

Resumen Económico			
1.	Ingresos	42.495.094 €	6.901 €/m²
	Ventas unidades residenciales	39.707.063 €	7.169 €/m²
	Ventas locales comerciales	2.788.031 €	4.500 €/m²
	Otros ingresos (alquileres, negocio operativo,etc.)	- €	-
2.	Costes adquisición	5.866.887 €	894 €/m²
	Adquisición	5.365.476 €	909 €/m²
	Notaría, registro, impuestos (AJD / ITP)	42.924 €	7 €/m²
	Intermediación / DD	458.487 €	78 €/m²
3.	Costes de construcción	20.863.590 €	3.180 €/m²
	Costes de construcción uso principal (sobre rasante) / sup. s/r	12.249.997 €	1.867 €/m²
	Costes de construcción (bajo rasante) / sup. b/r	2.893.368 €	1.226 €/m²
	Costes de construcción uso secundario (sobre rasante) / sup. s/r	1.045.545 €	1.500 €/m²
	Urbanización exterior / sup. s/r	- €	-
	Urbanización interior (jardín, piscina, ZZCC)	- €	N/A
	Otros costes de construcción	4.674.680 €	792 €/m²
4.	Costes generales	2.754.270 €	420 €/m²
	Honorarios técnicos y estudios	769.181 €	130 €/m²
	Tasas e impuestos (licencia, ICIO, LPO, ON, DH)	1.378.906 €	234 €/m²
	Gastos de marketing y publicidad	67.795 €	11 €/m²
	Seguros	42.372 €	7 €/m²
	Otros costes de estructura	496.017 €	84 €/m²
5.	Gestión y comercializacion	2.768.704 €	422 €/m²
	Costes de gestión	677.945 €	2,87% /HC+SC
	Costes de comercialización	2.090.759 €	4,92% /Ventas
6.	Comisión Urbanitae y asociados	472.320 €	72 €/m²
	Honorarios Urbanitae (este tramo)	65.000 €	11 €/m²
	Asset Management	24.000 €	4 €/m²
	Costes legales, DD, notaría y registro (IVA incl.)	123.320 €	21 €/m²
	Honorarios Urbanitae (Socios Adicionales)	260.000 €	44 €/m²
7.	Estimación gastos financieros	909.624 €	139 €/m²
	Costes de estructura y apertura	- €	-
	Intereses financieros	909.624 €	154 €/m²
	Coste avales y seguros	- €	-
8.	Estimación impuesto de sociedades	2.064.223 €	315 €/m²
	IS	2.064.223 €	23%

Estructura de la operación		
Total Capital aportado	6.720.548 €	
Aportación inversores Urbanitae	1.000.000 €	15%
Aportación Gestor	1.745.548 €	26%
Aportación Socios Adicionales	3.975.000 €	59%
Total financiación (préstamo y entregas de clientes)	24.824.089 €	79%
Préstamo - Tramo suelo	0 €	
Préstamo - Tramo desarrollo	17.676.914 €	
Cantidades entregadas a cuenta (preventas)	7.147.175 €	
Total proyecto	31.544.637 €	

La aportación de Urbanitae se incrementa en 25.000 € en el capital social de la SPV para cubrir gastos administrativos.

Escenarios económicos			
	Moderado	Favorable	Desfavorable
Previsión total de ingresos ⁽¹⁾	42.495.094 €	42.495.094 €	38.245.585 €
Previsión total de costes ⁽²⁾	- 39.160.922 €	- 37.578.455 €	- 37.731.580 €
Equity aportado ⁽³⁾	6.720.548 €	6.720.548 €	6.720.548 €

Resumen financiero	
Ingresos por venta	42.495.094 €
(-) Costes de adquisición	- 5.866.887 €
(-) Costes de construcción	- 20.863.590 €
(-) Costes Generales	- 2.754.270 €
(-) Costes de gestión	- 677.945 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 472.320 €
(-) Estimación gastos financieros	- 909.624 €
(-) Coste de Venta	- 2.090.759 €
(-) Estimación impuesto de sociedades (IRC)*	- 2.064.223 €
(-) Retribución gestión a éxito (promote)**	- 1.878.836 €

Detalle de superficies	
Superficie construida s/r - viviendas:	5.903 m²
Superficie construida b/r - parking:	2.360 m²
Superficie construida b/r - viviendas:	-
sqm	6.560 m²
Superficie comercial - s/r:	697 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 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

Notas:

* Estimación del impuesto de sociedades portugués (IRC) a pagar por la SPV sobre el beneficio del proyecto, incluyendo los tramos de derrama estatal aplicados en el plan de negocio.

** Se ha acordado con el Gestor un reparto del capital que le incentiva a optimizar la rentabilidad del capital invertido. El capital aportado por los inversores de Urbanitae y los socios adicionales (c.74% del capital) y por el Gestor (c.26% del capital) se remunerará pari passu hasta una TIR del 15%.

Cualquier ganancia adicional generada por el proyecto por encima de dicha rentabilidad se distribuirá un 50% al Gestor como retribución variable (promote), y el 50% restante pari passu entre los socios.

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 resultado 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.