

Resumen Económico - Ingresos

<b>1. Ingresos</b>	<b>9.052.500 €</b>	<b>2.054 €/m²</b>
Ventas viviendas pareadas	6.600.000 €	2.292 €/m²
Ventas viviendas plurifamiliares	2.452.500 €	3.322 €/m²
Venta anejos	- €	-
Otros ingresos (alquileres, negocio operativo,etc.)	- €	-

Resumen Económico - Costes

<b>2. Costes adquisición</b>	<b>1.133.366 €</b>	<b>742 €/m²</b>
Adquisición	1.118.000 €	732 €/m²
Notaría, registro, impuestos (AJD / ITP)	15.366 €	10 €/m²
Intermediación / DD	- €	-

<b>3. Costes de construcción</b>	<b>4.447.024 €</b>	<b>2.912 €/m²</b>
Costes de construcción uso principal (sobre rasante) / sup. s/r	3.202.789 €	2.097 €/m²
Costes de construcción (bajo rasante) / sup. b/r	803.160 €	504 €/m²
Costes de construcción uso secundario (sobre rasante) / sup. s/r	- €	-
Urbanización exterior / sup. s/r	- €	-
Urbanización interior (jardín, piscina, ZZCC)	441.075 €	N/A

<b>4. Costes generales</b>	<b>575.527 €</b>	<b>377 €/m²</b>
Honorarios técnicos y estudios	263.502 €	173 €/m²
Tasas e impuestos (licencia, ICIO, LPO, ON, DH)	261.275 €	171 €/m²
Gatos de marketing y publicidad	30.000 €	20 €/m²
Seguros	9.000 €	6 €/m²
Otros costes de estructura	11.750 €	8 €/m²

<b>5. Gestión y comercialización</b>	<b>538.624 €</b>	<b>353 €/m²</b>
Costes de gestión	316.838 €	6,31% /HC+SC
Costes de comercialización	221.786 €	2,45% /Ventas

<b>6. Comisión Urbanitae y asociados</b>	<b>150.100 €</b>	<b>98 €/m²</b>
Honorarios Urbanitae	84.500 €	55 €/m²
Asset Management	30.600 €	20 €/m²
Costes legales, DD, N&R	35.000 €	23 €/m²

<b>7. Estimación gastos financieros</b>	<b>411.628 €</b>	<b>270 €/m²</b>
Costes de estructura y apertura	127.579 €	84 €/m²
Intereses financieros	236.551 €	155 €/m²
Coste avales y seguros	47.497 €	31 €/m²

<b>8. Estimación impuesto de sociedades</b>	<b>449.058 €</b>	<b>294 €/m²</b>
IS	449.058 €	26%

Estructura de la operación - Equity

<b>Total Capital aportado</b>	<b>1.700.000 €</b>	
Aportación Inversores Urbanitae	1.300.000 €	76%
Aportación Gestor y asociados	400.000 €	24%
Aportación Socios Adicionales	0 €	0%

<b>Total financiación (préstamo y entregas de clientes)</b>	<b>5.556.269 €</b>	<b>77%</b>
Préstamo - Tramo suelo	0 €	
Préstamo - Tramo vuelo	5.000.000 €	
Cantidades entregadas	556.269 €	

<b>Total proyecto</b>	<b>7.256.269 €</b>	
-----------------------	--------------------	--

Escenarios económicos

	<b>Moderado</b>	<b>Favorable</b>	<b>Desfavorable</b>
<b>Previsión total de ingresos <sup>(1)</sup></b>	9.052.500 €	9.052.500 €	7.951.500 €
<b>Previsión total de costes <sup>(2)</sup></b>	- 8.343.090 €	- 8.002.040 €	- 8.106.620 €
<b>Equity aportado <sup>(3)</sup></b>	1.700.000 €	1.700.000 €	1.700.000 €

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

Resumen financiero

Ingresos por venta		9.052.500 €
(-) Costes de adquisición	-	1.133.366 €
(-) Costes de construcción	-	4.447.024 €
(-) Costes Generales	-	575.527 €
(-) Costes de gestión	-	316.838 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	-	150.100 €
(-) Estimación gastos financieros	-	411.628 €
(-) Coste de Venta	-	221.786 €
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	-	449.058 €
(-) Retribución gestión a éxito*	-	296.714 €

Detalle de superficies

Superficie edificable (pareadas) - s/r:	1.527 m²
Superficie edificable (plurifamilair) - s/r:	600 m²
Superficie - b/r:	1.593 m²
Superficie comercial (pareadas) - s/r:	2.880 m²
Superficie comercial (plurifamilair) - s/r:	738 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\*:Se ha establecido una estructura de reparto en la que los inversores de Urbanitae tienen prioridad de cobro hasta recuperar su inversión más una rentabilidad del 13% TIR. Solo tras satisfacer este retorno preferente, el promotor recuperará su capital y rentabilidad equivalente. En el caso de generarse beneficios adicionales por encima de ese umbral, el promotor recibirá un 40% del exceso y la cantidad restante se repartirá en función del porcentaje de capital que ostente cada parte.

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.