

Resumen económico

Total compra

Coste del solar	4.756.400 €	724€/m ²
Adquisición del activo	4.700.000 €	715€/m ²
Gastos derivados de la compra	56.400 €	9€/m ²

Construcción

Costes Construcción	21.141.140 €	3.216€/m ²
Costes de construcción	21.141.140 €	3.216€/m ²

Costes Generales

Costes Generales	3.171.171 €	482€/m ²
Licencias	960.961 €	146€/m ²
Proyectos	864.865 €	132€/m ²
Seguros	96.096 €	15€/m ²
Notario, registro, etc.	960.961 €	146€/m ²
Obra nueva	288.288 €	44€/m ²

Comisión Estructuración Deuda

Comisión Estructuración	1.624.201 €	247€/m ²
Fee Neto Urbanitae s/IVA	871.038 €	133€/m ²
AJD	344.316 €	52€/m ²
Agente de garantías + PM + DD	69.800 €	11€/m ²
Gestoría, notaría y registro	70.000 €	11€/m ²
Gastos legales	38.000 €	6€/m ²
IVA derivado de la estructuración	231.047 €	35€/m ²

Gastos financieros

Gastos Financieros	3.097.973 €	471€/m ²
Intereses préstamo. Tramo A (30 meses)	696.094 €	106€/m ²
Intereses préstamo. Tramo B (24 meses)	626.725 €	95€/m ²
Intereses préstamo. Tramo C (20 meses)	369.854 €	56€/m ²
Intereses préstamo. Tramo D (16 meses)	651.950 €	99€/m ²
Intereses préstamo Tramo E (12 meses)	753.350 €	115€/m ²

Ingresos por venta

Ingresos netos venta	40.890.000 €	6.221€/m ²
Venta viviendas	43.500.000 €	6.618€/m ²
Comisión Ventas	s/ventas 6% 2.610.000 €	397€/m ²

Resumen financiero

Ingresos netos venta	40.890.000 €
Coste del solar	-4.756.400 €
Costes Construcción	-21.141.140 €
Costes Generales	-3.171.171 €
Comisión Estructuración	-1.624.201 €
Gastos Financieros	-3.097.973 €
BAI	7.099.116 €
>Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L (25%)	-1.774.779 €
Beneficio del proyecto para el promotor	5.324.337 €

Estructura operación

Aportación Promotor Día Uno	4.695.636 €
Aportación Adicional Promotor	5.573.075 €
Deuda inversores Tramo A	2.475.000 €
Deuda inversores Tramo B	2.915.000 €
Deuda inversores Tramo C	2.165.000 €
Deuda inversores Tramo D	5.015.000 €
Deuda inversores Tramo E	7.930.000 €
Total aportado	30.768.711 €
Total proyecto sin intereses	30.692.912 €

Costes de la Deuda - Tramo A

Deuda inversores Urbanitae		2.475.000 €
Tramo A - Interés tipo fijo (11,25% anual en 30 meses)	11,25%	696.094 €
Comisión Urbanitae (s/IVA)	4,3%	105.188 €
Otros costes de la financiación (s/IVA)	6,1%	150.613 €
Coste implícito de la deuda		951.894 €

Ratios de Interés

(a) Importe bruto del préstamo	20.500.000 €		
(b) Intereses	3.097.973 €		
(c) Valor de venta del activo	43.500.000 €		
(d) Costes totales incluidos intereses	33.790.884 €		
Sin intereses	LTV = (a) / (c) 47,13%		* Valor de la deuda respecto al valor de venta del activo
	LTC = (a) / (d) 60,67%		*Valor de la deuda respecto al total de costes del proyecto
Con intereses	LTV = [(a) + (b)] / (c) 54,25%		* Valor de la deuda e intereses respecto al valor de venta del activo
	LTC = [(a) + (b)] / (d) 69,84%		*Valor de la deuda e intereses respecto al total de costes del proyecto

Aclaraciones Importantes: la información mostrada ha sido preparada por Urbanitae en base a información disponible estimadas 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 promotor en relación con los proyectos no ha sido revisada por ellos.