

Resumen Económico - Ingresos

1. Ingresos	22.040.053 €	-
Venta	20.913.866 €	5.271 €/m ²
Ingresos por rentas	1.126.187 €	284 €/m ²

Resumen Económico - Costes

2. Costes adquisición	12.959.000 €	-
Adquisición	12.500.000 €	3.151 €/m ²
Fee de estructuración (FREO)	156.250 €	39 €/m ²
Notaría, Registro y AJD	196.250 €	49 €/m ²
Due Diligence + otros gastos	100.000 €	25 €/m ²
Buffer compra	6.500 €	2 €/m ²

3. Costes de CapEx	800.000 €	202 €/m²
CapEx ESG y mantenimiento	800.000 €	202 €/m ²

4. Costes generales	1.175.910 €	296 €/m²
OpEx (periodo vancancia y carencia)	196.386 €	50 €/m ²
Fee de comercialización nuevo arrendamiento	342.783 €	86 €/m ²
Incentivos inquilino	396.740 €	100 €/m ²
Gastos de funcionamiento y contabilidad del vehículo	225.000 €	57 €/m ²
Comisión por acuerdo de financiación	15.000 €	4 €/m ²

5. Honorarios Gestor y comercializacion	325.892 €	82 €/m²
Honorarios de gestión del activo	162.500 €	1,30% /Valor en libros
Honorarios de desarrollo	40.000 €	5,00% /CapEx
Costes de comercialización	123.392 €	0,59% /Ventas

6. Comisión Urbanitae y asociados	265.200 €	67 €/m²
Honorarios Urbanitae	253.200 €	64 €/m ²
Costes legales	12.000 €	3 €/m ²

7. Estimación gastos financieros	755.450 €	190 €/m²
Costes de estructura y apertura	131.250 €	33 €/m ²
Intereses financieros	486.000 €	122 €/m ²
Otros gastos financieros	138.200 €	35 €/m ²

8. Estimación impuesto de sociedades	1.159.493 €	292 €/m²
IS	1.159.493 €	292 €/m ²

Estructura de la operación - Equity

Total Capital aportado	9.100.000 €	57%
Aportación Inversores Urbanitae I	3.000.000 €	32,97%
Aportación Inversores Urbanitae II	1.220.000 €	13,41%
Aportación Gestor	910.000 €	10,00%
Aportación Co-inversores	3.970.000 €	43,63%

Total financiación (préstamo e ingresos por rentas)	6.831.000 €	43%
Préstamo hipotecario	6.000.000 €	
NOI	831.000 €	

Total proyecto	15.931.000 €
-----------------------	---------------------

Escenarios económicos

	Moderado	Favorable	Desfavorable
Previsión total de ingresos ⁽¹⁾	19.368.710 €	22.040.053 €	16.339.281 €
Previsión total de costes ⁽²⁾	- 17.043.553 €	- 17.942.632 €	- 16.580.203 €
Equity aportado ⁽³⁾	9.100.000 €	9.100.000 €	9.100.000 €

Resumen financiero

Ingresos por venta y rentas	22.040.053 €
(-) Costes de adquisición	- 12.959.000 €
(-) Costes de construcción	- 800.000 €
(-) Costes Generales	- 1.175.910 €
(-) Costes de gestión	- 202.500 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 265.200 €
(-) Estimación gastos financieros	- 755.450 €
(-) Coste de Venta	- 123.392 €
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	- 1.159.493 €
(-) Retribución gestión a éxito*	- 501.687 €

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 15%. Los flujos excedentes se repartirán en una proporción del 70% para los Socios y 30% para el Promotor, en concepto de honorarios a éxito (promote fee).

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.