

Resumen Económico - Ingresos

1. Ingresos	11.247.775 €	7.794 €/m²
Venta	10.839.000 €	7.511 €/m ²
Ingresos por rentas	517.165 €	358 €/m ²
Gastos de comercialización	- 108.390 €	-75 €/m ²

Resumen Económico - Costes

2. Costes adquisición	7.920.700 €	5.489 €/m²
Adquisición	7.460.000 €	5.170 €/m ²
Broker fee	149.200 €	103 €/m ²
AJD-ITP	111.900 €	78 €/m ²
Notaria Registro	37.300 €	26 €/m ²
Consultancy fee	120.000 €	83 €/m ²
Due Diligence + otros gastos	42.300 €	29 €/m ²
3. Costes de CapEx	470.184 €	326 €/m²
CapEx	337.440 €	234 €/m ²
FF&E	90.000 €	62 €/m ²
Contingencias	42.744 €	30 €/m ²
4. Comisión Urbanitae y asociados	256.300 €	178 €/m²
Honorarios Urbanitae	202.500 €	140 €/m ²
Costes legales	25.000 €	17 €/m ²
Asset Management	28.800 €	20 €/m ²
5. Estimación gastos financieros	547.644 €	380 €/m²
Costes de estructura y apertura	51.118 €	35 €/m ²
Intereses financieros	496.526 €	344 €/m ²
6. Estimación impuesto de sociedades	513.237 €	356 €/m²
IS	513.237 €	356 €/m ²

Estructura de la operación - Equity

Total Capital aportado	4.500.000 €	
Aportación Gestor	1.125.000 €	25,00%
Aportación inversores de Urbanitae	3.375.000 €	75,00%
Total financiación (préstamo e ingresos por rentas)	4.694.828 €	51%
Préstamo hipotecario	4.445.000 €	48%
NOI	249.828 €	3%
Total proyecto	9.194.828 €	

Escenarios económicos

	Moderado	Favorable	Desfavorable
Previsión total de ingresos ⁽¹⁾	8.565.123 €	11.247.775 €	7.670.905 €
Previsión total de costes ⁽²⁾	- 9.194.828 €	- 9.708.064 €	- 9.194.828 €
Equity aportado ⁽³⁾	4.500.000 €	4.500.000 €	4.500.000 €

Resumen financiero

Ingresos por venta y rentas	11.247.775 €
(-) Costes de adquisición	- 7.920.700 €
(-) Costes de construcción	- 470.184 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 256.300 €
(-) Estimación gastos financieros	- 547.644 €
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	- 513.237 €
(-) Retribución gestión a éxito*	- 47.878 €

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 14% de TIR preferente a los inversores de Urbanitae. 3º Pagar al Sponsor el equity aportado + 14% de TIR. 4º En caso de exceso se divide 50% Sponsor y 50% Inversores Urbanitae.