

Resumen Económico - Equity

| | | |
|--|---------------------|-------------------|
| 1. Costes adquisición | 1.429.902 € | 355 €/m² |
| Adquisición | 1.300.000 € | 322 €/m² |
| Notaría, registro, impuestos (AJD / ITP) | 29.902 € | 7 €/m² |
| Intermediación / DD | 100.000 € | 25 €/m² |
| 2. Costes de construcción | 8.443.655 € | 2.094 €/m² |
| Costes de construcción uso principal (sobre rasante) / sup. s/r | 5.690.250 € | 1.411 €/m² |
| Costes de construcción (bajo rasante) / sup. b/r | 1.260.000 € | 1.000 €/m² |
| Costes de construcción uso secundario (sobre rasante) / sup. s/r | 1.493.405 € | 403 €/m² |
| Urbanización exterior / sup. s/r | - € | - |
| Urbanización interior | - € | N/A |
| 3. Costes generales | 1.243.681 € | 308 €/m² |
| Honorarios técnicos y estudios | 345.169 € | 86 €/m² |
| Tasas e impuestos (licencia, ICIO, LPO, ON, DH) | 534.090 € | 132 €/m² |
| Gatos de marketing y publicidad | 78.225 € | 19 €/m² |
| Seguros | 55.000 € | 14 €/m² |
| Otros costes de estructura | 231.197 € | 57 €/m² |
| 4. Honorarios gestor | 630.000 € | 156 €/m² |
| Costes de gestión | 630.000 € | 6,5% /HC+SC |
| 5. Comisión Urbanitae y asociados | 126.995 € | 31 €/m² |
| Honorarios Urbanitae | 59.995 € | 15 €/m² |
| Asset Management | 27.000 € | 7 €/m² |
| Costes legales, DD, N&R | 40.000 € | 10 €/m² |
| 6. Estimación gastos financieros | 1.161.286 € | 288 €/m² |
| Costes de estructura y apertura | 40.192 € | 10 €/m² |
| Intereses financieros | 993.468 € | 246 €/m² |
| Coste avales y seguros | 127.626 € | 32 €/m² |
| 7. Objetivo de venta y comercialización | 15.253.875 € | 3.783 €/m² |
| Valor total de ventas | 15.645.000 € | 3.880 €/m² |
| Costes de comercialización | 391.125 € | 2,5% /ventas |
| 8. Estimación impuesto de sociedades | 576.772 € | 14305% |
| IS | 576.772 € | 26% |

Estructura de la operación - Equity

| | | |
|---|---------------------|-----|
| Total Capital aportado | 2.725.000 € | |
| Aportación Inversores Urbanitae | 920.000 € | 34% |
| Aportación Socio Inversor | 1.260.000 € | 46% |
| Aportación Gestor y asociados | 545.000 € | 20% |
| Total financiación (préstamo y entregas de clientes) | 10.701.644 € | |
| Préstamo - Tramo suelo | | |
| Préstamo - Tramo vuelo | 8.159.538 € | |
| Cantidades entregadas | 2.542.106 € | |
| Total proyecto | 13.426.644 € | |

Escenarios económicos

| | Moderado | Favorable | Desfavorable |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Previsión total de ingresos ⁽¹⁾ | 15.645.000 € | 15.645.000 € | 14.080.500 € |
| Previsión total de costes ⁽²⁾ | - 14.628.247 € | - 14.003.417 € | - 14.271.010 € |
| Equity aportado ⁽³⁾ | 2.725.000 € | 2.725.000 € | 2.725.000 € |

Resumen financiero

| | |
|--|---------------|
| Ingresos por venta | 15.645.000 € |
| (-) Costes de adquisición | - 1.429.902 € |
| (-) Costes de construcción | - 8.443.655 € |
| (-) Costes Generales | - 1.243.681 € |
| (-) Costes de gestión | - 630.000 € |
| (-) Comisión Urbanitae y asociados | - 126.995 € |
| (-) Estimación gastos financieros | - 1.161.286 € |
| (-) Coste de Venta | - 391.125 € |
| (-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L. | - 576.772 € |

Detalle de superficies

| | |
|--|----------|
| Superficie edificable (uso principal) - s/r | 4.032 m² |
| Superficie edificable - b/r | 1.260 m² |
| Superficie edificable (uso secundario) - s/r | 3.705 m² |
| Superficie parcela: | 5.385 m² |

(* El ticket total de Urbanitae asciende a 923.000 € 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

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.