

Resumen económico

Costes de Adquisición

Costes de Adquisición	1.001.796 €	5.330€/m²
Compra parcela	859.604 €	4.574€/m²
Gastos asociados	142.192 €	757€/m²

Costes de Construcción

Costes Construcción	447.750 €	2.382€/m²
Costes de construcción	447.750 €	2.382€/m²

Costes Generales

Costes Generales	169.216 €	900€/m²
Costes Técnicos	84.177 €	448€/m²
Costes administrativos	80.039 €	426€/m²
Marketing	5.000 €	27€/m²

Costes de Estructuración

Costes de Estructuración	115.900 €	617€/m²
Comisión Urbanitae	79.300 €	422€/m²
DD	17.500 €	93€/m²
Agente Garantías y PM	8.000 €	43€/m²
Registro, Asesoría, Notaría	11.100 €	59€/m²

Gastos financieros

Gastos Financieros	219.600 €	1.168€/m²
Intereses préstamo Tramo único	219.600 €	1.168€/m²

Ingresos por venta

Ingresos netos por venta	2.210.292 €	11.760€/m²
Ingresos brutos por venta	2.255.400 €	12.000€/m²
Costes de comercialización	s/ventas 2,0% 45.108 €	240€/m²

Resumen financiero

Ingresos brutos por venta	2.255.400 €
(-) Costes de comercialización	-45.108 €
Ingresos netos venta	2.210.292 €
(-) Coste de adquisición del solar	-1.001.796 €
(-) Costes Construcción	-447.750 €
(-) Costes Generales	-169.216 €
(-) Costes Estructuración	-115.900 €
(-) Gastos Financieros	-219.600 €
BAI	256.030 €
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L (27,9%)	-71.432 €
Beneficio del proyecto	184.597 €

Estructura operación

Equity Day One	300.000 €
Equity Add-On	250.000 €
Contra ventas	45.108 €
(i) Deuda Urbanitae (Tramo Único)	1.220.000 €
Total aportado	1.815.108 €
Total costes del proyecto s/intereses	1.779.770 €

Costes de la Deuda

Intereses Urbanitae Tramo A (12% anual en 18 meses)	12,00%	219.600 €
Comisión Urbanitae (s/IVA)	6,50%	79.300 €
Otros costes de la financiación (s/IVA)	3,00%	36.600 €
Coste implícito de la deuda	27,50%	335.500 €

Ratios de Interés

(a) Importe bruto del préstamo	1.220.000 €
(b) Intereses	219.600 €
(c) Valor bruto de venta del activo	2.255.400 €
(d) Costes totales a financiar del Proyecto	1.734.662 €
(e) Valor de Tasación (HET)	2.200.000 €

Sin intereses	LTV = (a) / (c) 54,09% LTC = (a) / (d) 70,33%	* Valor de la deuda respecto al valor estimado de venta según Plan de Negocio * Valor de la deuda respecto al total de costes del proyecto
Con intereses	LTV = [(a) + (b)] / (c) 63,83% LTC = [(a) + (b)] / (d) 82,99%	* Valor de la deuda e intereses respecto al valor estimado de venta según Plan de Negocio * 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 gestor en relación con los proyectos no ha sido revisada por ellos.