

Resumen Económico - Equity			Estructura de la operación - Equity		
1. Costes adquisición	5.280.172 €	620 €/m²	Total Capital aportado	9.000.000 €	
Adquisición	5.113.968 €	600 €/m ²	Aportación Inversores Urbanitae	3.500.000 €	39%
Notaría, registro, impuestos (AJD / ITP)	161.090 €	19 €/m ²	Aportación Gestor	1.350.000 €	15%
Intermediación / DD	5.114 €	1 €/m ²	Aportación Coinversores	4.150.000 €	46%
2. Costes de construcción	18.115.087 €	2.125 €/m²	Total financiación (préstamo y entregas de clientes)	21.781.305 €	
Costes de construcción uso principal (sobre rasante) / sup. s/r	13.700.973 €	1.515 €/m ²	Préstamo - Tramo suelo	- €	
Costes de construcción (bajo rasante) / sup. b/r	2.612.363 €	730 €/m ²	Préstamo - Tramo vuelo	8.747.321 €	
Costes de construcción uso secundario (sobre rasante) / sup. s/r	- €	-	Cantidades entregadas	13.033.984 €	
Urbanización exterior / sup. s/r	150.000 €	18 €/m ²			
Urbanización interior	1.651.751 €	N/A			
3. Costes generales	2.429.317 €	285 €/m²	Total proyecto	30.781.305 €	
Honorarios técnicos y estudios	445.520 €	52 €/m ²	Escenarios económicos		
Tasas e impuestos (licencia, ICIO, LPO, ON, DH)	804.059 €	94 €/m ²	Moderate	Favorable	Unfavorable
Gatos de marketing y publicidad	304.802 €	36 €/m ²	38.100.277 €	38.100.277 €	34.290.249 €
Seguros	407.035 €	48 €/m ²	- 35.328.311 €	- 33.638.383 €	- 34.404.323 €
Otros costes de estructura	467.900 €	55 €/m ²	Equity aportado ⁽³⁾	9.000.000 €	9.000.000 €
4. Honorarios gestor	952.507 €	112 €/m²	Resumen financiero		
Costes de gestión	952.507 €	5% /HC+SC	Ingresos por venta	38.100.277 €	
5. Comisión Urbanitae y asociados	242.842 €	28 €/m²	(-) Costes de adquisición	-	5.280.172 €
Honorarios Urbanitae	227.500 €	27 €/m ²	(-) Costes de construcción	-	18.115.087 €
Asset Management	- €	-	(-) Costes Generales	-	2.429.317 €
Costes legales, DD, N&R	15.342 €	2 €/m ²	(-) Costes de gestión	-	952.507 €
6. Estimación gastos financieros	1.037.211 €	122 €/m²	(-) Comisión Urbanitae y asociados	-	242.842 €
Costes de estructura y apertura	426.990 €	50 €/m ²	(-) Estimación gastos financieros	-	1.037.211 €
Intereses financieros	565.221 €	66 €/m ²	(-) Coste de Venta	-	2.724.170 €
Coste avales y seguros	45.000 €	5 €/m ²	(-) Estimación impuesto sociiedades. Liquidación S.L.	-	1.829.743 €
7. Objetivo de venta y comercialización	35.376.107 €	4.151 €/m²	(-) Retribución gestión a éxito*	-	1.027.335 €
Valor total de ventas	38.100.277 €	4.470 €/m ²			
Costes de comercialización	-	2.724.170 €			
		- 7% /ventas			
8. Estimación impuesto de sociedades	1.829.743 €	215 €/m²			
IS	1.829.743 €	25%			
Detalle de superficies					
			Superficie edificable (uso principal) - s/r	8.523 m ²	
			Superficie edificable - b/r	3.577 m ²	
			Superficie edificable (uso secundario) - s/r	-	
			Superficie parcela:	9.841 m ²	

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 sujetada 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.