

Resumen Económico - Equity		
1. Costes adquisición	607.200 €	204 €/m²
Adquisición	600.000 €	202 €/m²
Notaría, registro, impuestos (AJD / ITP)	7.200 €	2 €/m²
Intermediación / DD	- €	-
2. Costes de construcción	5.273.298 €	1.773 €/m²
Costes de construcción uso principal (sobre rasante) / sup. s/r	3.798.065 €	1.277 €/m²
Costes de construcción (bajo rasante) / sup. b/r	848.100 €	550 €/m²
Costes de construcción uso secundario (sobre rasante) / sup. s/r	- €	-
Urbanización exterior / sup. s/r	627.133 €	211 €/m²
Urbanización interior	- €	N/A
3. Costes generales	729.989 €	245 €/m²
Honorarios técnicos y estudios	271.000 €	91 €/m²
Tasas e impuestos (licencia, ICIO, LPO, ON, DH)	364.240 €	122 €/m²
Gatos de marketing y publicidad	- €	-
Seguros	94.749 €	32 €/m²
Otros costes de estructura	- €	-
4. Honorarios gestor	322.016 €	108 €/m²
Costes de gestión	322.016 €	5% /HC+SC
5. Comisión Urbanitae y asociados	104.400 €	35 €/m²
Honorarios Urbanitae	57.850 €	19 €/m²
Asset Management	11.550 €	4 €/m²
Costes legales, DD, N&R	35.000 €	12 €/m²
6. Estimación gastos financieros	321.322 €	108 €/m²
Costes de estructura y apertura	- €	-
Intereses financieros	321.322 €	108 €/m²
Coste avales y seguros	- €	-
7. Objetivo de venta y comercialización	8.404.451 €	2.826 €/m²
Valor total de ventas	8.731.897 €	2.936 €/m²
Costes de comercialización	327.446 €	3,7% /ventas
8. Estimación impuesto de sociedades	272.019 €	9148%
IS	272.019 €	26%

Estructura de la operación - Equity			
Total Capital aportado	1.271.000 €		
Aportación Inversores Urbanitae	890.000 €	70%	
Aportación Gestor y asociados	381.000 €	30%	
Total financiación (préstamo y entregas de clientes)	6.414.671 €		
Préstamo - Tramo suelo			
Préstamo - Tramo vuelo	5.143.718 €		
Cantidades entregadas	1.270.953 €		
Total proyecto	7.685.671 €		
Escenarios económicos			
	Moderado	Favorable	Desfavorable
Previsión total de ingresos ⁽¹⁾	8.731.897 €	8.731.897 €	8.077.005 €
Previsión total de costes ⁽²⁾	- 8.347.914 €	- 8.065.942 €	- 8.213.001 €
Equity aportado ⁽³⁾	1.271.000 €	1.271.000 €	1.271.000 €
Resumen financiero			
Ingresos por venta		8.731.897 €	
(-) Costes de adquisición	-	607.200 €	
(-) Costes de construcción	-	5.273.298 €	
(-) Costes Generales	-	729.989 €	
(-) Costes de gestión	-	322.016 €	
(-) Comisión Urbanitae y asociados	-	104.400 €	
(-) Estimación gastos financieros	-	321.322 €	
(-) Coste de Venta	-	327.446 €	
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	-	272.019 €	
(-) Retribución gestión a éxito ⁽⁴⁾	-	108.252 €	
Detalle de superficies			
Superficie edificable (uso principal) - s/r		2.974 m²	
Superficie edificable - b/r		1.542 m²	
Superficie edificable (uso secundario) - s/r		-	
Superficie parcela:		-	

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

Notas1: se ha pactado con el gestor un reparto de capital que le incentiva para optimizar el retorno del capital invertido. El capital aportado tanto por los inversores de Urbanitae y los inversores externos (70% del capital) como por el gestor y sus inversores (30% del capital) se remunerará en un 12% de TIR anual neto de Impuesto de Sociedades, la plusvalía adicional que genere el proyecto se repartirá el 35% para el gestor y el exceso según lo dispuesto por cada parte

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.