

Resumen Económico - Deuda

1. Costes de adquisición	3.009.000 €	1.238 €/m²
Precio de compra	2.950.000 €	1.213 €/m²
Costes relacionados con la compra	59.000 €	24 €/m²
2. Costes de construcción	2.508.277 €	1.032 €/m²
Costes de construcción	2.508.277 €	1.032 €/m²
3. Costes generales	141.000 €	58 €/m²
Costes generales	141.000 €	58 €/m²
5. Monetización del Aval	3.140.000 €	1.292 €/m²
Monetización del Aval	3.140.000 €	1.292 €/m²
6. Comisión Urbanitae y asociados	197.475 €	81 €/m²
Honorarios Urbanitae	147.475 €	61 €/m²
Agente de Garantías	8.000 €	3 €/m²
Costes legales, DD, Notaría, Registro	42.000 €	17 €/m²
7. Costes financieros	470.850 €	194 €/m²
Intereses préstamo Urbanitae	338.325 €	139 €/m²
AJD, costes suplidos de la hipoteca	132.525 €	55 €/m²
8. Objetivo de venta y comercialización	10.246.000 €	4.215 €/m²
Valor total de ventas	10.350.000 €	4.258 €/m²
Costes de comercialización	104.000 €	43 €/m²

Estructura de la operación - Deuda

Total Capital aportado	5.762.277 €	62%
Aportación Gestor Día Uno	3.150.000 €	-
Pagos diferidos comprador	2.612.277 €	-
Total financiación	3.470.000 €	38%
Préstamo Urbanitae	3.470.000 €	38%

Fuentes de capital	9.232.277 €
Total costes	9.232.277 €

Resumen financiero	
Ingresos brutos por venta	10.350.000 €
(-) Coste de comercialización	- 104.000 €
Ingresos netos por venta	10.246.000 €
(-) Costes de adquisición	- 3.009.000 €
(-) Costes de construcción	- 2.508.277 €
(-) Costes generales	- 141.000 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 330.000 €
Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)	4.257.723 €
(-) Costes financiación préstamo Urbanitae	- 338.325 €
Resultado antes de impuestos (BAI)	3.919.398 €
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	- 979.850 €
Resultado Neto	2.939.549

Ratios de interés

	(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae	
	(b) Intereses	
	(c) Valor total de las ventas según plan de negocio	
	(d) Costes totales sin intereses durante Urbanitae	
Sin intereses	$LTV^1 = (a) / (c)$	33,5%
	$LTC^2 = (a) / (d)$	37,6%
Con intereses	$LTV^3 = [(a) + (b)] / (c)$	36,8%
	$LTC^4 = [(a) + (b)] / (d)$	41,3%

¹ Valor de la deuda respecto al valor total de las ventas según el plan de negocio
² Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae
³ Valor de la deuda con intereses respecto al valor total de las ventas según el plan de negocio
⁴ Valor de la deuda con intereses respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae