

Resumen Económico - Deuda

1. Costes adquisición	3.639.164 €	367 €/m²
Adquisición	3.500.000 €	353 €/m²
Notaría, registro y costes asociados	139.164 €	14 €/m²
Intermediación / DD	- €	-
2. Costes de construcción	10.845.160 €	1.093 €/m²
Costes de construcción (sobre rasante)	6.660.971 €	671 €/m²
Costes de construcción (bajo rasante)	1.856.860 €	187 €/m²
Urbanización	2.327.330 €	235 €/m²
3. Costes generales	3.145.001 €	317 €/m²
Honorarios técnicos y estudios (arquitectos)	1.551.221 €	156 €/m²
Tasas e impuestos (licencia, ICIO, LPO, ON, DH)	431.531 €	43 €/m²
Gatos de marketing	- €	-
Seguros	168.756 €	17 €/m²
Otros costes de estructura	993.494 €	100 €/m²
4. Honorarios gestor	276.189 €	28 €/m²
Costes de gestión	276.189 €	28 €/m²
5. Comisión Urbanitae y asociados	290.000 €	29 €/m²
Honorarios Urbanitae	225.000 €	23 €/m²
PM y Agente de Garantías	12.000 €	1 €/m²
Costes legales, DD, N&R	53.000 €	5 €/m²
6. Costes financieros	1.443.731 €	146 €/m²
Intereses préstamo existente	630.000 €	64 €/m²
Intereses préstamo Urbanitae + co-inversores	681.844 €	69 €/m²
AJD, costes suplidos de hipoteca	131.888 €	13 €/m²
Coste avales clientes	- €	-
7. Objetivo de venta y comercialización	20.307.143 €	2.047 €/m²
Valor total de ventas	20.307.143 €	2.047 €/m²
Costes de comercialización	220.448 €	22 €/m²

Estructura de la operación FASE 1 - Deuda

Total Capital aportado	1.478.793 €	22%
Aportación Gestor Día Uno	2.478.793 €	-
Recapitalización de fondos por préstamo de Urbanitae	-1.000.000 €	-
Total financiación	5.200.000 €	78%
Préstamo Urbanitae	5.000.000 €	75%
Préstamo co-inversores	200.000 €	3%
Total Fase 1 del Proyecto	6.678.793 €	
Total Fase 2 del Proyecto (post salida de Urbanitae)	12.960.454 €	
Resumen financiero		
Ingresos brutos por venta (pre-desarrollo)	9.045.248 €	
(-) Coste de Venta	- 220.448 €	
Ingresos netos por venta	8.824.800 €	
(-) Costes de adquisición	- 3.639.164 €	
(-) Costes Generales	- 1.633.439 €	
(-) Costes de gestión	- 276.189 €	
(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 290.000 €	
Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)	2.986.007 €	
(-) Costes financieros	- 1.443.731 €	
Resultado antes de impuestos (BAI)	1.542.276 €	
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	- 385.569 €	
Resultado Neto	1.156.707	

Ratios de interés

		(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae	
		(b) Intereses	
		(c) Valor de Tasación del suelo	
		(d) Costes totales sin intereses durante Urbanitae	
Sin intereses	LTV = (a) / (c)	60,0%	* Valor de la deuda respecto a la tasación del suelo
	LTC = (a) / (d)	77,9%	*Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae
Con intereses	LTV = [(a) + (b)] / (c)	67,8%	* Valor de la deuda con intereses respecto a la tasación del suelo
	LTC = [(a) + (b)] / (d)	88,1%	*Valor de la deuda con intereses respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae