

Resumen Económico			Estructura de la operación		
1.	Ingresos	6.720.000 €	2.723 €/m²	Total Capital aportado	1.150.000 €
	Ventas unidades unifamiliares	6.720.000 €	2.723 €/m²	Aportación Inversores Urbanitae	920.000 € 80%
	Venta anejos	- €	-	Aportación Gestor y asociados	230.000 € 20%
	Otros ingresos (alquileres, negocio operativo,etc.)	- €	-	Aportación Socios Adicionales	0 € 0%
2.	Costes adquisición	786.500 €	319 €/m²	Total financiación (préstamo y entregas de clientes)	4.551.258 € 80%
	Adquisición	775.000 €	604 €/m²	Préstamo - Tramo suelo	0 €
	Notaría, registro, impuestos (AJD / ITP)	11.500 €	9 €/m²	Préstamo - Tramo vuelo	4.551.258 €
	Intermediación / DD	- €	-	Cantidades entregadas	0 €
3.	Costes de construcción	3.739.145 €	1.515 €/m²	Total proyecto	5.701.258 €
	Costes de construcción uso principal (sobre rasante) / sup. s/r	2.941.053 €	2.291 €/m²	Escenarios económicos	
	Costes de construcción (bajo rasante) / sup. b/r	189.200 €	210 €/m²		
	Costes de construcción uso secundario (sobre rasante) / sup. s/r	- €	-		
	Urbanización exterior / sup. s/r	- €	-		
	Urbanización interior (jardín, piscina, ZZCC)	- €	N/A		
	Otros costes de construcción	608.892 €	474 €/m²	Previsión total de ingresos ⁽¹⁾	Moderado 6.720.000 € Favorable 6.720.000 € Desfavorable 6.048.000 €
4.	Costes generales	464.732 €	188 €/m²	Previsión total de costes ⁽²⁾	- 6.259.691 € - 6.121.343 € - 6.075.173 €
	Honorarios técnicos y estudios	148.400 €	116 €/m²	Equity aportado ⁽³⁾	1.150.000 € 1.150.000 € 1.150.000 €
	Tasas e impuestos (licencia, ICIO, LPO, ON, DH)	256.832 €	200 €/m²	Resumen financiero	
	Gastos de marketing y publicidad	45.500 €	35 €/m²		
	Seguros	6.000 €	5 €/m²	Ingresos por venta	6.720.000 €
	Otros costes de estructura	8.000 €	6 €/m²	(-) Costes de adquisición	- 786.500 €
5.	Gestión y comercializacion	356.160 €	144 €/m²	(-) Costes de construcción	- 3.739.145 €
	Costes de gestión	235.200 €	5,59% /HC+SC	(-) Costes Generales	- 464.732 €
	Costes de comercialización	120.960 €	1,80% /Ventas	(-) Costes de gestión	- 235.200 €
6.	Comisión Urbanitae y asociados	119.800 €	49 €/m²	(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 119.800 €
	Honorarios Urbanitae	59.800 €	47 €/m²	(-) Estimación gastos financieros	- 234.922 €
	Asset Management	25.000 €	19 €/m²	(-) Coste de Venta	- 120.960 €
	Costes legales, DD, N&R	35.000 €	27 €/m²	(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	- 264.873 €
7.	Estimación gastos financieros	234.922 €	95 €/m²	(-) Retribución gestión a éxito*	- 155.212 €
	Costes de estructura y apertura	89.953 €	70 €/m²	Detalle de superficies	
	Intereses financieros	121.286 €	94 €/m²		
	Coste avales y seguros	23.683 €	18 €/m²	Superficie construida s/r - viviendas:	1.284 m²
8.	Estimación impuesto de sociedades	264.873 €	107 €/m²	Superficie construida b/r - parking:	400 m²
	IS	264.873 €	26%	Superficie construida b/r - viviendas:	900 m²
				sqm	2.468 m²
				Superficie comercial - s/r:	-

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*:Se ha establecido una estructura de reparto en la que los inversores de Urbanitae tienen prioridad de cobro hasta recuperar su inversión más una rentabilidad del 13% TIR. Solo tras satisfacer este retorno preferente, el promotor recuperará su capital y rentabilidad equivalente. En el caso de generarse beneficios adicionales por encima de ese umbral, el promotor recibirá un 50% del exceso y la cantidad restante se repartirá en función del porcentaje de capital que ostente cada parte.

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.