

Resumen Económico - Equity

1. Costes adquisición	4.151.670 €	307 €/m²
Adquisición	4.108.900 €	304 €/m²
Notaría, registro, impuestos (AJD / ITP)	42.770 €	3 €/m²
Intermediación / DD	- €	-
2. Costes de construcción	16.633.512 €	1.231 €/m²
Costes de construcción uso principal (sobre rasante) / sup. s/r	15.224.512 €	1.127 €/m²
Costes de construcción (bajo rasante) / sup. b/r	- €	-
Costes de construcción uso secundario (sobre rasante) / sup. s/r	- €	-
Urbanización exterior / sup. s/r	1.409.000 €	104 €/m²
Urbanización interior	- €	N/A
3. Costes generales	2.956.697 €	219 €/m²
Honorarios técnicos y estudios	1.042.579 €	77 €/m²
Tasas e impuestos (licencia, ICIO, LPO, ON, DH)	1.589.727 €	118 €/m²
Gatos de marketing y publicidad	63.569 €	5 €/m²
Seguros	101.900 €	8 €/m²
Otros costes de estructura	158.921 €	12 €/m²
4. Honorarios gestor	730.548 €	54 €/m²
Costes de gestión	730.548 €	4% /HC+SC
5. Comisión Urbanitae y asociados	270.625 €	20 €/m²
Honorarios Urbanitae	196.625 €	15 €/m²
Asset Management	34.000 €	3 €/m²
Costes legales, DD, N&R	40.000 €	3 €/m²
6. Estimación gastos financieros	1.672.393 €	124 €/m²
Costes de estructura y apertura	609.692 €	45 €/m²
Intereses financieros	935.208 €	69 €/m²
Coste avales y seguros	127.494 €	9 €/m²
7. Objetivo de venta y comercialización	30.830.745 €	2.281 €/m²
Valor total de ventas	31.784.273 €	2.352 €/m²
Costes de comercialización	953.528 €	3% /ventas
8. Estimación impuesto de sociedades	938.704 €	6946%
IS	938.704 €	26%

Estructura de la operación - Equity

Total Capital aportado	5.500.000 €	
Aportación Inversores Urbanitae	3.025.000 €	55%
Aportación Gestor y asociados	2.475.000 €	45%

Total financiación (préstamo y entregas de clientes)	21.747.052 €
Préstamo - Tramo suelo	
Préstamo - Tramo vuelo	15.401.348 €
Cantidades entregadas	6.345.704 €

Total proyecto	27.247.052 €
-----------------------	---------------------

Escenarios económicos			
	Moderado	Favorable	Desfavorable
Previsión total de ingresos ⁽¹⁾	28.605.845 €	31.784.273 €	28.605.845 €
Previsión total de costes ⁽²⁾	- 27.690.560 €	- 29.112.577 €	- 29.040.824 €
Equity aportado ⁽³⁾	5.500.000 €	5.500.000 €	5.500.000 €

Resumen financiero

Ingresos por venta	31.784.273 €
(-) Costes de adquisición	- 4.151.670 €
(-) Costes de construcción	- 16.633.512 €
(-) Costes Generales	- 2.956.697 €
(-) Costes de gestión	- 730.548 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 270.625 €
(-) Estimación gastos financieros	- 1.672.393 €
(-) Coste de Venta	- 953.528 €
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	- 938.704 €
(-) Retribución gestión a éxito ⁽⁴⁾	- 804.900 €

Detalle de superficies

Superficie edificable (uso principal) - s/r	13.514 m²
Superficie edificable - b/r	-
Superficie edificable (uso secundario) - s/r	641 m²
Superficie parcela:	10.098 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

* Se ha pactado con el gestor que parte de sus honorarios de gestión se retribuyen a éxito y quedan sujetos a obtener una TIR anual del 15% para los inversores

Se establece un esquema de retribución preferente sobre el margen y el capital aportado para los inversores de Urbanitae del 15,00% TIR, en el que en primer lugar se devuelve el capital a los inversores y un retorno del 15% anual neto, en segundo lugar se devuelve el capital al gestor y un 15% anual neto y el margen adicional generado se distribuye en un 70% para gestor y 30% para los inversores.

Los escenarios Moderado y Desfavorable no tienen en consideración el retorno preferente para los inversores de Urbanitae. Se han calculado para estresar los retornos brutos del proyecto.

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.