

Resumen Económico - Equity			
1. Costes adquisición			
		899.475 €	
Adquisición	895.000 €	147 €/m²	
Notaría, registro y costes asociados	4.475 €	1 €/m²	
Intermediación / DD	- €	-	
2. Costes de construcción			
		7.525.014 €	
Costes de construcción (sobre rasante)	6.459.748 €	1.059 €/m²	
Costes de construcción (bajo rasante)	865.266 €	453 €/m²	
Urbanización	200.000 €	33 €/m²	
3. Costes generales			
		678.114 €	
Honorarios técnicos y estudios (arquitectos)	340.967 €	56 €/m²	
Tasas e impuestos (licencia, ICIO, LPO, ON, DH)	277.688 €	46 €/m²	
Gastos de marketing	5.000 €	1 €/m²	
Seguros	26.714 €	4 €/m²	
Otros costes de estructura	27.746 €	5 €/m²	
4. Honorarios gestor			
		332.946 €	
Costes de gestión ¹	332.946 €	55 €/m²	
5. Comisión Urbanitae y asociados			
		127.425 €	
Honorarios Urbanitae	71.825 €	12 €/m²	
Asset Management	25.600 €	4 €/m²	
Costes legales, DD, notaría, registro	30.000 €	5 €/m²	
6. Estimación gastos financieros			
		345.761 €	
Costes de estructura y apertura	36.115 €	6 €/m²	
Intereses financieros	256.346 €	42 €/m²	
Coste avales clientes	53.300 €	9 €/m²	
7. Objetivo de venta y comercialización			
		10.876.236 €	
Valor total de ventas	11.098.200 €	1.819 €/m²	
Costes de comercialización ¹	221.964 €	36 €/m²	
8. Estimación Impuesto de Sociedades			
		251.550 €	
Impuesto de Sociedades	251.550 €	41 €/m²	

Estructura de la operación - Equity			
Total Capital aportado		1.455.000 €	
Aportación Inversores Urbanitae	1.105.000 €	76%	
Aportación Gestor	350.000 €	24%	
Total financiación (préstamo y entregas de clientes)		8.675.699 €	
Total proyecto		10.130.699 €	
Resumen financiero			
Ingresos por venta		11.098.200 €	
(-) Coste de Venta	-	221.964 €	
(-) Costes de adquisición	-	899.475 €	
(-) Costes de construcción	-	7.525.014 €	
(-) Costes Generales	-	678.114 €	
(-) Costes de gestión	-	332.946 €	
(-) Comisión Urbanitae y asociados	-	127.425 €	
(-) Estimación gastos financieros	-	345.761 €	
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	-	251.550 €	
Escenarios económicos			
	Moderado	Favorable	Desfavorable
Previsión total de ingresos ⁽¹⁾	11.098.200 €	11.098.200 €	10.543.290 €
Previsión total de costes ⁽²⁾	- 10.799.887 €	- 10.382.249 €	- 10.645.345 €
Equity aportado ⁽³⁾	1.455.000 €	1.455.000 €	1.455.000 €
El capital aportado por Urbanitae se aumenta en 5.000 € en la SPV vehículo para costes administrativos			

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 de mercado (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

¹Con el objetivo de alinear los intereses del gestor con los de los inversores, se ha pactado con el gestor que el cobro del 50% de los costes de gestión y del 50% de los costes de comercialización quedará supeditado a la consecución de la TIR objetivo del proyecto, sirviendo por tanto como colchón para posibles desviaciones en el transcurso de la promoción.

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.