

Resumen Económico - Equity		
<b>1. Costes adquisición</b>	<b>2.430.700 €</b>	<b>974 €/m²</b>
Adquisición	2.380.000 €	954 €/m²
Notaría, registro, impuestos (AJD / ITP)	50.700 €	20 €/m²
Intermediación / DD	- €	-
<b>2. Costes de construcción</b>	<b>4.542.690 €</b>	<b>1.820 €/m²</b>
Costes de construcción uso principal (sobre rasante) / sup. s/r	3.709.990 €	1.486 €/m²
Costes de construcción (bajo rasante) / sup. b/r	791.700 €	700 €/m²
Costes de construcción uso secundario (sobre rasante) / sup. s/r	41.000 €	-
Urbanización exterior / sup. s/r	- €	-
Urbanización interior	- €	N/A
<b>3. Costes generales</b>	<b>672.843 €</b>	<b>270 €/m²</b>
Honorarios técnicos y estudios	266.362 €	107 €/m²
Tasas e impuestos (licencia, ICIO, LPO, ON, DH)	328.481 €	132 €/m²
Gatos de marketing y publicidad	- €	-
Seguros	- €	-
Otros costes de estructura	78.000 €	31 €/m²
<b>4. Honorarios gestor</b>	<b>263.862 €</b>	<b>106 €/m²</b>
Costes de gestión	263.862 €	5% /HC+SC
<b>5. Comisión Urbanitae y asociados</b>	<b>127.570 €</b>	<b>51 €/m²</b>
Honorarios Urbanitae	63.570 €	25 €/m²
Asset Management	34.000 €	14 €/m²
Costes legales, DD, N&R	30.000 €	12 €/m²
<b>6. Estimación gastos financieros</b>	<b>344.226 €</b>	<b>138 €/m²</b>
Costes de estructura y apertura	148.507 €	59 €/m²
Intereses financieros	183.219 €	73 €/m²
Coste avales y seguros	12.500 €	5 €/m²
<b>7. Objetivo de venta y comercialización</b>	<b>10.842.446 €</b>	<b>4.344 €/m²</b>
Valor total de ventas	11.112.150 €	4.452 €/m²
Costes de comercialización	269.704 €	2,4% /ventas
<b>8. Estimación impuesto de sociedades</b>	<b>639.744 €</b>	<b>25631%</b>
IS	639.744 €	26%

Estructura de la operación - Equity		
<b>Total Capital aportado</b>	<b>2.900.000 €</b>	
Aportación Inversores Urbanitae	975.000 €	34%
Aportación Socio Inversor	1.200.000 €	41%
Aportación Gestor y asociados	725.000 €	25%
<b>Total financiación (préstamo y entregas de clientes)</b>	<b>5.751.595 €</b>	
Préstamo - Tramo suelo		
Préstamo - Tramo vuelo	4.000.000 €	
Cantidades entregadas	1.751.595 €	
<b>Total proyecto</b>	<b>8.651.595 €</b>	

Escenarios económicos			
	Moderado	Favorable	Desfavorable
<b>Previsión total de ingresos <sup>(1)</sup></b>	9.445.328 €	11.112.150 €	9.445.328 €
<b>Previsión total de costes <sup>(2)</sup></b>	- 8.857.965 €	- 9.373.429 €	- 9.469.279 €
<b>Equity aportado <sup>(3)</sup></b>	2.900.000 €	2.900.000 €	2.900.000 €

Resumen financiero	
Ingresos por venta	11.112.150 €
(-) Costes de adquisición	- 2.430.700 €
(-) Costes de construcción	- 4.542.690 €
(-) Costes Generales	- 672.843 €
(-) Costes de gestión	- 263.862 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 127.570 €
(-) Estimación gastos financieros	- 344.226 €
(-) Coste de Venta	- 269.704 €
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	- 639.744 €
(-) Retribución gestión a éxito <sup>(*)</sup>	- 82.090 €

Detalle de superficies	
Superficie edificable (uso principal) - s/r	2.496 m²
Superficie edificable - b/r	1.131 m²
Superficie edificable (uso secundario) - s/r	-
Superficie parcela:	2.828 m²

(\*) El ticket total de Urbanitae asciende a 978.000 € incluyendo 3.000 € que se mantienen en la SPV vehículo para gastos de gestión

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

Notas1: se ha pactado con el gestor un reparto de capital que le incentiva para optimizar el retorno del capital invertido. El capital aportado tanto por los inversores de Urbanitae y los inversores externos (75% del capital) como por el gestor y sus inversores (25% del capital) se remunerará en un 15% de TIR anual neto de Impuesto de Sociedades, la plusvalía adicional que genere el proyecto se repartirá el 20% para para el gestor y el exceso según lo dispuesto por 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.