

Resumen económico

Costes de Adquisición

Costes de Adquisición	8.396.775 €	2.194€/m²
Adquisición del activo	7.425.000 €	1.940€/m²
ITP	445.500 €	116€/m²
Broker fee	222.750 €	58€/m²
Fee de estructuración	148.500 €	39€/m²
Due diligence	45.000 €	12€/m²
Gastos legales + notaría y registro	69.400 €	18€/m²
Tasación	3.500 €	1€/m²
Buffer	37.125 €	10€/m²

CapEx

CapEx	- €	€/m²
Costes de construcción	- €	€/m²
FF&E	- €	€/m²

Costes Generales

Costes Generales	183.650 €	48€/m²
Fees de gestión (AM)	133.650 €	35€/m²
Auditoría y contabilidad	50.000 €	13€/m²
Otros costes	- €	€/m²

Costes de Estructuración

Costes de Estructuración	149.000 €	39€/m²
Comisión Urbanitae	132.000 €	34€/m²
Legal	12.000 €	3€/m²
Agente de Garantías	5.000 €	1€/m²

Gastos financieros

Gastos Financieros	1.223.044 €	320€/m²
Intereses fijos PPL inversores Urbanitae	440.000 €	115€/m²
Intereses fijos PPL inversor privado	329.500 €	
Intereses + apertura Préstamo Promotor	453.544 €	119€/m²

Ingresos del Proyecto

Ingresos netos del Proyecto	11.629.040 €	3.039€/m²
Ingresos por venta del activo	10.653.696 €	2.784€/m²
Ingresos por alquiler	1.294.955 €	338€/m²
Honorarios de comercialización	- 319.611 €	-84€/m²

Resumen financiero

Ingresos netos del Proyecto	11.629.040 €
(-) Coste de Adquisición del Activo	-8.396.775 €
(-) Costes Construcción	0 €
(-) Costes Generales (honorarios de gestión y gastos societarios)	-183.650 €
(-) Costes Estructuración (Préstamo Participativo Urbanitae)	-149.000 €
(-) Intereses fijos Préstamo Participativo inversores Urbanitae	-440.000 €
(-) Intereses fijos Préstamo Participativo inversor privado del gestor	-329.500 €
(-) Gastos Financieros Préstamo Promotor	-453.544 €
BAI (Pre catch-up y distribución del beneficio)	1.676.571 €

(-) Catch-up Gestor	-414.347 €
BAI (Pre distribución del beneficio)	1.262.224 €

Participación del beneficio de los inversores PPL (65%)	820.446 €
Participación PPL inversores Urbanitae	469.131 €
Participación PPL inversor privado del gestor	351.315 €
Participación del beneficio del gestor (35%)	441.778 €
BENEFICIO BRUTO GESTOR (Catch-up + participación beneficio del gestor)	856.125 €

(-) Estimación impuesto sociedades (sobre catch-up + beneficio gestor)	-214.031 €
BENEFICIO NETO GESTOR DEL PROYECTO	642.094 €

Estructura operación

Equity Promotor	427.500 €
Préstamos participativos (PPL)	3.847.500 €
(i) PPL Urbanitae	2.200.000 €
(ii) PPL inversor privado del gestor	1.647.500 €
Préstamo Hipotecario Promotor (entidad financiera)	4.500.000 €
Ingresos por renta (24 meses) - Neta de amortización de la deuda bancaria	407.969 €
Total aportado	9.182.969 €
Total costes del proyecto c/intereses	9.182.969 €

Costes totales de la Deuda

Intereses fijos (10% anual) PPL Urbanitae	440.000 €
Intereses variables PPL Urbanitae	469.131 €
Intereses fijos (10% anual) PPL inversor privado del gestor	329.500 €
Intereses variables PPL inversor privado del gestor	351.315 €
Intereses Banco Préstamo Promotor	352.294 €
Costes estructuración Banco Préstamo Promotor	101.250 €
Comisión Urbanitae (s/IVA)	132.000 €
Otros costes de la financiación (s/IVA)	17.000 €
2.192.490 €	

Aclaraciones Importantes: la información mostrada ha sido preparada por Urbanitae en base a información disponible estimadas 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.