

Resumen

Total compra 15,187,039 €

|             |              |          |
|-------------|--------------|----------|
| Coste Suelo | 13,750,000 € | 668 €/m² |
| Precio      | 13,750,000 € | 668 €/m² |

|                  |                       |         |
|------------------|-----------------------|---------|
| Costes Asociados | 1,437,039 €           | 70 €/m² |
| Impuestos        | s/ compra 1,003,750 € | 49 €/m² |
| Otros costes     | 433,289 €             | 21 €/m² |

Costes Generales 37,135,816 € 1,804 €/m²

|                                              |              |            |
|----------------------------------------------|--------------|------------|
| Costes Generales                             | 37,135,816 € | 1,804 €/m² |
| Construcción - Oficinas                      | 19,119,185 € | 929 €/m²   |
| Construcción - Parking y zonas tecnicas      | 3,718,129 €  | 181 €/m²   |
| Construcción - Otras superficies comerciales | 4,583,187 €  | 223 €/m²   |
| Construcción - Zonas Exteriores y Otros      | 3,837,748 €  | 186 €/m²   |
| Construcción - Contingencia 5%               | 1,562,913 €  | 76 €/m²    |
| Honorários técnicos                          | 996,643 €    | 48 €/m²    |
| Gestion de Proyecto y Fiscalización          | 547,882 €    | 27 €/m²    |
| Impuestos y Gastos Municipales               | 1,107,634 €  | 54 €/m²    |
| Gastos Legales                               | 219,153 €    | 11 €/m²    |
| Otros Costes y contingencias de soft costs   | 325,600 €    | 16 €/m²    |
| Marketing                                    | 146,102 €    | 7 €/m²     |
| Developer Management Fees                    | 971,640 €    | 47 €/m²    |
| Otros costes de estructuración               | - €          | -          |

Comisión Urbanitae y Gastos Legales 1,099,137 €

|                                            |             |         |
|--------------------------------------------|-------------|---------|
| Comisión Urbanitae y Gastos Legales        | 1,099,137 € | 53 €/m² |
| Urbanitae Fee                              | 65,000 €    | 3 €/m²  |
| Urbanitae - Otros costes de Estructuracion | 841,661 €   | 41 €/m² |
| Asset Management                           | 72,000 €    | 3 €/m²  |
| Legal, Due Dilligences y Registro          | 55,000 €    | 3 €/m²  |
| IVA + AJD                                  | 65,476 €    | 3 €/m²  |

Gastos financieros 3,589,869 €

|                               |             |          |
|-------------------------------|-------------|----------|
| Estimación Gastos financieros | 3,589,869 € | 174 €/m² |
| Gastos Financieros            | 3,589,869 € | 174 €/m² |

Comisión de venta y estimación IS 8,231,040 €

|                                  |             |          |
|----------------------------------|-------------|----------|
| Comisión Ventas y IS             | 8,231,040 € | 400 €/m² |
| Honorarios Venta                 | 825,730 €   | 40 €/m²  |
| Previsión Impuesto de sociedades | 7,405,310 € | 360 €/m² |

Total Proyecto (incl. Estimación IS) 65,242,901 € 3,169 €/m²

Rentabilidad

Ingresos 85,142,729 €

|                                        |                        |            |
|----------------------------------------|------------------------|------------|
| Ingresos del Proyecto                  | GLA 85,142,729 €       | 4,136 €/m² |
| Venta                                  | 16,998 m2 82,572,951 € | 4,858 €/m² |
| Ingresos de explotación hasta la venta | 2,569,778 €            |            |

Estructura operación

|                                                  |              |     |
|--------------------------------------------------|--------------|-----|
| Aportación inversores Urbanitae Francos I (2025) | 5,000,000 €  | 22% |
| Aportacion Inversores Urbanitae Francos II       | 2,000,000 €  | 9%  |
| Aportacion Inversores Urbanitae Francos III      | 1,000,000 €  | 4%  |
| Aportacion Inversores Urbanitae Francos IV       | 1,000,000 €  | 4%  |
| Aportacion Inversores Urbanitae Francos V        | 1,000,000 €  | 4%  |
| Aportación Coinversores                          | 3,913,628 €  | 17% |
| Aportación gestor y demás socios                 | 9,250,000 €  | 40% |
| Total Aportado                                   | 23,163,628 € |     |
| Financiación bancaria. Adquisición               | 0 €          |     |
| Financiación bancaria. Construcción              | 32,821,000 € |     |
| Total proyecto                                   | 55,984,628 € |     |

Resumen financiero

|                                                  |                |
|--------------------------------------------------|----------------|
| Ingresos                                         | 85,142,729 €   |
| Coste Suelo                                      | - 15,187,039 € |
| Costes de construcción                           | - 32,821,162 € |
| Costes Generales                                 | - 4,314,654 €  |
| Comisión Urbanitae y Gastos Legales              | - 1,099,137 €  |
| Estimación Gastos financieros                    | - 3,589,869 €  |
| Coste de Venta                                   | - 825,730 €    |
| Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L. | - 7,405,310 €  |
| Promote Fee y Seed Capital                       | - 6,717,027 €  |

Escenarios económicos

|                                   | Moderado     | Favorable    | Desfavorable |
|-----------------------------------|--------------|--------------|--------------|
| Previsión total de ingresos** (1) | 85,142,729 € | 85,142,729 € | 56,655,061 € |
| Previsión total de costes (2)     | 72,977,620 € | 71,959,928 € | 56,792,881 € |
| Equity aportado (3)               | 23,163,628 € | 23,163,628 € | 23,163,628 € |

(\*) El "Promote Fee" y el "Seed Capital" se distribuyen como dividendos después de la distribución preferente del 15% de TIR a los inversores de Urbanitae

(\*\*) La provisión de costes en los escenarios Moderado y Desfavorable, incluyen el impacto positivo del capital preferente de los inversores Urbanitae.

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 vehiculo (3).

(1) Estimación de ingresos definidos por el promotor por la venta del proyecto terminado. Los precios han sido contrastados con el informe emitido por SAVILLS (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. Incluye el Promote Fee. Incluye impacto positivo a los inversores Urbanitae, devengado del Equity Preferente

(3) Recursos propios aportados por los socios (conjunto de promotor e inversores de Urbanitae) a la sociedad vehiculo

\*Se ha pactado con el gestor que los inversores de Urbanitae tengan una remuneración preferente sobre el capital aportado del 15% anual (TIR). Es decir, el promotor y sus socios no tendrán derecho ni a recuperar su equity ni a obtener beneficios hasta que los inversores de Urbanitae hayan recuperado su aportación en equity y hayan recibido una remuneración del 15% de TIR anual. En el caso de que el proyecto sufra pérdidas de hasta 9.250.000 €, el capital invertido de Urbanitae seguiría estando protegido, ya que la estructura del acuerdo garantiza que su capital y su retorno se cobren con prioridad sobre el capital y los beneficios del promotor y los demás socios.

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.