	357,311 €	86 €/m²
Outros custos	615,202 €	148 €/m²
Comissão de arrendamento	17,956 €	4 €/m²

Comissão Urbanitae e custos legais 436,400 €

Comissão Urbanitae e Gastos Legais	436,400 €	105 €/m²
Urbanitae Fee I	130,000 €	31 €/m²
Urbanitae Fee II	195,000 €	47 €/m²
Asset Management	45,000 €	11 €/m²
Legal, Due Dilligences y Registro	35,000 €	8 €/m²
IVA + Imposto de Selo	31,400 €	8 €/m²

Custos financeiros 2,097,170 €

Custos financeiros	2,097,170 €	505 €/m²
Custos financeiros	2,097,170 €	505 €/m²

Comissão de venda e IS 6,022,166 €

Comissao de venda e IS	6,022,166 €	1,451 €/m²
Honorarios Venda	3,373,829 €	813 €/m²
IRC estimado	2,648,338 €	638 €/m²

Total Projecto (incl. Estimação IRC) 51,893,551 € 12,501 €/m²

O cálculo da rentabilidade é estabelecido como a diferença entre a previsão de receitas (1) e de custos (2), dividida pelo equity aportado à sociedade veículo (3).

- (1) Estimativa de receitas definidas pelo promotor pela venda do projeto concluído. Os preços foram verificados com o relatório emitido pela SAVILLS (ver relatório de mercado). Inclui o impacto positivo para os investidores da Urbanitae, proveniente do Capital Preferente.
- (2) Estimativa dos recursos financeiros necessários para completar o desenvolvimento do projeto. Inclui a estimativa do custo derivado do pagamento do imposto sobre as sociedades. Inclui o Promote Fee.
- (3) Recursos próprios aportados pelos sócios (conjunto de promotor e investidores da Urbanitae) à sociedade veículo.

*Foi acordado com o gestor que os investidores da Urbanitae terão uma remuneração preferencial sobre o capital aportado de 15% ao ano (TIR). Ou seja, os promotores não terão direito a recuperar o seu equity nem a obter lucros até que os investidores da Urbanitae tenham recuperado a sua contribuição em equity e recebido uma remuneração de 15% de TIR anual. Caso o projeto sofra perdas de até c. 5.800.000 €, o capital da Urbanitae continuará protegido, pois a estrutura do acordo garante que o seu capital e retorno sejam pagos com prioridade sobre o capital e lucros do promotor e dos outros sócios.

Esclarecimentos Importantes: A informação apresentada foi preparada pela Urbanitae com base em dados disponíveis fornecidos pelo promotor, não tendo sido auditada nem sujeita a verificação profissional por parte de um terceiro. Nem a Urbanitae nem os seus colaboradores oferecem garantia (expressa ou implícita) nem aceitam responsabilidade ou obrigação relativamente à exactidão ou suficiência da informação contida neste documento. As afirmações ou declarações com projeções futuras referem-se exclusivamente à data em que foram feitas, não constituindo garantia de resultados futuros. Os projetos de financiamento participativo publicados pela Urbanitae no seu site não estão sujeitos a autorização ou supervisão pela Comisión Nacional del Mercado de Valores nem pelo Banco de Portugal, sendo assim, toda a informação fornecida pelo promotor relativamente aos projetos não foi revista por estas entidades.

Rentabilidade

Receitas 59,974,789 €

Ingressos do projeto	59,974,789 €	14,448 €/m²
Residencial	3,227 m²	54,859,000 €
Comercial	162 m²	5,115,789 €

Estrutura operação

Aportação Investidores Urbanitae I	2,000,000 €	11%
Aportação Investidores Urbanitae II	3,000,000 €	17%
Aportação co-investidores	6,850,000 €	39%
Aportação Gestor	5,926,150 €	33%
Total Aportado	17,776,150 €	
Financiamento Bancario	26,433,880 €	
Sinais de Clientes	1,863,398 €	
Total projeto	46,073,428 €	

Resumo financiero

Receitas	59,974,789 €
Custo de Aquisição	- 21,224,850 €
Construção	- 17,699,970 €
Outros custos gerais	- 4,412,995 €
Comissão Urbanitae e Gastos Legais	- 436,400 €
Custos financeiros	- 2,097,170 €
Honorarios Venda	- 3,373,829 €
IRC estimado	- 2,648,338 €
Promote fee variável (Cenário favorable)	- 550,204 €

Escenarios económicos

	Moderado	Favoravel	Desfavoravel
Previsão total de receitas** (1)	59,974,789 €	59,974,789 €	47,380,083 €
Previsão total de custos (2)	52,670,559 €	52,443,755 €	47,432,436 €
Equity aportado (3)	17,776,150 €	17,776,150 €	17,776,150 €

(*) 25.000€ mantém-se na sociedade veículo (SPV) para despesas de gestão.

(**) A previsão de receitas nos cenários Moderado e Desfavorável inclui o impacto positivo do capital preferente dos investidores da Urbanitae.