

Resumo			
Total compra		15,187,039 €	
Custo do terreno		13,750,000 €	668 €/m²
	Preço	13,750,000 €	668 €/m²
Custos associados		1,437,039 €	70 €/m²
	Impostos	s/ compra 1,003,750 €	49 €/m²
	Outros custos	433,289 €	21 €/m²
Custos gerais		37,135,816 €	1,804 €/m²
Custos gerais		37,135,816 €	1,804 €/m²
	Construção - Escritórios	19,119,185 €	929 €/m²
	Construção - Estacionamento e zonas técnicas	3,718,129 €	181 €/m²
	Construção - Outras zonas comerciais	4,583,187 €	223 €/m²
	Construção - Zonas exteriores e Outros	3,837,748 €	186 €/m²
	Construção - Contingências 5%	1,562,913 €	76 €/m²
	Honorários técnicos	996,643 €	48 €/m²
	Gestão de projeto e fiscalização	547,882 €	27 €/m²
	Impostos e despesas municipais	1,107,634 €	54 €/m²
	Despesas legais	219,153 €	11 €/m²
	Outros custos e contingências de soft costs	325,600 €	16 €/m²
	Marketing	146,102 €	7 €/m²
	Developer Management Fees	971,640 €	47 €/m²
	Outros custos de estruturação	- €	-
Comissão Urbanitae e custos legais		1,099,137 €	
Comissão Urbanitae e custos legais		1,099,137 €	53 €/m²
	Urbanitae Fee	65,000 €	3 €/m²
	Urbanitae - Outros custos de estruturação	841,661 €	41 €/m²
	Asset Management	72,000 €	3 €/m²
	Legal, Due Dilligence e registo	55,000 €	3 €/m²
	IVA + Imposto de Selo	65,476 €	3 €/m²
Custos financeiros		3,589,869 €	
Custos financeiros estimados		3,589,869 €	174 €/m²
	Gastos Financieros	3,589,869 €	174 €/m²
Comissão de venda e IRC		8,231,040 €	
Comissão de venda e IRC		8,231,040 €	400 €/m²
	Honorarios Venta	825,730 €	40 €/m²
	Previsión Impuesto de sociedades	7,405,310 €	360 €/m²
Total do projeto (incl. estimativa IRC)		65,242,901 €	3,169 €/m²

O cálculo da rentabilidade estabelece-se como a diferença entre a previsão de receitas (1) e de custos (2), dividida pelo equity aportado à sociedade veículo (3).

(1) Estimativa de receitas definidas pelo promotor pela venda do projeto concluído. Os preços foram verificados com o relatório emitido pela SAVILLS (ver relatório de mercado).

(2) Estimativa dos recursos económicos necessários para completar o desenvolvimento do projeto. Inclui a estimativa do custo derivado do pagamento do imposto sobre as sociedades. Inclui o Promote Fee. Inclui o impacto positivo para os investidores da Urbanitae, proveniente do Capital Preferente.

(3) Recursos próprios aportados pelos sócios (conjunto de promotor e investidores da Urbanitae) à sociedade veículo.

***Foi acordado com o gestor que os investidores da Urbanitae terão uma remuneração preferencial sobre o capital aportado de 15% ao ano (TIR). Ou seja, o promotor e os seus sócios não terão direito a recuperar o seu equity nem a obter lucros até que os investidores da Urbanitae tenham recuperado a sua contribuição em equity e recebido uma remuneração de 15% de TIR anual. Caso o projeto sofra perdas de até 9.250.000 €, o capital da Urbanitae continuará protegido, pois a estrutura do acordo garante que o seu capital e retorno sejam pagos com prioridade sobre o capital e os lucros do promotor e dos restantes sócios.**

Esclarecimentos Importantes: A informação apresentada foi preparada pela Urbanitae com base em dados disponíveis fornecidos pelo promotor, não tendo sido auditada nem sujeita a verificação profissional por parte de um terceiro. Nem a Urbanitae nem os seus colaboradores oferecem garantia (expressa ou implícita) nem aceitam responsabilidade ou obrigação relativamente à exatidão ou suficiência da informação contida neste documento. As afirmações ou declarações com projeções futuras referem-se exclusivamente à data em que foram feitas, não constituindo garantia de resultados futuros. Os projetos de financiamento participativo publicados pela Urbanitae no seu site não estão sujeitos a autorização ou supervisão pela Comisión Nacional del Mercado de Valores nem pelo Banco de Espanha, sendo assim, toda a informação fornecida pelo promotor relativamente aos projetos não foi revista por estas entidades.

Rentabilidade			
Receitas		85,142,729 €	
Receitas do projeto	GLA	85,142,729 €	4,136 €/m²
	Venda 16,998 m2	82,572,951 €	4,858 €/m²
	Receitas de exploração até à venda	2,569,778 €	
Estrutura da operação			
Contribuição investidores Urbanitae - Francos I (2025)		5,000,000 €	22%
Contribuição investidores Urbanitae - Francos II		2,000,000 €	9%
Contribuição investidores Urbanitae - Francos III		1,000,000 €	4%
Contribuição investidores Urbanitae - Francos IV		1,000,000 €	4%
Contribuição investidores Urbanitae - Francos V		1,000,000 €	4%
Contribuição coinvestidores		3,913,628 €	17%
Contribuição gestor e restantes sócios		9,250,000 €	40%
Total aportado		23,163,628 €	
Financiamento bancário. Aquisição		0 €	
Financiamento bancário. Construção		32,821,000 €	
Total do projeto		55,984,628 €	
Resumo financeiro			
Receitas		85,142,729 €	
Custo do terreno		- 15,187,039 €	
Custos de construção		- 32,821,162 €	
Custos gerais		- 4,314,654 €	
Comissão Urbanitae e custos legais		- 1,099,137 €	
Custos financeiros estimados		- 3,589,869 €	
Custos de venda		- 825,730 €	
IRC estimado. Liquidação da SPV		- 7,405,310 €	
<i>Promote Fee e Seed Capital</i>		- 6,717,027 €	
Cenários económicos			
	Moderado	Favorável	Desfavorável
Previsão total de receitas** (1)	85,142,729 €	85,142,729 €	56,655,061 €
Previsão total de custos (2)	72,977,620 €	71,959,928 €	56,792,881 €
Equity aportado (3)	23,163,628 €	23,163,628 €	23,163,628 €
(*) O 'Promote Fee' e o 'Seed Capital' são distribuídos como dividendos após a distribuição preferencial de 15% de TIR aos investidores da Urbanitae.			
(**) A provisão de custos nos cenários Moderado e Desfavorável inclui o impacto positivo do capital preferente dos investidores da Urbanitae.			