

Resumen Económico - Deuda		
1. Costes adquisición	1.877.223 €	403 €/m²
Adquisición	1.877.223 €	403 €/m²
Notaría, registro y costes asociados	- €	-
Intermediación / DD	- €	-
2. Costes de construcción	16.054.477 €	3.443 €/m²
Costes de construcción (sobre rasante)	13.164.335 €	2.823 €/m²
Costes de construcción (bajo rasante)	2.863.232 €	614 €/m²
Urbanización (interior)	26.910 €	6 €/m²
3. Costes generales	2.331.978 €	500 €/m²
Honorarios técnicos y estudios (arquitectos)	974.236 €	209 €/m²
Tasas e impuestos (licencia, ICIO, LPO, ON, DH)	1.078.293 €	231 €/m²
Gatos de marketing	- €	-
Seguros	199.177 €	43 €/m²
Otros costes de estructura	80.272 €	17 €/m²
4. Honorarios gestor	- €	-
Project Monitor	- €	-
5. Comisión Urbanitae y asociados	132.950 €	29 €/m²
Honorarios Urbanitae	90.950 €	20 €/m²
PM y Agente de Garantías	6.000 €	1 €/m²
Costes legales, DD, N&R	36.000 €	8 €/m²
6. Costes financieros	1.926.156 €	413 €/m²
Intereses préstamo existente	722.000 €	155 €/m²
Intereses préstamo Urbanitae	214.000 €	46 €/m²
AJD, costes suplidos de hipoteca	16.500 €	4 €/m²
Intereses PHP	973.656 €	209 €/m²
7. Objetivo de venta y comercialización	33.253.180 €	7.131 €/m²
Importe bruto de venta	33.253.180 €	7.131 €/m²
Costes de comercialización	831.330 €	178 €/m²

Estructura de la operación - Deuda	Fase 1 - Desarrollo suelo	Fase 2 - Capex	
Total Capital aportado	821.338 €	1.708.975 €	7%
Aportación Gestor Día Uno	691.439 €	821.338 €	4%
Aportación Gestor Add-On	129.898 €	887.638 €	4%
Total financiación	2.140.000 €	10.232.833 €	44%
Préstamo Urbanitae	2.140.000 €	0 €	0%
Préstamo Bancario	0 €	10.232.833 €	44%
Clientes	0 €	11.212.305 €	48%
Depósitos de clientes	0 €	9.407.319 €	41%
Contra ventas	0 €	1.804.985 €	8%
Total Fuentes Proyecto	2.961.338 €	23.154.113 €	
Total Gastos Proyecto	2.961.338 €	23.154.113 €	

Resumen financiero			
Ingresos brutos por venta		33.253.180 €	
(-) Coste de Venta	-	831.330 €	
Ingresos netos por venta		32.421.850 €	
(-) Costes de adquisición	-	1.877.223 €	
(-) Costes de construcción	-	16.054.477 €	
(-) Costes Generales	-	2.331.978 €	
(-) Costes de gestión	-	- €	
(-) Comisión Urbanitae y asociados	-	132.950 €	
Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)		12.025.223 €	
(-) Costes financieros	-	1.926.156 €	
Resultado antes de impuestos (BAI)		10.099.067 €	
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	-	2.524.767 €	
Resultado Neto		7.574.300	23%

Ratios de interés - Préstamo Urbanitae		
(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae		2.140.000 €
(b) Intereses Urbanitae		214.000 €
(c) Valor de Tasación actual		6057967
(d) Costes totales sin intereses durante Urbanitae		2.961.338 €

Sin intereses	LTV = (a) / (c)	35,3%	* Valor de la deuda respecto a la tasación del suelo
	LTC = (a) / (d)	72,3%	*Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae
Con intereses	LTV = [(a) + (b)] / (c)	38,9%	* Valor de la deuda con intereses respecto a la tasación del suelo
	LTC = [(a) + (b)] / (d)	79,5%	*Valor de la deuda con intereses respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae