Resumen Económico - Ingresos

1.	**Ingresos**	**40.813.096 €**	**5.019 €/m²**
	Venta	36.140.035 €	4.444 €/m²
	Otros Ingresos (NOI + Key money)	4.673.060 €	575 €/m²

Resumen Económico - Costes

2.	**Costes adquisición**	**3.213.750 €**	**395 €/m²**
	Adquisición	3.050.000 €	375 €/m²
	AJD	45.750 €	6 €/m²
	Fee de estructuración (Continuum)	61.000 €	8 €/m²
	Due Diligence + otros gastos	40.000 €	5 €/m²
	Legal, notaría y registro	5.000 €	1 €/m²
	Gastos SPV	12.000 €	1 €/m²
3.	**Costes de construcción + equipamiento**	**16.134.020 €**	**1.984 €/m²**
	Construcción S/R	12.301.362 €	1.513 €/m²
	Construcción B/R	1.312.736 €	161 €/m²
	FF&E	2.111.500 €	260 €/m²
	Contingencias	408.423 €	50 €/m²
4.	**Costes generales**	**2.987.500 €**	**367 €/m²**
	Honorarios técnicos	1.500.000 €	184 €/m²
	Gastos pre-apertura	210.000 €	26 €/m²
	Licencias y tasas	992.500 €	122 €/m²
	Seguros	85.000 €	10 €/m²
	Otros gastos y contingencias	200.000 €	25 €/m²
5.	**Honorarios Gestor, Promotor y comercializacion**	**2.366.888 €**	**291 €/m²**
	Honorarios de gestión del proyecto (Continuum)	440.138 €	2,15% /CapEx
	Margen Promotor (ALTA RE)	1.350.000 €	166 €/m²
	Succes fee (Continuum)	125.000 €	15 €/m²
	Costes de comercialización	451.750 €	1,25% /Ventas
6.	**Comisión Urbanitae y asociados**	**640.430 €**	**79 €/m²**
	Honorarios Urbanitae	195.000 €	24 €/m²
	Comisión de estructuración	355.830 €	44 €/m²
	Gastos legales	50.000 €	6 €/m²
	Asset Management	39.600 €	5 €/m²
7.	**Estimación gastos financieros**	**2.032.013 €**	**250 €/m²**
	Costes de estructura y apertura	285.000 €	35 €/m²
	Intereses financieros	1.665.085 €	205 €/m²
	Línea de IVA	81.928 €	10 €/m²
8.	**Estimación impuesto de sociedades**	**3.280.006 €**	**403 €/m²**
	IS	3.280.006 €	403 €/m²

Estructura de la operación - Equity

Total Capital aportado	**10.210.000 €**	**38%**
Aportación Inversores Urbanitae I	1.000.000 €	9,8%
Aportación Inversores Urbanitae II	1.000.000 €	9,8%
Aportación Inversores Urbanitae III	1.000.000 €	9,8%
Aportación Co-Inversores	5.475.000 €	53,6%
Aportación Gestor	1.735.000 €	17,0%
Total financiación (préstamo e ingresos por rentas)	**16.587.851 €**	**62%**
Préstamo hipotecario	15.000.000 €	
NOI	1.587.851 €	
Total proyecto	**26.797.851 €**	

Escenarios económicos

	Moderado	Favorable	Desfavorable
Previsión total de ingresos (1)	33.585.089 €	40.813.096 €	26.777.209 €
Previsión total de costes (2)	- 28.654.842 €	- 30.654.607 €	- 27.079.743 €
Equity aportado (3)	10.210.000 €	10.210.000 €	10.210.000 €

Resumen financiero

Ingresos por venta y rentas		40.813.096 €
(-) Costes de adquisición	-	3.213.750 €
(-) Costes de construcción	-	16.134.020 €
(-) Costes Generales	-	2.987.500 €
(-) Costes de gestión	-	1.790.138 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	-	640.430 €
(-) Estimación gastos financieros	-	2.032.013 €
(-) Coste de Venta	-	451.750 €
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	-	3.280.006 €
(-) Retribución a éxito*	-	125.000 €

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*: Los flujos de caja se distribuirán, en primer lugar, al 100% a los Socios hasta el reembolso total de su capital y la obtención de una TIR del 15%. A partir del 15% de TIR, el asesor (Continuum) recibirá hasta 125.000€ del excedente, como retribución a éxito. A partir de ahí, el excedente se volverá a repartir en función del capital aportado por 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 implicita) 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.