

Resumo

Total compra **15,187,039 €**

Custo do terreno	13,750,000 €	668 €/m ²
Preço	13,750,000 €	668 €/m ²

Custos associados	1,437,039 €	70 €/m ²
Impostos	s/ compra 1,003,750 €	49 €/m ²
Outros custos	433,289 €	21 €/m ²

Custos gerais **37,135,816 €** 1,804 €/m²

Custos gerais	37,135,816 €	1,804 €/m ²
Construção - Escritórios	19,119,185 €	929 €/m ²
Construção - Estacionamento e zonas técnicas	3,718,129 €	181 €/m ²
Construção - Outras zonas comerciais	4,583,187 €	223 €/m ²
Construção - Zonas exteriores e Outros	3,837,748 €	186 €/m ²
Construção - Contingências 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 contingências de soft costs	325,600 €	16 €/m ²
Marketing	146,102 €	7 €/m ²
Developer Management Fees	971,640 €	47 €/m ²
Outros custos de estruturação	- €	-

Comissão Urbanitae e custos legais **1,099,137 €**

Comissão Urbanitae e custos legais	1,099,137 €	53 €/m ²
Urbanitae Fee	65,000 €	3 €/m ²
Urbanitae - Outros custos de estruturação	841,661 €	41 €/m ²
Asset Management	72,000 €	3 €/m ²
Legal, Due Diligence e registo	55,000 €	3 €/m ²
IVA + Imposto de Selo	65,476 €	3 €/m ²

Custos financeiros **3,589,869 €**

Custos financeiros estimados	3,589,869 €	174 €/m ²
Gastos Financieros	3,589,869 €	174 €/m ²

Comissão de venda e IRC **8,231,040 €**

Comissão de venda e IRC	8,231,040 €	400 €/m ²
Honorarios Venta	825,730 €	40 €/m ²
Previsión Impuesto de sociedades	7,405,310 €	360 €/m ²

Total do projeto (incl. estimativa IRC) 65,242,901 € 3,169 €/m²

Rentabilidade

Receitas **85,142,729 €**

Receitas do projeto	GLA	85,142,729 €	4,136 €/m ²
Venda	16,998 m ²	82,572,951 €	4,858 €/m ²
Receitas de exploração até à venda		2,569,778 €	

Estrutura da operação

Contribuição investidores Urbanitae - Francos I (2025)	5,000,000 €	22%
Contribuição investidores Urbanitae - Francos II	2,000,000 €	9%
Contribuição investidores Urbanitae - Francos III	1,000,000 €	4%
Contribuição coinvestidores	5,913,628 €	26%
Contribuição gestor e restantes sócios	9,250,000 €	40%
Total aportado	23,163,628 €	
Financiamento bancário. Aquisição	0 €	
Financiamento bancário. Construção	32,821,000 €	
Total do projeto	55,984,628 €	

Resumo financeiro

Receitas	85,142,729 €
Custo do terreno	- 15,187,039 €
Custos de construção	- 32,821,162 €
Custos gerais	- 4,314,654 €
Comissão Urbanitae e custos legais	- 1,099,137 €
Custos financeiros estimados	- 3,589,869 €
Custos de venda	- 825,730 €
IRC estimado. Liquidação da SPV	- 7,405,310 €
Promote Fee e Seed Capital	- 6,717,027 €

Cenários económicos

	Moderado	Favorável	Desfavorável
Previsão total de receitas** (1)	85,142,729 €	85,142,729 €	56,655,061 €
Previsão total de custos (2)	72,977,620 €	71,959,928 €	56,792,881 €
Equity aportado (3)	23,163,628 €	23,163,628 €	23,163,628 €

(*) O 'Promote Fee' e o 'Seed Capital' são distribuídos como dividendos após a distribuição preferencial de 15% de TIR aos investidores da Urbanitae.

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

O cálculo da rentabilidade estabelece-se como a diferença entre a previsão de receitas (1) e de custos (2), dividida pelo equity aportado à sociedade veículo (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).

(2) Estimativa dos recursos económicos necessários para completar o desenvolvimento do projeto. Inclui a estimativa do custo derivado do pagamento do imposto sobre as sociedades. Inclui o Promote Fee. Inclui o impacto positivo para os investidores da Urbanitae, proveniente do Capital Preferente.

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

***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 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 os lucros do promotor e dos restantes 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 exatidão 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 Espanha, sendo assim, toda a informação fornecida pelo promotor relativamente aos projetos não foi revista por estas entidades.