

Resumen Económico - Deuda

1. Costes adquisición	1.854.000 €	9.810 €/m²
Precio de Adquisición	1.800.000 €	9.524 €/m ²
ITP (2%)	36.000 €	190 €/m ²
Costes de adquisición	18.000 €	95 €/m ²
2. Costes de construcción	441.000 €	2.579 €/m²
CapEx de reforma	350.000 €	2.047 €/m ²
Mobiliario	60.000 €	351 €/m ²
Contingencias	31.000 €	181 €/m ²
3. Costes generales	69.861 €	370 €/m²
Aquitectura e interiorismo	47.311 €	250 €/m ²
Tasas & ICIO s/IVA	2.550 €	13 €/m ²
Marketing y producción de contenido	10.000 €	53 €/m ²
IBI + Servicios	6.000 €	32 €/m ²
Legal	4.000 €	21 €/m ²
4. Comisión Urbanitae y asociados	65.400 €	346 €/m²
Comisión Urbanitae apertura	41.100 €	217 €/m ²
PM y Agente de Garantías	7.800 €	41 €/m ²
Costes legales, DD, N&R	16.500 €	87 €/m ²
5. Costes financieros	160.208 €	848 €/m²
Intereses préstamo Urbanitae	130.150 €	689 €/m ²
Comisión Urbanitae salida	13.700 €	72 €/m ²
AJD, costes suplidos de hipoteca	16.358 €	87 €/m ²
6. Objetivo de venta y comercialización	2.950.000 €	15.608 €/m²
Importe bruto de venta	2.950.000 €	15.608 €/m ²
Honorario de comercialización	88.500 €	468 €/m ²

Estructura de la operación - Deuda

Total Capital aportado	1.080.861 €	44%
Aportación Gestor Día Uno	800.000 €	33%
Aportación Gestor Add-On	280.861 €	11%
Total financiación	1.370.000 €	56%
Préstamo Urbanitae Tramo Único	1.370.000 €	56%
Cientes	88.500 €	4%
Contra ventas	88.500 €	4%
Total Fuentes Proyecto	2.450.861 €	
Total Gastos Proyecto	2.450.861 €	

Resumen financiero

Ingresos brutos por venta	2.950.000 €
(-) Comercialización	- 88.500 €
Ingresos netos por venta	2.861.500 €
(-) Costes de adquisición	- 1.854.000 €
(-) Costes de construcción	- 441.000 €
(-) Costes Generales	- 69.861 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 81.758 €
Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)	414.882 €
(-) Intereses - 12 meses	- 130.150 €
(-) Comisión de salida	- 13.700 €
Resultado antes de impuestos (BAI)	271.032 €
(-) Estimación impuesto sociedades.	- 67.758 €
Resultado Neto	203.274

Ratios de interés - Préstamo Urbanitae

(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae	1.370.000 €
(b) Intereses Urbanitae	130.150 €
(c) Valor de Tasación	2.302.196 €
(d) Costes totales sin intereses	2.446.619 €

Sin intereses $^1\text{LTV} = (a) / (c)$ 59,5%
 $^2\text{LTC} = (a) / (d)$ 56,0%

Con intereses $^3\text{LTV} = [(a) + (b)] / (c)$ 65,2%
 $^4\text{LTC} = [(a) + (b)] / (d)$ 61,3%

¹Valor de la deuda respecto al valor de tasación

²Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto

³Valor de la deuda con intereses respecto al valor de tasación

⁴Valor de la deuda con intereses respecto a los costes del proyecto