

Resumen Económico - Ingresos			Estructura de la operación - Equity		
1. Ingresos			Total Capital aportado		
Ventas uso principal			Aportación Inversores Urbanitae		
			Aportación Gestor y asociados		
			Aportación Socios Adicionales		
Resumen Económico - Costes			Total financiación (préstamo y entregas de clientes)		
2. Costes adquisición			Préstamo - Tramo suelo		
Adquisición			Préstamo - Tramo vuelo		
Impuestos			Cantidades entregadas		
3. Costes de construcción			Total proyecto		
Costes de construcción uso principal (sobre rasante) / sup. s/r			Escenarios económicos		
Costes de construcción (bajo rasante) / sup. b/r			Previsión total de ingresos ⁽¹⁾		
Costes de construcción uso secundario (sobre rasante) / sup. s/r			Previsión total de costes ⁽²⁾		
Urbanización exterior / sup. s/r			Equity aportado ⁽³⁾		
Contingencias de obra			<i>El capital aportado por Urbanitae se aumenta en 25.000 € en la SPV vehículo para costes administrativos</i>		
4. Costes generales			Resumen financiero		
Honorarios técnicos y estudios			Ingresos por venta		
Tasas e impuestos (licencia, ICIO, LPO, ON, DH)			(-) Costes de adquisición		
Gatos de marketing y publicidad			(-) Costes de construcción		
Seguros			(-) Costes Generales		
Otros costes de estructura			(-) Costes de gestión		
5. Gestión y comercialización			(-) Comisión Urbanitae y asociados		
Costes de gestión			(-) Estimación gastos financieros		
Costes de comercialización			(-) Coste de Venta		
6. Comisión Urbanitae y asociados			(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.*		
Honorarios Urbanitae			(-) Retribución gestión a éxito**		
Asset Management			Detalle de superficies		
Costes legales, DD, N&R			Superficie edificable (uso principal) - s/r		
7. Estimación gastos financieros			Superficie edificable - b/r		
Intereses financieros			Superficie edificable (uso secundario) - s/r		
8. Estimación impuesto de sociedades			Superficie de otras áreas		
IS y retenciones					

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:

* La sociedad vehículo tributa bajo régimen SIC, por lo que no se estima impuesto sobre sociedades a nivel de proyecto. Esta línea recoge la retención (WHT) del 10% sobre el resultado distribuido a Urbanitae y el impuesto de la SPV española del 1,25%.

** Se ha pactado con el Promotor un reparto de capital que le incentiva para optimizar el retorno del capital invertido. El capital aportado tanto por los inversores de Urbanitae y otros sócios (c.55% del capital) como por el gestor (c.45% del capital) se remunerará pari passu hasta alcanzar una TIR del 15,0%. La plusvalía adicional que genere el proyecto sobre dicha rentabilidad se repartirá mediante una estructura de retribución variable para el gestor: un 25% del exceso comprendido entre una TIR del 15,0% y del 20,0%, y un 50% del exceso por encima del 20,0%, distribuyéndose el resto pari passu entre las partes.

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.