

Resumo

Total compra	15,023,891 €		
Custo terreno	13,750,000 €	668 €/m ²	
Preço	13,750,000 €	668 €/m ²	
Custos associados	1,273,891 €	62 €/m ²	
Impostos	s/ compra 1,003,750 €	49 €/m ²	
Outros custos	270,141 €	13 €/m ²	

Custos gerais 37,715,202 € 1,832 €/m²

Custos gerais	37,715,202 €	1,832 €/m ²
Construção - Escritorios	19,119,185 €	929 €/m ²
Construção - Estacionamento e zonas técnicas	3,818,855 €	185 €/m ²
Construção - Outras zonas comerciais	4,583,187 €	223 €/m ²
Construção - Zonas Exteriores	3,737,022 €	182 €/m ²
Construção - Contingencias 5%	1,562,913 €	76 €/m ²
Honorários técnicos	996,643 €	48 €/m ²
Gestão de projeto e fiscalização	547,882 €	27 €/m ²
Impostos e despesas municipais	1,107,634 €	54 €/m ²
Despesas legais	219,153 €	11 €/m ²
Outros custos e contingencias de soft costs	325,600 €	16 €/m ²
Marketing	146,102 €	7 €/m ²
Developer Management Fees	971,640 €	47 €/m ²
Otros custos de estruturação	579,386 €	28 €/m ²

Comissão Urbanitae e custos legais 448,322 €

Comissão Urbanitae e Gastos Legais	448,322 €	22 €/m ²
Urbanitae Fee	325,000 €	16 €/m ²
Asset Management	46,147 €	2 €/m ²
Legal, Due Dilligences y Registro	35,251 €	2 €/m ²
IVA + AJD	41,924 €	2 €/m ²

Custos financeiros 3,589,869 €

Custos financeiros	3,589,869 €	174 €/m ²
Custos financeiros	3,589,869 €	174 €/m ²

Comissão de venda e IS 8,594,181 €

Comissao de venda e IS	8,594,181 €	417 €/m ²
Honorarios Venda	816,160 €	40 €/m ²
IRC estimado	7,778,021 €	378 €/m ²

Total Proyecto (incl. Estimación IS) 65,371,464 € 3,175 €/m²

O cálculo da rentabilidade é estabelecido como a diferença entre a previsão de receitas (1) e de custos (2), dividida pelo equity aportado à sociedade veiculo (3).

(1) Estimativa de receitas definidas pelo promotor pela venda do projeto concluído. Os preços foram verificados com o relatório emitido pela SAVILLS (ver relatório de mercado). Inclui o impacto positivo para os investidores da Urbanitae, proveniente do Capital Preferente.

(2) Estimativa dos recursos financeiros necessários para completar o desenvolvimento do projeto. Inclui a estimativa do custo derivado do pagamento do imposto sobre as sociedades. Inclui o Promote Fee.

(3) Recursos próprios aportados pelos sócios (conjunto de promotor e investidores da Urbanitae) à sociedade veiculo.

***Foi acordado com o gestor que os investidores da Urbanitae terão uma remuneração preferencial sobre o capital aportado de 15% ao ano (TIR). Ou seja, o promotor e os seus sócios (9.250.000 €) não terão direito a recuperar o seu equity nem a obter lucros até que os investidores da Urbanitae tenham recuperado a sua contribuição em equity e recebido uma remuneração de 15% de TIR anual. Caso o projeto sofra perdas de até 9.250.000 €, o capital da Urbanitae continuará protegido, pois a estrutura do acordo garante que o seu capital e retorno sejam pagos com prioridade sobre o capital e lucros do promotor e dos outros sócios.**

Esclarecimentos Importantes: A informação apresentada foi preparada pela Urbanitae com base em dados disponíveis fornecidos pelo promotor, não tendo sido auditada nem sujeita a verificação profissional por parte de um terceiro. Nem a Urbanitae nem os seus colaboradores oferecem garantia (expressa ou implícita) nem aceitam responsabilidade ou obrigação relativamente à exactidão ou suficiência da informação contida neste documento. As afirmações ou declarações com projeções futuras referem-se exclusivamente à data em que foram feitas, não constituindo garantia de resultados futuros. Os projetos de financiamento participativo publicados pela Urbanitae no seu site não estão sujeitos a autorização ou supervisão pela Comisión Nacional del Mercado de Valores nem pelo Banco de Portugal, sendo assim, toda a informação fornecida pelo promotor relativamente aos projetos não foi revista por estas entidades.

Rentabilidade

Receitas	84,155,986 €		
Ingressos do projeto	GLA 84,155,986 €	4,088 €/m ²	
Venda	16,998 m2 81,615,990 €	4,802 €/m ²	
Receitas de exploração até venda	2,539,996 €		

Estrutura de operação

Aportação investidores Urbanitae*	5,000,000 €	22%
Aportação promotor e restantes sócios	18,163,628 €	78%
Total Aportado	23,163,628 €	
Financiamento bancaria. Aquisição	0 €	
Financiamento bancaria. Construção	32,821,000 €	
Total projeto	55,984,628 €	

Resumo financeiro

Ingressos	84,155,986 €
Custo terreno	- 15,023,891 €
Custos de construção	- 32,821,162 €
Custos gerais	- 4,894,040 €
Comissão Urbanitae e Gastos Legais	- 448,322 €
Custos financeiros	- 3,589,869 €
Honorarios Venda	- 816,160 €
IRC estimado	- 7,778,021 €
Promote Fee Variable	- 1,708,262 €

Cenários económicos

	Moderado	Favoravel	Desfavoravel
Previsão total de receitas** (1)	82,090,022 €	84,155,986 €	64,024,230 €
Previsão total de custos (2)	65,643,846 €	67,079,726 €	64,227,416 €
Equity aportado (3)	23,163,628 €	23,163,628 €	23,163,628 €

(*) 10.000€ mantém-se na sociedade veiculo (SPV) para despesas de gestão.

(**) A previsão de receitas nos cenários Moderado e Desfavorável inclui o impacto positivo do capital preferente dos investidores da Urbanitae.