

Resumen Económico - Deuda

1. Costes adquisición	528.500 €	1.038 €/m²
Adquisición local Móstoles	350.000 €	688 €/m²
Adquisición local Albacete	175.000 €	344 €/m²
Intermediación	3.500 €	7 €/m²
2. Costes de construcción	370.000 €	727 €/m²
Costes de construcción	360.000 €	707 €/m²
Contingencias	10.000 €	20 €/m²
3. Costes generales	93.500 €	184 €/m²
Marketing y Publicidad	36.000 €	71 €/m²
Honorarios / Impuestos / licencias	52.500 €	103 €/m²
Otros gastos	5.000 €	10 €/m²
4. Comisión Urbanitae y asociados	53.350 €	105 €/m²
Honorarios Urbanitae	38.350 €	75 €/m²
PM y Agente de Garantías	- €	-
Costes legales, DD, N&R	15.000 €	29 €/m²
5. Costes financieros	106.200 €	209 €/m²
Intereses préstamo Urbanitae	106.200 €	209 €/m²
AJD, costes suplidos de hipoteca	- €	-
6. Objetivo de venta y comercialización	1.877.400 €	3.688 €/m²
Importe venta trasteros Móstoles	1.011.200 €	1.987 €/m²
Importe venta lofts Móstoles	150.000 €	295 €/m²
Importe venta trasteros Albacete	716.200 €	1.407 €/m²
Costes de comercialización	- €	-

Estructura de la operación - Deuda

Total Capital aportado	561.550 €	49%
Aportación Gestor Día Uno	110.000 €	10%
Aportación Gestor Add-On	451.550 €	39%
Total financiación	590.000 €	51%
Préstamo Urbanitae	590.000 €	51%

Total Fuentes Proyecto	1.151.550 €
------------------------	-------------

Total Gastos Proyecto	1.151.550 €
-----------------------	-------------

Resumen financiero		
Ingresos brutos por venta	1.877.400 €	
(-) Coste de Venta	- €	
Ingresos netos por venta	1.877.400 €	
(-) Costes de adquisición	- 528.500 €	
(-) Costes de construcción	- 370.000 €	
(-) Costes Generales	- 93.500 €	
(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 53.350 €	
Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)	832.050 €	
(-) Costes financieros	- 106.200 €	
Resultado antes de impuestos (BAI)	725.850 €	
(-) Estimación impuesto sociedades.	- 181.463 €	
Resultado Neto	544.388	29%

Ratios de interés - Préstamo Urbanitae	
(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae	590.000 €
(b) Intereses Urbanitae	106.200 €
(c) Valor de ventas según Plan de Negocio	1.877.400 €
(d) Costes totales sin intereses	1.045.350 €

Sin intereses	LTV = (a) / (c)	31,4%	* Valor de la deuda respecto al precio de compra de Iso locales
	LTC = (a) / (d)	56,4%	*Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto
Con intereses	LTV = [(a) + (b)]	37,1%	* Valor de la deuda con intereses respecto al valor de ventas
	LTC = [(a) + (b)]	66,6%	*Valor de la deuda con intereses respecto a los costes del proyecto