

Aplicaciones

1. Costes adquisición	2.754.000 €	631 €/sqm
Adquisición	2.700.000 €	619 €/sqm
Coste de adquisición	54.000 €	12 €/sqm
2. Costes de construcción	9.460.000 €	2.169 €/sqm
Coste de construcción del hotel	9.100.000 €	2.087 €/sqm
Coste de Cocinas	360.000 €	83 €/sqm
3. Costes generales	1.994.100 €	457 €/sqm
Arquitecto y especialistas	300.000 €	69 €/sqm
Tasas municipales	1.278.000 €	293 €/sqm
Salarios, abogados y contadores	251.100 €	58 €/sqm
Costos de seguros	165.000 €	38 €/sqm
4. Comisión y asociados	444.050 €	102 €/sqm
Honorarios Urbanitae	150.000 €	34 €/sqm
Costes de estructuración Urbanitae	176.970 €	41 €/sqm
Costes de estructuración co-inversore	117.080 €	27 €/sqm

Fuente

Total Capital aportado	4.192.680 €	28,6%
Aportación Gestor Día Uno	2.800.000 €	19,1%
Aportación Gestor Add-On	1.392.680 €	9,5%
Préstamo	5.000.000 €	34,1%
Préstamo Urbanitae	3.000.000 €	20,5%
Préstamo co-inversores	2.000.000 €	13,6%
Preventa de unidades residenciales	5.459.470 €	37,3%
Preventa de unidades residenciales	5.459.470 €	37,3%
Sources of Capital	14.652.150 €	
Total Costs	14.652.150 €	
Resumen Económico		
Ingresos brutos por ventas	19.987.600 €	
(-) Coste de Venta	- 399.752 €	
Ingresos netos por venta	19.587.848 €	
(-) Costes de adquisición	- 2.754.000 €	
(-) Costes de construcción	- 9.460.000 €	
(-) Costes Generales	- 2.438.150 €	
(-) Comisión Urbanitae y co-inversores	- 444.050 €	
Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)	4.491.648 €	23%
(-) Costes financieros	- 960.000 €	
Resultado antes de impuestos (BAI)	3.531.648 €	18%
(-) Estimación impuesto sociedades.	- 985.330 €	
Resultado Neto	2.546.318 €	13%

Ratios

(a) Importe bruto del préstamo	5.000.000 €
(b) Valor de ventas según Plan de Negocio	19.987.600 €
(c) Total Fuente	14.652.150 €

$$\text{LTV}^1 = (\text{a}) / (\text{b}) \quad \mathbf{25,0\%}$$

$$\text{LTC}^2 = (\text{a}) / (\text{c}) \quad \mathbf{34,1\%}$$

¹ Valor de la deuda respecto a la tasación del suelo

² Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto