

Resumen Económico			
1.	Ingresos	61.260.000 €	6.867 €/m²
	Ventas unidades unifamiliares	61.260.000 €	6.867 €/m²
	Venta anejos	- €	-
	Otros ingresos (alquileres, negocio operativo,etc.)	- €	-
2.	Costes adquisición	12.470.277 €	1.398 €/m²
	Adquisición	12.310.000 €	1.633 €/m²
	Notaría, registro, impuestos (AJD / ITP)	148.577 €	20 €/m²
	Intermediación / DD	11.700 €	2 €/m²
3.	Costes de construcción	23.463.508 €	2.630 €/m²
	Costes de construcción uso principal (sobre rasante) / sup. s/r	16.203.012 €	2.150 €/m²
	Costes de construcción (bajo rasante) / sup. b/r	4.534.437 €	1.023 €/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	2.726.058 €	362 €/m²
4.	Costes generales	3.394.531 €	381 €/m²
	Honorarios técnicos y estudios	673.981 €	89 €/m²
	Tasas e impuestos (licencia, ICIO, LPO, ON, DH)	1.506.184 €	200 €/m²
	Gastos de marketing y publicidad	- €	-
	Seguros	153.408 €	20 €/m²
	Otros costes de estructura	1.060.958 €	141 €/m²
5.	Gestión y comercialización	7.647.580 €	857 €/m²
	Costes de gestión	2.134.180 €	7,95% /HC+SC
	Costes de comercialización	5.513.400 €	9,00% /Ventas
6.	Comisión Urbanitae y asociados	189.000 €	21 €/m²
	Honorarios Urbanitae	117.000 €	16 €/m²
	Asset Management	32.000 €	4 €/m²
	Costes legales, DD, N&R	40.000 €	5 €/m²
7.	Estimación gastos financieros	3.397.700 €	381 €/m²
	Costes de estructura y apertura	248.833 €	33 €/m²
	Intereses financieros	2.428.128 €	322 €/m²
	Coste avales y seguros	720.739 €	96 €/m²
8.	Estimación impuesto de sociedades	2.781.325 €	312 €/m²
	IS	2.781.325 €	26%

Estructura de la operación			
Total Capital aportado		10.000.000 €	20%
Aportación Equity Tramo I		6.250.000 €	63%
Aportación Gestor Tramo II		750.000 €	8%
Aportación Urbanitae Tramo II		1.800.000 €	18%
Aportación Socios Adicionales Tramo II		1.200.000 €	12%
Total financiación (préstamo y entregas de clientes)		40.562.595 €	80%
Préstamo - Tramo suelo		3.000.000 €	
Préstamo - Tramo vuelo		33.948.910 €	
Cantidades entregadas		3.613.685 €	
Total proyecto		50.562.595 €	

Escenarios económicos			
	Moderado	Favorable	Desfavorable
Previsión total de ingresos ⁽¹⁾	61.260.000 €	61.260.000 €	55.134.000 €
Previsión total de costes ⁽²⁾	- 57.684.669 €	- 55.483.280 €	- 55.613.714 €
Equity aportado ⁽³⁾	10.000.000 €	10.000.000 €	10.000.000 €

Resumen financiero			
Ingresos por venta		61.260.000 €	
(-) Costes de adquisición	-	12.470.277 €	
(-) Costes de construcción	-	23.463.508 €	
(-) Costes Generales	-	3.394.531 €	
(-) Costes de gestión	-	2.134.180 €	
(-) Comisión Urbanitae y asociados	-	189.000 €	
(-) Estimación gastos financieros	-	3.397.700 €	
(-) Coste de Venta	-	5.513.400 €	
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	-	2.781.325 €	
(-) Retribución gestión a éxito + promote inversores fase 1*	-	2.139.359 €	

Detalle de superficies			
Superficie construida s/r - viviendas:		7.537 m²	
Superficie construida b/r - parking:		4.432 m²	
Superficie construida b/r - viviendas:		1.788 m²	
sqm		8.921 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 gestor por la venta del proyecto terminado. En el escenario favorable los precios han sido contrastados con el 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 gestor y sus inversores e inversores de Urbanitae) a la sociedad vehículo

Nota*:

1. Cascada de Distribución (Waterfall) y Promote

El promote a éxito del gestor está subordinado a la protección de la rentabilidad del inversor, activándose solo tras superar dos hitos (hurdles):

Hito 1: Rentabilidad preferente del 12% TIR anual para los Inversores Urbanitae.

Hito 2: Rentabilidad del 15% TIR anual para la totalidad de los socios.

Una vez superado el Hurdle del 15% TIR, el gestor percibirá un promote sobre el exceso de beneficios, escalado según el volumen de ventas final:

≤ 60,26 M€ → Promote del 33%

≥ 62,40 M€ → Promote del 40%

(Para volúmenes intermedios, el porcentaje se calculará de forma estrictamente proporcional).

2. Actualización de Condiciones vs. Fase I

Se ha reestructurado el fee de gestión para incentivar la optimización del beneficio:

Fee Fijo Base: 2.134.180 € (vinculado a un BAI objetivo de 10.697.405 €).

Incentivo por Outperformance: El 100% de la mejora sobre el BAI objetivo se destinará al fee del gestor, con un tope máximo de 500.000 € adicionales. El resto de la cascada de pagos se mantiene inalterada.

Una vez superada la TIR del 15%, los inversores de la fase 1 obtendrán un promote sobre el exceso correspondiente a Urbanitae respecto a los inversores de la fase 2 del 40% para remunerar el riesgo añadido que han asumido entrando en el proyecto en una fase más inicial.

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.