

Resumen Económico - Ingresos

1. Ingresos	27,447,650 €	16,176 €/m²
Ventas uso principal	27,447,650 €	16,176 €/m²

Resumen Económico - Costes

2. Costes adquisición	7,671,950 €	4,521 €/m²
Adquisición	7,150,000 €	4,214 €/m²
Impuestos	521,950 €	308 €/m²

3. Costes de construcción	11,079,308 €	6,529 €/m²
Costes de construcción uso principal (sobre rasante) / sup. s/r	7,142,996 €	4,210 €/m²
Costes de construcción (bajo rasante) / sup. b/r	1,436,788 €	1,604 €/m²
Costes de construcción uso secundario (sobre rasante) / sup. s/r	1,046,179 €	1,342 €/m²
Urbanización exterior / sup. s/r	479,650 €	283 €/m²
Contingencias de obra	973,696 €	574 €/m²

4. Costes generales	1,423,765 €	839 €/m²
Honorarios técnicos y estudios	526,018 €	310 €/m²
Tasas e impuestos (licencia, ICIO, LPO, ON, DH)	135,000 €	80 €/m²
Gatos de marketing y publicidad	274,477 €	162 €/m²
Seguros	60,000 €	35 €/m²
Otros costes de estructura	428,270 €	252 €/m²

5. Gestión y comercializacion	1,440,368 €	849 €/m²
Costes de gestión	479,700 €	4% /HC+SC
Costes de comercialización	960,668 €	4% /ventas

6. Comisión Urbanitae y asociados	197,612 €	116 €/m²
Honorarios Urbanitae	104,660 €	62 €/m²
Asset Management	21,000 €	12 €/m²
Costes legales, DD, N&R	71,952 €	42 €/m²

7. Estimación gastos financieros	882,000 €	520 €/m²
Intereses financieros	882,000 €	520 €/m²

8. Estimación impuesto de sociedades	248,913 €	147 €/m²
IS y retenciones	248,913 €	5%

Estructura de la operación - Equity

Total Capital aportado	7,160,654 €	
Aportación Inversores Urbanitae - Tramo 1	1,700,000 €	24%
Aportación Inversores Urbanitae - Tramo 2	1,600,000 €	22%
Aportación Gestor y asociados	3,220,654 €	45%
Aportación Socios Adicionales	640,000 €	9%

Total financiación (préstamo y entregas de clientes)	14,620,000 €	67%
Préstamo - Tramo suelo	2,150,000 €	
Préstamo - Tramo vuelo	11,850,000 €	
Cantidades entregadas	620,000 €	

Total proyecto	21,780,654 €	
----------------	--------------	--

Escenarios económicos

	Moderado	Favorable	Desfavorable
Previsión total de ingresos ⁽¹⁾	27,447,650 €	27,447,650 €	24,702,885 €
Previsión total de costes ⁽²⁾	- 25,067,893 €	- 23,675,400 €	- 24,814,797 €
Equity aportado ⁽³⁾	7,160,654 €	7,160,654 €	7,160,654 €

El capital aportado por Urbanitae se aumenta en 25.000 € en la SPV vehículo para costes administrativos

Resumen financiero

Ingresos por venta	27,447,650 €
(-) Costes de adquisición	- 7,671,950 €
(-) Costes de construcción	- 11,079,308 €
(-) Costes Generales	- 1,423,765 €
(-) Costes de gestión	- 479,700 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 197,612 €
(-) Estimación gastos financieros	- 882,000 €
(-) Coste de Venta	- 960,668 €
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.*	- 248,913 €
(-) Retribución gestión a éxito**	- 731,484 €

Detalle de superficies

Superficie edificable (uso principal) - s/r	1,697 m²
Superficie edificable - b/r	896 m²
Superficie edificable (uso secundario) - s/r	779 m²
Superficie de otras áreas	223 m²

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.