

Resumen Económico - Equity

1. Costes adquisición	14.580.000 €	790 €/m²
Adquisición	14.000.000 €	758 €/m ²
Notaría, registro, impuestos (AJD / ITP)	280.000 €	15 €/m ²
Intermediación / DD	300.000 €	16 €
2. Costes de construcción	52.886.366 €	2.864 €/m²
Costes de construcción uso principal (sobre rasante con terrazas)	42.834.280 €	2.320 €/m ²
Costes de construcción (bajo rasante) / sup. b/r	2.586.780 €	700 €/m ²
Otros costes de construcción	1.030.000 €	56 €/m ²
Urbanización exterior	5.685.306 €	308 €/m ²
Urbanización interior (jardín, piscina, ZZCC)	750.000 €	26 €/m ²
3. Costes generales	5.130.585 €	278 €/m²
Honorarios técnicos y estudios	810.000 €	44 €/m ²
Tasas e impuestos (licencia, ICIO, LPO, ON, DH)	2.551.914 €	138 €/m ²
Gatos de marketing y publicidad	50.000 €	3 €/m ²
Seguros y otros	1.338.421 €	72 €/m ²
Otros costes de estructuración	380.250 €	21 €/m ²
4. Management fee	2.234.758 €	121 €/m²
Management fee	2.234.758 €	4% /HC+SC
5. Comisión Urbanitae y asociados	182.500 €	10 €/m²
Honorarios Urbanitae	97.500 €	5 €/m ²
Asset Management	45.000 €	2 €/m ²
Costes legales, DD, N&R	40.000 €	2 €/m ²
6. Estimación gastos financieros	9.918.967 €	537 €/m²
Costes de estructura y apertura	3.117.881 €	169 €/m ²
Intereses financieros	5.326.680 €	288 €/m ²
Coste avales y seguros	1.474.406 €	80 €/m ²
7. Objetivo de venta y comercialización	97.667.125 €	5.289 €/m²
Valor total de ventas	104.039.545 €	5.634 €/m ²
Costes de comercialización	6.372.420 €	6% /ventas
8. Estimación impuesto de sociedades	3.183.487 €	172 €/m²
IS	3.183.487 €	26%

Estructura de la operación - Equity

Total Capital aportado	9.500.000 €	
Aportación Promotor y sus socios	2.150.000 €	23%
Urbanitae investors	1.500.000 €	16%
Aportación co-inversores	5.850.000 €	62%
Total financiación (préstamo y entregas de clientes)	75.382.489 €	
Préstamo - Tramo suelo	5.607.750 €	7%
Préstamo - IVA del suelo	3.132.728 €	4%
Préstamo - Tramo vuelo	18.489.587 €	22%
Cantidades entregadas a cuenta	45.034.543 €	43%
AJD & gastos de apertura ⁽¹⁾	3.117.881 €	4%
Total proyecto	84.882.489 €	

Escenarios económicos

	Moderado	Favorable	Desfavorable
Previsión total de ingresos ⁽²⁾	94.581.405 €	104.039.545 €	90.469.170 €
Previsión total de costes ⁽³⁾	- 91.214.379 €	- 95.503.330 €	- 91.036.920 €
Equity aportado ⁽⁴⁾	9.500.000 €	9.500.000 €	9.500.000 €

Resumen financiero

Ingresos por venta	104.039.545 €
(-) Costes de adquisición	- 14.580.000 €
(-) Costes de construcción	- 52.886.366 €
(-) Costes Generales	- 5.130.585 €
(-) Costes de gestión	- 2.234.758 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 182.500 €
(-) Estimación gastos financieros	- 9.918.967 €
(-) Coste de Venta	- 6.372.420 €
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	- 3.183.487 €
(-) Retribución a éxito	- 1.014.247 €

Detalle de superficies

Superficie edificable (uso principal) - s/r	18.465 m ²
Superficie edificable - b/r	3.695 m ²
Superficie terrazas	6.111 m ²
Superficie parcela:	28.307 m ²

El cálculo de la rentabilidad se establece como la diferencia entre la previsión de ingresos (2) y de costes (3) dividida por el equity aportado al proyecto (4).

(1) Gastos de AJD y apertura añadidos al principal del préstamo

(2) 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

(3) Estimación de los recursos económicos necesarios para completar el desarrollo del proyecto. Incluye la estimación del coste derivado del pago del impuesto de Sociedades, del promote y de los pagos contra venta

(4) Recursos propios aportados por todos los socios al proyecto

Se ha pactado con el gestor una estructura de reparto preferente para los inversores en el que en primer lugar se distribuye su aportación y un retorno equivalente del 17,00% anual. En segundo lugar, el gestor y socio recuperan el capital invertido junto con un retorno del 17,00%. Sobre el eventual excedente, se distribuye un 50% al promotor. Sobre el excedente restante, se destina un 5% a la estructuración del capital. El excedente adicional se distribuye en proporción a la aportación inicial de cada inversor.

Aclaraciones Importantes: la información mostrada ha sido preparada por Urbanitae en base a información disponible proporcionada por el promotor, 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 promotor en relación con los proyectos no ha sido revisada por ellos.