

Resumen Económico - Equity		
1. Costes adquisición	1.663.217 €	1.780 €/m²
Adquisición	1.550.000 €	1.659 €/m²
Notaría, registro, impuestos (ITP)	113.217 €	121 €/m²
Intermediación / DD	- €	-
2. Costes de construcción	4.574.000 €	4.895 €/m²
Costes de construcción uso principal (sobre rasante) / sup. s/r	4.474.000 €	4.788 €/m²
Costes de construcción (bajo rasante) / sup. b/r	- €	-
Costes de construcción uso secundario (sobre rasante) / sup. s/r	- €	-
Urbanización exterior / sup. s/r	- €	-
Urbanización interior	100.000 €	N/A
3. Costes generales	766.415 €	820 €/m²
Honorarios técnicos y estudios	282.885 €	303 €/m²
Tasas e impuestos (licencia, ICIO, LPO, ON, DH)	210.559 €	225 €/m²
Gatos de marketing y publicidad	126.500 €	135 €/m²
Seguros	48.470 €	52 €/m²
Otros costes de estructura	98.000 €	105 €/m²
4. Honorarios gestor	137.877 €	148 €/m²
Costes de gestión	137.877 €	3% /HC+SC
5. Comisión Urbanitae y asociados	147.350 €	158 €/m²
Honorarios Urbanitae	103.350 €	111 €/m²
Asset Management	14.000 €	15 €/m²
Costes legales, DD, N&R	30.000 €	32 €/m²
6. Estimación gastos financieros	1.146.864 €	1.227 €/m²
Costes de estructura y apertura	270.244 €	289 €/m²
Intereses financieros	876.620 €	938 €/m²
Coste avales y seguros	- €	-
7. Objetivo de venta y comercialización	9.964.000 €	10.664 €/m²
Valor total de ventas	10.600.000 €	11.344 €/m²
Costes de comercialización	636.000 €	6% /ventas
8. Estimación impuesto de sociedades	397.352 €	42525%
IS	397.352 €	26%

Estructura de la operación - Equity			
Total Capital aportado	2.120.000 €		
Aportación Inversores Urbanitae	1.590.000 €	75%	
Aportación Gestor y asociados	530.000 €	25%	
Aportación Socios Adicionales (si aplica)		0%	
Total financiación (préstamo y entregas de clientes)	5.439.103 €		
Préstamo - Tramo suelo			
Préstamo - Tramo vuelo	5.439.103 €		
Cantidades entregadas			
Total proyecto	7.559.103 €		
Escenarios económicos			
	Moderado	Favorable	Desfavorable
Previsión total de ingresos ⁽¹⁾	9.540.000 €	10.600.000 €	9.540.000 €
Previsión total de costes ⁽²⁾	- 9.146.411 €	- 9.643.375 €	- 9.714.806 €
Equity aportado ⁽³⁾	2.120.000 €	2.120.000 €	2.120.000 €
El capital aportado por Urbanitae se aumenta en 10.000 € en la SPV vehículo para costes administrativos			
Resumen financiero			
Ingresos por venta		10.600.000 €	
(-) Costes de adquisición	-	1.663.217 €	
(-) Costes de construcción	-	4.574.000 €	
(-) Costes Generales	-	766.415 €	
(-) Costes de gestión	-	137.877 €	
(-) Comisión Urbanitae y asociados	-	147.350 €	
(-) Estimación gastos financieros	-	1.146.864 €	
(-) Coste de Venta	-	636.000 €	
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	-	397.352 €	
(-) Retribución gestión a éxito	-	174.300 €	
Detalle de superficies			
Superficie edificable (uso principal) - s/r		934 m²	
Superficie edificable - b/r		-	
Superficie edificable (uso secundario) - s/r		-	
Superficie parcela:		-	

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

Notas: se ha pactado con el Promotor un reparto de capital preferente, el esquema de reparto es el siguiente (i) devolución capital aportado por los inversores de Urbanitae más remuneración hasta alcanzar un 14% de TIR neta (ii) devolución del capital aportado por el gestor y sus socios más remuneración hasta alcanzar un 14% de TIR neta (iii) reparto del margen restante 60% gestor, 40% 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.