

Resumen Económico - Equity			Estructura de la operación - Equity					
1. Costes adquisición		6.827.300 €	390 €/m²	Total Capital aportado		8.300.000 €		
Adquisición		6.700.000 €	383 €/m²	Aportación Promotor y sus socios - Tramo 1		900.000 €	11%	
Notaría, registro, impuestos (AJD / ITP)		127.300 €	7 €/m²	Aportación Promotor y sus socios - Tramo 2		760.000 €	9%	
				Aportación Tramo 1 Urbanitae		2.000.000 €	24%	
2. Costes de construcción		29.614.746 €	1.692 €/m²	Aportación Tramo 1 Co-inversores		1.600.000 €	19%	
Costes de construcción uso principal (sobre rasante con terrazas)		25.375.000 €	1.450 €/m²	Aportación Co-inversores Tramo 2		3.040.000 €	37%	
Costes de construcción parking en superficie		3.650.000 €	450 €/m²					
Otros costes de construcción		253.750 €	15 €/m²	Total financiación (préstamo y entregas de clientes)		35.598.007 €		
Urbanización exterior		275.996 €	16 €/m²	Préstamo - Tramo vuelo		24.502.724 €		
Urbanización interior (jardín, piscina, ZZCC)		60.000 €	16 €/m²	Cantidades entregadas		11.095.283 €		
3. Costes generales		3.585.125 €	205 €/m²	Total proyecto		43.898.007 €		
Honorarios técnicos y estudios		1.312.800 €	75 €/m²					
Tasas e impuestos (licencia, ICIO, LPO, ON, DH)		1.564.519 €	89 €/m²	Escenarios económicos				
Seguros y otros		707.806 €	40 €/m²		Moderado	Favorable	Desfavorable	
Otros costes de estructuración		301.600 €	17 €/m²	Previsión total de ingresos ⁽¹⁾		53.184.682 €	55.826.416 €	46.580.346 €
				Previsión total de costes ⁽²⁾		- 48.221.939 €	- 47.400.220 €	- 47.681.409 €
4. Management fee		1.054.792 €	60 €/m²	Equity aportado ⁽³⁾		8.300.000 €	8.300.000 €	8.300.000 €
Management fee		1.054.792 €	3% /HC+SC					
				Resumen financiero				
5. Comisión Urbanitae y asociados		255.000 €	15 €/m²	Ingresos por venta		55.826.416 €		
Honorarios Urbanitae		130.000 €	7 €/m²	(-) Costes de adquisición		-	6.827.300 €	
Asset Management		50.000 €	3 €/m²	(-) Costes de construcción		-	29.614.746 €	
Costes legales, DD, N&R		75.000 €	4 €/m²	(-) Costes Generales		-	3.585.125 €	
				(-) Costes de gestión		-	1.054.792 €	
6. Estimación gastos financieros		2.268.863 €	130 €/m²	(-) Comisión Urbanitae y asociados		-	255.000 €	
Costes de estructura y apertura		244.358 €	14 €/m²	(-) Estimación gastos financieros		-	2.268.863 €	
Intereses financieros		1.466.275 €	84 €/m²	(-) Coste de Venta		-	1.109.528 €	
Coste avales y seguros		558.230 €	32 €/m²	(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.		-	2.684.865 €	
7. Objetivo de venta y comercialización		54.716.887 €	3.127 €/m²	Detalle de superficies				
Valor total de ventas		55.476.416 €	3.170 €/m²	Superficie edificable (uso principal) - s/r		17.500 m²		
Valor de ventas de parkings		350.000 €	-	Superficie parking en superficie		7.300 m²		
Costes de comercialización		1.109.528 €	2% /ventas	Superficie terrazas		-		
				Superficie parcela:		3.700 m²		
8. Estimación impuesto de sociedades		2.684.865 €	153 €/m²					
IS		2.684.865 €	26%					

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 al proyecto (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 todos los socios al proyecto

Se ha pactado con el gestor una estructura de reparto favorable, con un retorno de hasta el 21,15% TIR para el Tramo 1. El segundo tramo de equity, previsto en una fase posterior, tendrá un retorno preferente de hasta el 17,3% TIR, y el reparto del retorno excedente se distribuye entre 67% para el promotor, 23% para el Tramo 1, 8% para el Tramo 2 y 2,5% para la estructura de capital.

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 promtoor en relación con los proyectos no ha sido revisada por ellos.