

Resumen Económico - Ingresos

1. Ingresos	37.094.788 €	2.428 €/m²
Ventas uso principal	26.805.331 €	1.754 €/m²
Ventas uso secundario	1.500.000 €	98 €/m²
Venta anejos	8.789.456 €	575 €/m²
Otros ingresos (alquileres, negocio operativo,etc.)	- €	-

Resumen Económico - Costes

2. Costes adquisición	5.003.372 €	327 €/m²
Adquisición	5.000.000 €	327 €/m²
Notaría, registro, impuestos (AJD / ITP)	3.372 €	0 €/m²
Intermediación / DD	- €	-

3. Costes de construcción	21.284.472 €	1.393 €/m²
Costes de construcción uso principal (sobre rasante) / sup. s/r	16.236.393 €	1.063 €/m²
Costes de construcción (bajo rasante) / sup. b/r	3.568.500 €	500 €/m²
Costes de construcción uso secundario (sobre rasante) / sup. s/r	- €	-
Urbanización exterior / sup. s/r	1.479.579 €	97 €/m²
Urbanización interior	- €	N/A

4. Costes generales	2.176.506 €	142 €/m²
Honorarios técnicos y estudios	746.241 €	49 €/m²
Tasas e impuestos (licencia, ICIO, LPO, ON, DH)	805.210 €	53 €/m²
Gatos de marketing y publicidad	164.700 €	11 €/m²
Seguros	239.160 €	16 €/m²
Otros costes de estructura	221.195 €	14 €/m²

5. Gestión y comercialización	2.040.213 €	134 €/m²
Costes de gestión	1.483.792 €	6% /HC+SC
Costes de comercialización	556.422 €	2% /ventas

6. Comisión Urbanitae y asociados	142.100 €	9 €/m²
Honorarios Urbanitae	71.500 €	5 €/m²
Asset Management	30.600 €	2 €/m²
Costes legales, DD, N&R	40.000 €	3 €/m²

7. Estimación gastos financieros	1.158.550 €	76 €/m²
Costes de estructura y apertura	5.000 €	0 €/m²
Intereses financieros	1.137.888 €	74 €/m²
Coste avales y seguros	15.662 €	1 €/m²

8. Estimación impuesto de sociedades	1.229.657 €	80 €/m²
IS	1.229.657 €	26%

Estructura de la operación - Equity

Total Capital aportado	6.000.000 €	
Aportación Inversores Urbanitae	1.100.000 €	18%
Aportación Gestor y asociados	1.500.000 €	25%
Aportación Socios Adicionales	3.400.000 €	57%

Total financiación (préstamo y entregas de clientes)	25.805.213 €	81%
Préstamo - Tramo suelo	0 €	
Préstamo - Tramo vuelo	22.095.735 €	
Cantidades entregadas	3.709.479 €	

Total proyecto	31.805.213 €	
-----------------------	---------------------	--

Escenarios económicos

	Moderado	Favorable	Desfavorable
Previsión total de ingresos ⁽¹⁾	37.094.788 €	37.094.788 €	33.385.309 €
Previsión total de costes ⁽²⁾	- 34.723.796 €	- 33.405.818 €	- 33.729.444 €
Equity aportado ⁽³⁾	6.000.000 €	6.000.000 €	6.000.000 €

El capital aportado por Urbanitae se aumenta en 3.000 € en la SPV vehículo para costes administrativos.

Resumen financiero

Ingresos por venta	37.094.788 €
(-) Costes de adquisición	- 5.003.372 €
(-) Costes de construcción	- 21.284.472 €
(-) Costes Generales	- 2.176.506 €
(-) Costes de gestión	- 1.483.792 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 142.100 €
(-) Estimación gastos financieros	- 1.158.550 €
(-) Coste de Venta	- 556.422 €
(-) Retribución gestión a éxito*	- 370.948 €
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	- 1.229.657 €

Detalle de superficies

Superficie edificable (uso principal) - s/r	15.280 m²
Superficie edificable - b/r	7.137 m²
Superficie edificable (uso secundario) - s/r	3.487 m²
Superficie parcela:	3.920 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

Notas*: Los honorarios de éxito del gestor están condicionados a la obtención de una TIR del 17,00%. Dichos honorarios ascenderán hasta un máximo del 1% sobre el volumen total de ventas. Una vez satisfecho el retorno del 17,00% a los inversores y abonados los honorarios de éxito, el excedente restante se distribuirá entre los socios proporcionalmente a sus aportaciones.

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.