

Resumen Económico - Ingresos

1. Ingresos	13,092,122 €	-
Venta	11,940,531 €	5,838 €/m ²
Ingresos por rentas	1,151,591 €	563 €/m ²

Resumen Económico - Costes

2. Costes adquisición	4,358,908 €	-
Adquisición	4,000,000 €	1,956 €/m ²
Fee de estructuración (sponsor)	120,000 €	59 €/m ²
Fee de comercialización (agente externo)	120,000 €	59 €/m ²
Notaria Registro	25,000 €	12 €/m ²
Due Diligence + otros gastos	93,908 €	46 €/m ²

3. Costes de CapEx	3,310,129 €	1,618 €/m²
CapEx	2,830,129 €	1,384 €/m ²
Mobiliario	480,000 €	235 €/m ²

4. Costes generales	279,738 €	137 €/m²
Honorarios técnicos y otros	220,888 €	108 €/m ²
Gastos activo	58,850 €	29 €/m ²
Precio aplazado post-equity inversores Urbanitae	454,000 €	222 €/m ²
Precio aplazado a éxito (+13%)	454,000 €	222 €/m ²

5. Honorarios Gestor y comercialización	331,266 €	162 €/m²
Honorarios de desarrollo	211,861 €	6.40% /CapEx
Costes de comercialización	119,405 €	1.00% /Ventas

6. Comisión Urbanitae y asociados	185,125 €	91 €/m²
Honorarios Urbanitae	151,125 €	74 €/m ²
Costes legales	34,000 €	17 €/m ²

7. Estimación gastos financieros	536,694 €	262 €/m²
Costes de estructura y apertura	123,175 €	60 €/m ²
Intereses financieros	413,519 €	202 €/m ²

8. Estimación impuesto de sociedades	795,565 €	389 €/m²
IS	795,565 €	389 €/m ²

Estructura de la operación - Equity

Total Capital aportado	4,650,000 €	
Aportación Inversores Urbanitae	2,325,000 €	50.00%
Aportación Gestor y Socio	2,325,000 €	50.00%

Total financiación (préstamo e ingresos por rentas)	4,292,323 €	48%
Préstamo hipotecario	3,973,393 €	
NOI	318,930 €	

Total proyecto	8,942,323 €
-----------------------	--------------------

Escenarios económicos

	Moderado	Favorable	Desfavorable
Previsión total de ingresos ⁽¹⁾	10,642,782 €	13,092,122 €	9,564,237 €
Previsión total de costes ⁽²⁾	- 9,734,221 €	- 10,705,426 €	- 9,972,801 €
Equity aportado ⁽³⁾	4,650,000 €	4,650,000 €	4,650,000 €

Resumen financiero

Ingresos por venta y rentas	13,092,122 €
(-) Costes de adquisición	- 4,358,908 €
(-) Costes de construcción	- 3,310,129 €
(-) Costes Generales	- 279,738 €
(-) Costes de gestión	- 331,266 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 185,125 €
(-) Estimación gastos financieros	- 536,694 €
(-) Precio aplazado post-equity inversores Urbanitae *	- 454,000 €
(-) Precio aplazado a éxito (+13% TIR inversores Urbanitae) *	- 454,000 €
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	- 795,565 €
(-) Retribución gestión a éxito*	- 88,162 €

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 seguirán la siguiente cascada de pagos: 1º Pagar a inversores de Urbanitae el equity aportado. 2º Pagar el 50% del precio aplazado a Tent Peak. 3º Pagar la 13% TIR preferente a los inversores de Urbanitae. 4º Pagar el 50% restante del precio aplazado a Tent Peak. 5º Pagar a Tent Peak el equity aportado + 13% TIR preferente. 6º En caso de exceso se divide 65% Tent Peak y 35% Inversores Urbanitae.