

Resumen económico

Adquisición

Coste de Adquisición	7.299.060 €	472€/m²
Adquisición Suelos	7.170.000 €	463€/m²
Costes de adquisición	129.060 €	8€/m²

Construcción

Costes de Construcción	24.828.005 €	2.089€/m²
Construcción viviendas libres	17.112.000 €	1.371€/m²
Construcción Parking/Trasteros	2.931.500 €	754€/m²
Local comercial	1.440.000 €	823€/m²
Contingencias	644.505 €	137€/m²
Cocinas	810.000 €	343€/m²
Centro de transformación	140.000 €	685€/m²
Acometidas	50.000 €	20€/m²
Urbanización y gestión	1.700.000 €	9.500€/ud

Costes Generales

Costes Generales	4.312.633 €	279€/m²
Honorarios Técnicos	755.418 €	49€/m²
Licencias e Impuestos	847.514 €	758€/m²
IBI, Plusvalía	100.220 €	6€/m²
Seguros	150.332 €	10€/m²
DH, ON (+notaría , registro y AJD)	652.757 €	42€/m²
Project Manager/Monitoring	78.000 €	5€/m²
Otros (Mantenimiento, asesoría,...)	82.500 €	5€/m²
Gastos hasta escrituras	70.000 €	5€/m²
Post-venta	90.000 €	6€/m²
Marketing	239.660 €	15€/m²
Honorarios de Gestión	1.246.232 €	81€/ud

Costes de Estructuración

Costes de Estructuración	890.208 €	58€/m²
Comisión de estructuración	135.000 €	9€/m²
Notaría, gestoría, registro, AJD	118.256 €	8€/m²
Agente de Garantías, Legal, DD, caja	18.935 €	1€/m²
Otros Costes de estructuración	618.017 €	40€/m²

Gastos financieros

Gastos Financieros	2.295.718 €	148€/m²
PHP	1.098.572 €	71€/m²
Poliza de IVA	55.836 €	4€/m²
Avales intereses	166.410 €	11€/m²
Préstamo Urbanización	328.100 €	21€/m²
Intereses Préstamo Puente	646.800 €	42€/m²

Ingresos por venta

Ingresos netos venta	46.982.760 €	3.035€/m²
Ingresos brutos por venta	47.932.000 €	3.096€/m²
Costes de Comercialización	s/ventas 2,0%	949.240 € 61€/m²

Resumen financiero

Ingresos brutos por venta	47.932.000 €
(-) Costes de comercialización	-949.240 €
Ingresos netos venta	46.982.760 €
(-) Coste de Adquisición	-7.299.060 €
(-) Costes Construcción	-24.828.005 €
(-) Costes Generales	-4.312.633 €
(-) Costes Estructuración	-890.208 €
(-) Gastos Financieros	-2.295.718 €
BAI	7.357.135 €

Estructura operación - Fase 1 (Préstamo Urbanitae)

Aportación Gestor (Día Uno)	2.520.000 €
Préstamo Puente co-inversores	2.880.000 €
Préstamo Puente Inversores Urbanitae	3.000.000 €
Total aportado	8.400.000 €
Total gastos proyecto - Fase 1	8.400.000 €

Deuda Inversores Urbanitae

Deuda coinversores	2.880.000 €
Deuda inversores Urbanitae	3.000.000 €
Interés tipo fijo (12% anual, 12 meses)	11,00% 646.800 €
Comisión Urbanitae (s/IVA)	4,50% 135.000 €
Otros costes de la financiación	8,89% 266.791 €
Coste implícito del préstamo de Urbanitae	1.048.591 €

Ratios de Interés

(a) Importe bruto del préstamo	5.880.000 €
(b) Intereses	646.800 €
(c) Valor de Tasación del suelo	13.000.000 €
(d) Costes totales sin intereses durante Urbanitae	8.400.000 €

Sin intereses	LTV = (a) / (c) 45,2%	* Valor de la deuda respecto a la garantía hipotecaria del suelo
	LTC = (a) / (d) 70,0%	* Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae
Con interese:	LTV = [(a) + (b)] / (c) 50,2%	* Valor de la deuda con intereses respecto a la garantía hipotecaria del suelo
	LTC = [(a) + (b)] / (d) 77,7%	* Valor de la deuda con intereses respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae

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.