

Resumen Económico - Equity		
1. Costes adquisición	5.280.172 €	620 €/m²
Adquisición	5.113.968 €	600 €/m²
Notaría, registro, impuestos (AJD / ITP)	161.090 €	19 €/m²
Intermediación / DD	5.114 €	1 €/m²
2. Costes de construcción	18.115.087 €	2.125 €/m²
Costes de construcción uso principal (sobre rasante) / sup. s/r	13.700.973 €	1.515 €/m²
Costes de construcción (bajo rasante) / sup. b/r	2.612.363 €	730 €/m²
Costes de construcción uso secundario (sobre rasante) / sup. s/r	- €	-
Urbanización exterior / sup. s/r	150.000 €	18 €/m²
Urbanización interior	1.651.751 €	N/A
3. Costes generales	2.429.317 €	285 €/m²
Honorarios técnicos y estudios	445.520 €	52 €/m²
Tasas e impuestos (licencia, ICIO, LPO, ON, DH)	804.059 €	94 €/m²
Gatos de marketing y publicidad	304.802 €	36 €/m²
Seguros	407.035 €	48 €/m²
Otros costes de estructura	467.900 €	55 €/m²
4. Honorarios gestor	952.507 €	112 €/m²
Costes de gestión	952.507 €	5% /HC+SC
5. Comisión Urbanitae y asociados	242.842 €	28 €/m²
Honorarios Urbanitae	227.500 €	27 €/m²
Asset Management	- €	-
Costes legales, DD, N&R	15.342 €	2 €/m²
6. Estimación gastos financieros	1.037.211 €	122 €/m²
Costes de estructura y apertura	426.990 €	50 €/m²
Intereses financieros	565.221 €	66 €/m²
Coste avales y seguros	45.000 €	5 €/m²
7. Objetivo de venta y comercialización	35.376.107 €	4.151 €/m²
Valor total de ventas	38.100.277 €	4.470 €/m²
Costes de comercialización	- 2.724.170 €	- 7% /ventas
8. Estimación impuesto de sociedades	1.829.743 €	215 €/m²
IS	1.829.743 €	25%

Estructura de la operación - Equity			
Total Capital aportado	9.000.000 €		
Aportación Inversores Urbanitae	3.500.000 €		39%
Aportación Gestor	1.350.000 €		15%
Aportación Coinversores	4.150.000 €		46%
Total financiación (préstamo y entregas de clientes)	21.781.305 €		
Préstamo - Tramo suelo	- €		
Préstamo - Tramo vuelo	8.747.321 €		
Cantidades entregadas	13.033.984 €		
Total proyecto	30.781.305 €		
Escenarios económicos			
	Moderate	Favorable	Unfavorable
Previsión total de ingresos ⁽¹⁾	38.100.277 €	38.100.277 €	34.290.249 €
Previsión total de costes ⁽²⁾	- 35.328.311 €	- 33.638.383 €	- 34.404.323 €
Equity aportado ⁽³⁾	9.000.000 €	9.000.000 €	9.000.000 €

Resumen financiero		
Ingresos por venta		38.100.277 €
(-) Costes de adquisición	-	5.280.172 €
(-) Costes de construcción	-	18.115.087 €
(-) Costes Generales	-	2.429.317 €
(-) Costes de gestión	-	952.507 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	-	242.842 €
(-) Estimación gastos financieros	-	1.037.211 €
(-) Coste de Venta	-	2.724.170 €
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	-	1.829.743 €
(-) Retribución gestión a éxito*	-	1.027.335 €
Detalle de superficies		
Superficie edificable (uso principal) - s/r		8.523 m²
Superficie edificable - b/r		3.577 m²
Superficie edificable (uso secundario) - s/r		-
Superficie parcela:		9.841 m²

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

Nota*: el gestor tiene un promote a éxito supeditado a un hurdle del 15% de TIR anual para todos los socios. Una vez superado el 15%, el gestor cobrará un 40% de promote sobre el exceso por encima del hurdle del 15% de TIR anual.

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.