

Resumen Económico

Total compra 5.157.347 €

Coste Solar	4.929.600 €	1.209 €/m²
Adquisición	4.929.600 €	1.209 €/m²
Costes Asociados	227.747 €	56 €/m²
ITP/AJD	59.155 €	15 €/m²
DD	35.000 €	9 €/m²
Fee de estructuración	98.592 €	24 €/m²
Notaría, Registro + SPV	20.000 €	5 €/m²
Buffer	15.000 €	4 €/m²

Costes Generales 8.007.023 € 1.964 €/m²

Costes Generales	8.007.023 €	1.964 €/m²
Construcción hotel (sobre rasante)	5.760.000 €	1.413 €/m²
Urbanización	119.250 €	29 €/m²
Construcción sótano (bajo rasante)	671.400 €	165 €/m²
Proyecto básico y de ejecución	210.000 €	52 €/m²
Comisión búsqueda inquilino	50.000 €	12 €/m²
Andersen Legal	50.000 €	12 €/m²
Geotécnico y topográfico	7.000 €	2 €/m²
Tasas	83.359 €	20 €/m²
Dirección de obra	85.000 €	21 €/m²
Coordinador seguridad y salud	12.600 €	3 €/m²
Project manager construcción	125.013 €	31 €/m²
Costes de estructuración	64.318 €	16 €/m²
Seguro decenal	36.067 €	9 €/m²
OCT	45.986 €	11 €/m²
Licencias	178.886 €	44 €/m²
Fees de desarrollo	508.144 €	125 €/m²

Urbanitae y otros gastos 358.600 €

Comisión Urbanitae y Gastos Legales	358.600 €	88 €/m²
Honorarios Urbanitae	325.000 €	80 €/m²
Gastos legales + PM	33.600 €	8 €/m²

Gastos financieros 648.760 €

Estimación Gastos financieros	648.760 €	159 €/m²
Gastos financieros Póliza de IVA	57.732 €	14 €/m²
Gastos financieros PHP	591.028 €	145 €/m²

Comisión de venta y estimación IS 1.416.111 €

Comisión Ventas + IS	1.416.111 €	347 €/m²
Comercialización y coste de venta	225.087 €	55 €/m²
Previsión Impuesto de sociedades	1.191.024 €	292 €/m²

Total Proyecto (incl. Estimación IS) 15.587.840 € 3.823 €/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 gestor por la venta del proyecto terminado y la renta fija del activo hasta la venta. En el escenario favorable los precios han sido contrastados con el 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 a la sociedad promotora por los socios (inversores de Urbanitae), co-inversores y el promotor del 10%.

Nota¹: el gestor tiene un promote a éxito supeditado a un hurdle del 15% de TIR anual para todos los socios. Una vez superado el reparto del 15% de TIR, se distribuirá la caja restante en un 30% para el Gestor y un 70% para los inversores de Urbanitae y co-inversores.

Nota²: el capital aportado por Urbanitae se aumenta en 10.000 € en la SPV vehículo para costes administrativos

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.

Rentabilidad

Ingresos 18.977.677 €

Objetivo de venta y operativos	18.977.677 €	4.655 €/m²
Ingreso neto por venta	18.449.760 €	4.525 €/m²
NOI	527.917 €	129 €/m²

Estructura operación

Aportación Inversores Urbanitae I	3.000.000 €	45%
Aportación Inversores Urbanitae II	2.000.000 €	30%
Co-inversores	990.000 €	15%
Aportación Confia Capital (promotor)	665.000 €	10%
Total recursos proyecto	6.655.000 €	100%

NOI	73.218 €
Financiación bancaria. Préstamo promotor	7.446.017 €
Total capital Sociedad	7.519.234 €

Resumen financiero

Ingresos	18.977.677 €
Coste Solar	- 5.157.347 €
Costes de construcción	- 6.550.650 €
Costes Generales	- 1.456.373 €
Comisión Urbanitae y Gastos Legales	- 358.600 €
Estimación Gastos financieros	- 648.760 €
Coste de Venta	- 225.087 €
Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	- 1.191.024 €
¹ Promote para el gestor	- 246.985 €

Escenarios económicos

	Moderado	Favorable	Desfavorable
Previsión total de ingresos ⁽¹⁾	17.095.125 €	18.977.677 €	17.000.917 €
Previsión total de costes ⁽²⁾	- 15.576.111 €	- 15.834.825 €	- 17.027.004 €
Capital de la sociedad ⁽³⁾	6.655.000 €	6.655.000 €	6.655.000 €