

Resumen económico - Deuda

1. Costes adquisición	10.710.000 €	5.541 €/sqm
Adquisición	10.500.000 €	5.432 €/sqm
Coste de adquisición	210.000 €	109 €/sqm
2. Costes de construcción	5.408.575 €	2.798 €/sqm
Coste de construcción del hotel	4.522.575 €	2.981 €/sqm
Costes de construcción de villas	886.000 €	2.130 €/sqm
3. Costes generales	1.257.641 €	651 €/sqm
Costes técnicos	540.858 €	280 €/sqm
Honorario de gestión (*)	270.429 €	140 €/sqm
Contingencias	295.782 €	153 €/sqm
G&A (Impuestos sobre la Propiedad, Seguros, Administración)	150.573 €	78 €/sqm
4. Comisión Urbanitae y asociados	415.000 €	215 €/sqm
Honorarios Urbanitae I	150.000 €	78 €/sqm
Honorarios Urbanitae II	100.000 €	52 €/sqm
Costes de estructuración I	135.000 €	70 €/sqm
Costes de estructuración II	30.000 €	16 €/sqm
5. Costes financieros	1.750.012 €	905 €/sqm
Intereses de préstamos senior	1.448.762 €	749 €/sqm
Costes de estructuración senior	111.250 €	58 €/sqm
Costes de estructuración junior	190.000 €	98 €/sqm

Estructura de la transacción - Deuda

Total Capital aportado	3.012.344 €	15,4%
Aportación Gestor Día Uno	2.036.250 €	10,4%
Aportación Gestor Add-On	976.094 €	5,0%
Préstamo Senior	7.500.000 €	38,4%
Préstamo Senior	7.500.000 €	38,4%
Préstamo Junior	8.000.000 €	40,9%
Préstamo Junior Urbanitae I	3.000.000 €	15,4%
Préstamo Junior Urbanitae II	2.000.000 €	10,2%
Préstamo Junior co-inversores	3.000.000 €	15,4%
Costes (cubiertos contra el NOI)	1.028.884 €	5,3%
Intereses de préstamos senior (cubiertos contra el NOI)	1.028.884 €	5,3%
Total Fuentes Proyecto	19.541.228 €	
Total Gastos Proyecto	19.541.228 €	

Economic Summary

Ingresos brutos por ventas	25.907.963 €	
Hotel beneficio operativo neto	2.197.352 €	
(-) Coste de Venta	- 518.159 €	
Ingresos netos por venta	27.587.156 €	
(-) Costes de adquisición	- 10.710.000 €	
(-) Costes de construcción	- 5.408.575 €	
(-) Costes Generales	- 1.257.641 €	
(-) Comisión Urbanitae y otros	- 716.250 €	
Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)	9.494.690 €	35%
(-) Costes financieros	- 4.161.808 €	
Resultado antes de impuestos (BAI)	5.332.882 €	
(-) Estimación impuesto sociedades.	- 1.487.874 €	
Resultado Neto	3.845.008 €	15%

Ratios

(a) Importe bruto del préstamo	15.500.000 €
(b) Valor de ventas según Plan de Negocio	25.907.963 €
(d) Costes totales sin intereses y hotel NOI	18.512.344 €

$$LTV^1 = (a) / (b) \quad 59,8\%$$

$$LTC^2 = (a) / (c) \quad 83,7\%$$

¹ Valor de la deuda respecto a la tasación del suelo

² Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto