

Resumen Económico - Deuda

1. Costes adquisición	1.669.480 €	215 €/m²
Adquisición	1.636.230 €	210 €/m²
Notaría, registro y costes asociados	33.250 €	4 €/m²
Intermediación / DD	- €	-
2. Costes de construcción	11.178.605 €	1.893 €/m²
Costes de construcción (sobre rasante)	8.594.511 €	1.245 €/m²
Costes de construcción (bajo rasante)	2.339.794 €	536 €/m²
Urbanización	244.300 €	112 €/m²
3. Costes generales	1.784.828 €	230 €/m²
Honorarios técnicos y estudios (arquitectos)	679.337 €	87 €/m²
Tasas e impuestos (licencia, ICIO, LPO, ON, DH)	671.080 €	86 €/m²
Gastos de marketing	- €	-
Seguros	- €	-
Otros costes de estructura	434.411 €	56 €/m²
4. Honorarios gestor	- €	-
Costes de gestión	- €	-
5. Comisión Urbanitae y asociados	108.450 €	14 €/m²
Honorarios Urbanitae	54.450 €	7 €/m²
PM y Agente de Garantías	12.000 €	2 €/m²
Costes legales, DD, N&R	42.000 €	5 €/m²
6. Costes financieros préstamo Urbanitae	187.425 €	24 €/m²
Intereses financieros	145.200 €	19 €/m²
AJD, costes suplidos de hipoteca	42.225 €	5 €/m²
Coste avales clientes	- €	-
7. Costes financieros préstamo bancario	988.518 €	127 €/m²
Intereses financieros	640.787 €	82 €/m²
AJD, costes suplidos de hipoteca	347.731 €	45 €/m²
8. Objetivo de venta y comercialización	18.051.683 €	2.322 €/m²
Valor total de ventas	18.610.657 €	2.394 €/m²
Costes de comercialización	558.974 €	72 €/m²

Estructura de la operación - Deuda

Total Capital aportado	2.285.739 €	14,7%
Aportación Gestor Día Uno	636.230 €	4%
Aportación Gestor Add-On	1.649.509 €	11%
Total financiación	10.833.839 €	70%
Préstamo inversores Urbanitae	1.210.000 €	8%
Préstamo promotor	9.623.839 €	62%
		0
Cientes	2.420.040 €	16%
Contra ventas	558.974 €	4%
Depósitos (20% arras, 50% ventas)	1.861.066 €	12%
Total proyecto	15.539.617 €	100%

Resumen financiero		
Ingresos brutos por venta	18.610.657 €	
(-) Coste de Venta	- 558.974 €	
Ingresos netos por venta	18.051.683 €	
(-) Costes de adquisición	- 1.669.480 €	
(-) Costes de construcción	- 11.178.605 €	
(-) Costes Generales	- 1.784.828 €	
(-) Costes de gestión	- €	
(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 108.450 €	
Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)	3.310.321 €	18%
(-) Costes financiación préstamo Urbanitae	- 187.425 €	
(-) Costes financiación préstamo promotor	- 988.518 €	
Resultado antes de impuestos (BAI)	2.134.378 €	11%
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	- 533.594 €	25%
Resultado Neto	1.600.783 €	9%

Ratios de interés		
	(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae	1.210.000 €
	(b) Intereses	145.200 €
	(c) Valor de Tasación del suelo	3.932.773 €
	(d) Costes totales sin intereses Día Uno	1.846.230 €
Sin intereses	LTV = (a) / (c)	30,8%
	LTC = (a) / (d)	65,5%
		* Valor de la deuda respecto a la tasación del suelo
		*Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae
Con intereses	LTV = [(a) + (b)] / (c)	34,5%
	LTC = [(a) + (b)] / (d)	73,4%
		* Valor de la deuda con intereses respecto a la tasación del suelo
		*Valor de la deuda con intereses respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae