

Resumen Económico - Ingresos

1. Ingresos	31.334.780 €	2.997 €/m²
Ventas viviendas libres	25.195.608 €	2.882 €/m²
Venta anejos libres	2.956.800 €	1.727 €/m²
Venta viviendas VPC	2.436.309 €	279 €/m²
Venta Anejos VPC	746.064 €	85 €/m²

Resumen Económico - Costes

2. Costes adquisición	2.876.329 €	275 €/m²
Adquisición	2.685.603 €	307 €/m²
Notaría, registro, impuestos (AJD / ITP)	137.014 €	16 €/m²
Intermediación / DD	53.712 €	6 €/m²

3. Costes de construcción	19.000.000 €	1.817 €/m²
Costes de construcción uso principal (sobre rasante)	15.050.624 €	1.722 €/m²
Costes de construcción (bajo rasante)	2.520.000 €	450 €/m²
Costes de construcción uso secundario (sobre rasante)	- €	-
Urbanización exterior	947.161 €	108 €/m²
Urbanización interior (jardín, piscina, ZZCC)	482.215 €	N/A

4. Costes generales	1.861.327 €	178 €/m²
Honorarios Técnicos	744.640 €	85 €/m²
Tasas y licencias	504.800 €	58 €/m²
Obra Nueva y División Horizontal (AJD, Notario...)	416.415 €	48 €/m²
Seguros	108.702 €	12 €/m²
Otros gastos	86.770 €	10 €/m²

5. Gestión y comercialización	1.295.222 €	124 €/m²
Costes de gestión	520.000 €	2,49% /HC+SC
Costes de comercialización	775.222 €	2,47% /Ventas

6. Comisión Urbanitae y asociados	234.475 €	22 €/m²
Honorarios Urbanitae	160.875 €	18 €/m²
Asset Management	33.600 €	4 €/m²
Costes legales, DD, N&R	40.000 €	5 €/m²

7. Estimación gastos financieros	1.259.705 €	120 €/m²
Costes de estructura y apertura	503.652 €	58 €/m²
Intereses financieros	570.000 €	65 €/m²
Coste avalués y seguros	186.053 €	21 €/m²

8. Estimación impuesto de sociedades	1.201.931 €	115 €/m²
IS	1.201.931 €	26%

Estructura de la operación - Equity

Total Capital aportado	3.300.000 €	
Aportación Inversores Urbanitae	2.475.000 €	75,00%
Aportación Gestor y asociados	495.000 €	15,00%
Aportación Socios Adicionales	330.000 €	10,00%

Total financiación (préstamo y entregas de clientes)	23.227.058 €	88%
Préstamo - Tramo suelo	0 €	
Préstamo - Tramo vuelo	19.000.000 €	
Cantidades entregadas	4.227.058 €	

Total proyecto	26.527.058 €	
-----------------------	---------------------	--

Escenarios económicos

	Moderado	Favorable	Desfavorable
Previsión total de ingresos ⁽¹⁾	31.334.780 €	31.334.780 €	29.141.346 €
Previsión total de costes ⁽²⁾	- 29.866.488 €	- 28.806.241 €	- 29.377.058 €
Equity aportado ⁽³⁾	3.300.000 €	3.300.000 €	3.300.000 €

Resumen financiero

Ingresos por venta		31.334.780 €
(-) Costes de adquisición	-	2.876.329 €
(-) Costes de construcción	-	19.000.000 €
(-) Costes Generales	-	1.861.327 €
(-) Costes de gestión	-	520.000 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	-	234.475 €
(-) Estimación gastos financieros	-	1.259.705 €
(-) Coste de Venta	-	775.222 €
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	-	1.201.931 €
(-) Retribución gestión a éxito*	-	1.077.252 €

Detalle de superficies

Superficie edificable (libres) - s/r:	8.742 m²
Superficie edificable (vpc) - s/r:	1.712 m²
Superficie - b/r:	5.600 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 flujos de caja se distribuirán, en primer lugar, al 100% a los Socios hasta el reembolso total de su capital y la obtención de una TIR del 13,5%. Una vez alcanzado dicho umbral, el 100% de los flujos se atribuirá al Promotor en concepto de Catch-up hasta igualar proporcionalmente el capital y el retorno del 13,5% percibidos por los Socios. Los flujos excedentes se repartirán al 50% entre Socios y Promotor hasta que los primeros consoliden una TIR neta del 16,75%. / partir de este hito, cualquier remanente se distribuirá en una proporción del 15% para los Socios y el 85% para el Promotor.

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.