

## Resumen Económico - Equity

<b>1. Costes adquisición</b>	<b>4.659.217 €</b>	<b>3.213 €/m<sup>2</sup></b>
Adquisición	4.350.000 €	3.000 €/m <sup>2</sup>
Notaría, registro, impuestos (AJD / ITP)	309.217 €	213 €/m <sup>2</sup>
Intermediación / DD	- €	-
<b>2. Costes de construcción</b>	<b>6.063.927 €</b>	<b>4.182 €/m<sup>2</sup></b>
Costes de construcción uso principal (sobre rasante) / sup. s/r	4.871.655 €	3.360 €/m <sup>2</sup>
Costes de construcción (bajo rasante) / sup. b/r	- €	-
Costes de construcción uso secundario (sobre rasante) / sup. s/r	170.455 €	-
Urbanización exterior / sup. s/r	1.021.818 €	705 €/m <sup>2</sup>
Urbanización interior	- €	N/A
<b>3. Costes generales</b>	<b>872.638 €</b>	<b>602 €/m<sup>2</sup></b>
Honorarios técnicos y estudios	371.400 €	256 €/m <sup>2</sup>
Tasas e impuestos (licencia, ICIQ, LPO, ON, DH)	318.293 €	220 €/m <sup>2</sup>
Gatos de marketing y publicidad	51.500 €	36 €/m <sup>2</sup>
Seguros	20.000 €	14 €/m <sup>2</sup>
Otros costes de estructura	111.445 €	77 €/m <sup>2</sup>
<b>4. Honorarios gestor</b>	<b>297.091 €</b>	<b>205 €/m<sup>2</sup></b>
Costes de gestión	297.091 €	4% /HC+SC
<b>5. Comisión Urbanitae y asociados</b>	<b>194.588 €</b>	<b>134 €/m<sup>2</sup></b>
Honorarios Urbanitae	126.588 €	87 €/m <sup>2</sup>
Asset Management	28.000 €	19 €/m <sup>2</sup>
Costes legales, DD, N&R	40.000 €	28 €/m <sup>2</sup>
<b>6. Estimación gastos financieros</b>	<b>2.120.925 €</b>	<b>1.463 €/m<sup>2</sup></b>
Costes de estructura y apertura	460.013 €	317 €/m <sup>2</sup>
Intereses financieros	1.660.913 €	1.145 €/m <sup>2</sup>
Coste avales y seguros	- €	-
<b>7. Objetivo de venta y comercialización</b>	<b>17.037.500 €</b>	<b>11.750 €/m<sup>2</sup></b>
Valor total de ventas	18.125.000 €	12.500 €/m <sup>2</sup>
Costes de comercialización	1.087.500 €	6% /ventas
<b>8. Estimación impuesto de sociedades</b>	<b>735.570 €</b>	<b>507 €/m<sup>2</sup></b>
IS	735.570 €	26%

## Estructura de la operación - Equity

<b>Total Capital aportado</b>	<b>4.000.000 €</b>
Aportación Inversores Urbanitae	1.947.500 €
Aportación Inversores socios	1.052.500 €
Aportación Gestor y asociados	1.000.000 €
<b>Total financiación (préstamo y entregas de clientes)</b>	<b>8.800.000 €</b>
Préstamo - Tramo suelo	1.200.000 €
Préstamo - Tramo vuelo	7.600.000 €
Cantidades entregadas	0 €
<b>Total proyecto</b>	<b>12.800.000 €</b>
<b>Escenarios económicos</b>	
	<b>Moderado</b>
Previsión total de ingresos <sup>(1)</sup>	18.125.000 €
Previsión total de costes <sup>(2)</sup>	- 16.903.689 €
Equity aportado <sup>(3)</sup>	4.000.000 €
	<b>Favorable</b>
	<b>Desfavorable</b>

## Resumen financiero

Ingresos por venta	18.125.000 €
(-) Costes de adquisición	- 4.659.217 €
(-) Costes de construcción	- 6.063.927 €
(-) Costes Generales	- 872.638 €
(-) Costes de gestión	- 297.091 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 194.588 €
(-) Estimación gastos financieros	- 2.120.925 €
(-) Coste de Venta	- 1.087.500 €
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	- 735.570 €
(-) Retribución gestión a éxito	- 205.191 €

## Detalle de superficies

Superficie edificable (uso principal) - s/r	1.450 m <sup>2</sup>
Superficie edificable - b/r	-
Superficie edificable (uso secundario) - s/r	-
Superficie parcela:	2.010 m <sup>2</sup>

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 establece un esquema de retribución favorable para el promotor donde hasta un 16% de rentabilidad TIR se distribuyen los beneficios según lo aportado por cada parte y el exceso que genere el proyecto se distribuye favorablemente para el promotor en un 60% del exceso y 40% restante para los inversores de Urbanitae

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.