

Resumen Económico - Deuda

1. Costes adquisición	- €	-
Adquisición	- €	-
Notaría, registro y costes asociados	- €	-
Intermediación / DD	- €	-
2. Costes de construcción	2.549.894 €	1.353 €/m²
Costes de demolición	40.500 €	21 €/m²
Costes de construcción (sobre rasante)	2.084.274 €	1.428 €/m²
Costes de construcción (bajo rasante)	425.120 €	500 €/m²
3. Costes generales	503.061 €	500 €/m²
Proyecto	119.725 €	64 €/m²
Dirección de obras	94.451 €	50 €/m²
Licencias	63.258 €	34 €/m²
Tasas e impuestos	118.385 €	63 €/m²
Otros costes	107.243 €	57 €/m²
4. Honorarios gestor	- €	-
Project Monitor	- €	-
5. Comisión Urbanitae y asociados	243.993 €	29 €/m²
Honorarios Urbanitae	109.575 €	58 €/m²
PM y Agente de Garantías	39.600 €	21 €/m²
Costes legales, DD, N&R	94.818 €	50 €/m²
6. Costes financieros	484.451 €	413 €/m²
Intereses préstamo Urbanitae	417.663 €	222 €/m²
AJD, costes suplidos de hipoteca	66.788 €	35 €/m²
7. Objetivo de venta y comercialización	4.720.000 €	7.131 €/m²
Importe bruto de venta	4.720.000 €	2.505 €/m²
Costes de comercialización	141.600 €	75 €/m²

(*) Excluyendo las unidades permutadas a cambio del solar

Estructura de la operación - Deuda

Total Capital aportado	928.736 €	24%
Aportación Gestor Día Uno	303.736 €	8%
Aportación Gestor Add-On	625.000 €	16%
Total financiación	2.435.000 €	62%
Préstamo Urbanitae Tramo A	1.105.000 €	28%
Préstamo Urbanitae Tramo B	1.330.000 €	34%
Cientes	559.263 €	14%
Contra ventas	559.263 €	14%
Total Fuentes Proyecto	3.922.999 €	
Total Gastos Proyecto	3.922.999 €	
Resumen financiero		
Ingresos brutos por venta (*)	4.720.000 €	
(-) Coste de Venta	- 141.600 €	
Ingresos netos por venta	4.578.400 €	
(-) Costes de adquisición	- €	
(-) Costes de construcción	- 2.549.894 €	
(-) Costes Generales	- 503.061 €	
(-) Costes de gestión	- €	
(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 243.993 €	
Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)	1.281.452 €	
(-) Costes financieros	- 484.451 €	
Resultado antes de impuestos (BAI)	797.001 €	
(-) Estimación impuesto sociedades.	- 199.250 €	
Resultado Neto	597.751€	13%

Ratios de interés - Préstamo Urbanitae

(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae	2.435.000 €
(b) Intereses Urbanitae	417.663 €
(c) Valor de Tasación en HET (*)	4.482.614 €
(d) Costes totales sin intereses	3.363.736 €

Sin intereses	LTV = (a) / (c)	54,3%	* Valor de la deuda respecto a la tasación del suelo
	LTC = (a) / (d)	72,4%	*Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto
Con intereses	LTV = [(a) + (b)	63,6%	* Valor de la deuda con intereses respecto a la tasación del suelo
	LTC = [(a) + (b)	84,8%	*Valor de la deuda con intereses respecto a los costes del proyecto