

Resumen Económico - Equity			Estructura de la operación - Equity		
1. Costes adquisición 3.369.300 €296 €/m²			Total Capital aportado 4.375.000 €		
Adquisición3.300.000 €290 €/m²			Aportación Inversores Plataforma2.000.000 €45,7%		
Notaría, registro, impuestos (AJD / ITP)69.300 €6 €/m²			Aportación Promotor875.000 €20,0%		
Intermediación / DD- €- €			Aportación Socios Adicionales1.500.000 €34,3%		
2. Costes de construcción 21.228.030 €1.867 €/m²			Total financiación (préstamo y entregas de clientes) 31.848.500 €		
Costes de construcción uso principal (sobre rasante) / sup. s/r14.965.030 €1.316 €/m²			Préstamo - Tramo suelo0 €		
Costes de construcción (bajo rasante) / sup. b/r3.000.000 €287 €/m²			Préstamo - Tramo vuelo20.000.000 €		
Otros costes de construcción3.263.000 €-			Cantidades entregadas11.848.500 €		
Urbanización exterior / sup. s/r- €-					
Urbanización interior (jardín, piscina, ZZCC)- €-					
3. Costes generales 2.268.689 €200 €/m²			Escenarios económicos		
Honorarios técnicos y estudios600.000 €53 €/m²			Moderado	Favorable	Desfavorable
Tasas e impuestos (licencia, ICIO, LPO, ON, DH)1.205.092 €106 €/m²			Previsión total de ingresos ⁽¹⁾ 37.614.286 €	39.495.000 €	35.263.393 €
Gatos de marketing y publicidad30.000 €3 €/m²			Previsión total de costes ⁽²⁾ - 35.776.856 €	- 36.197.546 €	- 35.744.892 €
Seguros319.597 €28 €/m²			Equity aportado ⁽³⁾ 4.375.000 €	4.375.000 €	4.375.000 €
Otros costes de estructura114.000 €10 €/m²					
4. Management fee 935.969 €82 €/m²			Resumen financiero		
Management fee935.969 €4% /HC+SC					
5. Comisión Urbanitae y asociados 206.000 €18 €/m²					
Honorarios Urbanitae130.000 €11 €/m²					
Asset Management36.000 €3 €/m²					
Costes legales, DD, N&R40.000 €4 €/m²					
6. Estimación gastos financieros 3.632.904 €320 €/m²					
Costes de estructura y apertura850.000 €75 €/m²					
Intereses financieros2.282.527 €201 €/m²					
Coste avales y seguros500.377 €44 €/m²					
7. Objetivo de venta y comercialización 36.730.350 €3.231 €/m²					
Valor total de ventas39.495.000 €3.474 €/m²					
Costes de comercialización2.764.650 €7% /ventas					
8. Estimación impuesto de sociedades 1.302.667 €115 €/m²					
IS1.302.667 €26%					

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 al proyecto (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 todos los socios al proyecto

Se ha pactado con el gestor una estructura de reparto preferente para los inversores en el que en primer lugar se distribuye su aportación y un retorno equivalente del 17,00% anual. En segundo lugar, el gestor y socio recuperan el capital invertido junto con un retorno del 17,00%. Sobre el eventual exceso, se desembolsa un 5% a la estructuración del capital. El exceso adicional generado, se distribuye en un 50% gestor y socio y 50% Inversores

Aclaraciones Importantes: la información mostrada ha sido preparada por Urbanitae en base a información disponible proporcionada por el promotor, 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 promtoor en relación con los proyectos no ha sido revisada por ellos.