

Resumen Económico - Deuda

1. Costes adquisición	869.306 €	1.159 €/m²
Adquisición	856.556 €	1.142 €/m²
Notaría, registro y costes asociados	12.750 €	17 €/m²
2. Costes de construcción	2.830.400 €	3.774 €/m²
Construcción S/R	1.598.700 €	2.132 €/m²
Construcción B/R	257.000 €	1.428 €/m²
Terrazas y porches	276.400 €	500 €/m²
Jardín	141.000 €	500 €/m²
Piscina	57.300 €	500 €/m²
Contingencias	500.000 €	500 €/m²
3. Costes generales	384.676 €	500 €/m²
Costes técnicos	174.833 €	233 €/m²
Jefe de obra	54.000 €	72 €/m²
Licencias	42.868 €	57 €/m²
Seguros	15.750 €	21 €/m²
Tasas e impuestos	67.225 €	90 €/m²
Marketing	30.000 €	40 €/m²
4. Honorarios gestor	32.500 €	-
Honorario de gestión (*)	32.500 €	43 €/m²
5. Comisión Urbanitae y asociados	289.230 €	29 €/m²
Honorarios Urbanitae	133.425 €	178 €/m²
PM y Agente de Garantías	40.600 €	54 €/m²
Costes legales, DD, N&R	115.205 €	154 €/m²
6. Costes financieros	508.376 €	413 €/m²
Intereses préstamo Urbanitae	443.006 €	591 €/m²
AJD, costes suplidos de hipoteca	65.370 €	87 €/m²
7. Objetivo de venta y comercialización	5.900.000 €	7.131 €/m²
Importe bruto de venta	5.900.000 €	7.867 €/m²
Costes de comercialización	413.000 €	551 €/m²

(*) Diferido a la venta del activo

Estructura de la operación - Deuda

Total Capital aportado	1.473.982 €	28%
Aportación Gestor Día Uno	1.049.370 €	20%
Aportación Gestor Add-On	424.612 €	8%
Total financiación	2.965.000 €	56%
Préstamo Urbanitae Tramo A	960.000 €	18%
Préstamo Urbanitae Tramo B	870.000 €	16%
Préstamo Urbanitae Tramo C	1.135.000 €	21%
Clientes	888.506 €	17%
Contra ventas	888.506 €	17%

Total Fuentes Proyecto 5.327.489 €

Total Gastos Proyecto 5.327.489 €

Resumen financiero

Ingresos brutos por venta	5.900.000 €
(-) Coste de Venta	413.000 €
Ingresos netos por venta	5.487.000 €
(-) Costes de adquisición	869.306 €
(-) Costes de construcción	2.830.400 €
(-) Costes Generales	384.676 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	289.230 €
Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)	1.113.388 €
(-) Costes financieros	508.376 €
Resultado antes de impuestos (BAI)	605.011 €
(-) Estimación impuesto sociedades.	151.253 €
Resultado Neto	453.759 €

Ratios de interés - Préstamo Urbanitae

(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae	2.965.000 €
(b) Intereses Urbanitae	443.006 €
(c) Valor de ventas según Plan de Negocio	5.900.000 €
(d) Costes totales sin intereses	4.438.982 €

Sin intereses
LTV = (a) / (c) 50,3% * Valor de la deuda respecto a la tasación del suelo
LTC = (a) / (d) 66,8% * Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto

Con intereses
LTV = [(a) + (b)] / (c) 57,8% * Valor de la deuda con intereses respecto a la tasación del suelo
LTC = [(a) + (b)] / (d) 76,8% * Valor de la deuda con intereses respecto a los costes del proyecto