

Resumen Económico - Deuda

1. Costes adquisición	5.509.145 €	-
Adquisición	4.521.216 €	1.324 €/m²
Notaría, registro y costes asociados	38.474 €	11 €/m²
IVA de adquisición	949.455 €	278 €/m²
2. Costes de construcción	7.793.871 €	2.282 €/m²
Costes de construcción	7.126.605 €	2.087 €/m²
CT y otros costes	667.266 €	457 €/m²
3. Costes generales	1.895.212 €	500 €/m²
Honorarios profesionales	823.372 €	241 €/m²
Intermediación	203.455 €	60 €/m²
Notaria, registro, impuestos	632.959 €	185 €/m²
Seguros, publicidad	128.528 €	38 €/m²
Otros costes	106.899 €	31 €/m²
4. Honorarios gestor	227.561 €	-
Honorarios de gestión	227.561 €	67 €/m²
5. Comisión Urbanitae y asociados	178.900 €	29 €/m²
Honorarios Urbanitae	137.400 €	40 €/m²
PM y Agente de Garantías	8.000 €	2 €/m²
Costes legales, DD, N&R	33.500 €	10 €/m²
6. Costes financieros	997.337 €	413 €/m²
Intereses préstamo Urbanitae	417.663 €	122 €/m²
Intereses préstamo promotor	503.074 €	147 €/m²
AJD, costes suplidos de hipoteca	76.600 €	22 €/m²
7. Objetivo de venta y comercialización	18.610.657 €	7.131 €/m²
Importe bruto de venta	18.610.657 €	5.450 €/m²
Costes de comercialización	260.549 €	76 €/m²

Estructura de la operación - Deuda

Fase 1 - Desarrollo suelo

Fase 2 - Capex

Total Capital aportado	3.744.269 €	49%	4.693.724 €
Aportación Gestor Día Uno	1.816.229 €	24%	1.816.229 €
Aportación Gestor Add-On	1.928.040 €	25%	2.877.495 €
Total financiación	3.435.000 €	45%	10.009.429 €
Préstamo Urbanitae Tramo A	2.110.000 €	28%	0 €
Préstamo Urbanitae Tramo B	1.325.000 €	17%	0 €
Préstamo promotor banco - PHP	0 €	0%	10.009.429 €
Clientes	417.663 €	5%	2.159.422 €
Depósitos	0 €	0%	1.395.799 €
Contra ventas	417.663 €	5%	763.623 €
Total Fuentes Proyecto	7.596.932 €		16.862.575 €
Total Gastos Proyecto	7.596.932 €		16.862.575 €

Resumen financiero

Ingresos brutos por venta	18.610.657 €	
(-) Coste de Venta	- 260.549 €	
Ingresos netos por venta	18.350.108 €	
(-) Costes de adquisición	- 5.509.145 €	
(-) Costes de construcción	- 7.793.871 €	
(-) Costes Generales	- 1.895.212 €	
(-) Costes de gestión	- 227.561 €	
(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 178.900 €	
Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)	2.745.419 €	15%
(-) Costes financieros	- 997.337 €	
Resultado antes de impuestos (BAI)	1.748.082 €	9%
(-) Estimación impuesto sociedades.	- 437.020 €	
Resultado Neto	1.311.061	7%

Ratios de interés - Préstamo Urbanitae

(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae	3.435.000 €
(b) Intereses Urbanitae	417.663 €
(c) Valor de Tasación del suelo	6.973.515 €
(d) Costes totales Fase 1 sin intereses	6.640.960 €

Sin intereses

LTV = (a) / (c)

49,3%

* Valor de la deuda respecto a la tasación del suelo

LTC = (a) / (d)

51,7%

*Valor de la deuda respecto a los costes fase 1 del proyecto

Con intereses

LTV = [(a) + (b)] / (c)

55,2%

* Valor de la deuda con intereses respecto a la tasación del suelo

LTC = [(a) + (b)] / (d)

58,0%

*Valor de la deuda con intereses respecto a los costes fase 1 del proyecto