

## Resumen Económico - Deuda

<b>1. Costes adquisición</b>	<b>1.575.963 €</b>	<b>1.620 €/m<sup>2</sup></b>
Adquisición	1.450.000 €	1.490 €/m <sup>2</sup>
Comisión intermediación	50.025 €	51 €/m <sup>2</sup>
AJD Compra suelo	8.438 €	9 €/m <sup>2</sup>
ITP	67.500 €	69 €/m <sup>2</sup>
<b>2. Costes de construcción</b>	<b>1.752.800 €</b>	<b>1.801 €/m<sup>2</sup></b>
Construcción S/R	975.000 €	1.002 €/m <sup>2</sup>
Construcción B/R	204.000 €	210 €/m <sup>2</sup>
Exterior	180.000 €	185 €/m <sup>2</sup>
Acometidas	16.000 €	16 €/m <sup>2</sup>
Demolición	25.000 €	26 €/m <sup>2</sup>
Contingencias	352.800 €	363 €/m <sup>2</sup>
<b>3. Costes generales</b>	<b>363.138 €</b>	<b>500 €/m<sup>2</sup></b>
Licencias y tasas	34.125 €	35 €/m <sup>2</sup>
Gastos técnicos	67.000 €	69 €/m <sup>2</sup>
Gastos generales	262.013 €	269 €/m <sup>2</sup>
<b>4. Comisión Urbanitae y asociados</b>	<b>190.000 €</b>	<b>29 €/m<sup>2</sup></b>
Honorarios Urbanitae	103.500 €	106 €/m <sup>2</sup>
PM y Agente de Garantías	29.500 €	30 €/m <sup>2</sup>
Costes legales, DD, N&R	57.000 €	59 €/m <sup>2</sup>
IVA + Caja	44.294 €	46 €/m <sup>2</sup>
<b>5. Costes financieros</b>	<b>179.775 €</b>	<b>413 €/m<sup>2</sup></b>
Intereses préstamo existente	140.625 €	145 €/m <sup>2</sup>
AJD, costes suplidos de hipoteca	39.150 €	40 €/m <sup>2</sup>
<b>6. Objetivo de venta y comercialización</b>	<b>4.630.000 €</b>	<b>7.131 €/m<sup>2</sup></b>
Importe bruto de venta	4.630.000 €	4.758 €/m <sup>2</sup>
Costes de comercialización	- €	-

## Estructura de la operación - Deuda

<b>Total Capital aportado</b>	<b>936.478 €</b>	<b>23%</b>
Aportación Gestor Día Uno	624.963 €	15%
Aportación Gestor Add-On	311.515 €	8%
<b>Total financiación</b>	<b>2.300.000 €</b>	<b>57%</b>
Préstamo Urbanitae Tramo A	1.310.000 €	32%
Préstamo Urbanitae Tramo B	990.000 €	24%
<b>Clientes</b>	<b>825.198 €</b>	<b>20%</b>
Depósitos CV	825.198 €	20%
<b>Total Fuentes Proyecto</b>	<b>4.061.675 €</b>	
<b>Total Gastos Proyecto</b>	<b>4.061.675 €</b>	
<b>Resumen financiero</b>		
Ingresos brutos por venta	4.630.000 €	
(-) Coste de Venta	- €	
<b>Ingresos netos por venta</b>	<b>4.630.000 €</b>	
(-) Costes de adquisición	-	1.575.963 €
(-) Costes de construcción	-	1.752.800 €
(-) Costes Generales	-	363.138 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	-	190.000 €
<b>Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)</b>	<b>748.100 €</b>	
(-) Costes financieros	-	179.775 €
(-) Intereses préstamo Urbanitae	-	344.750 €
<b>Resultado antes de impuestos (BAI)</b>	<b>223.575 €</b>	
(-) Estimación impuesto sociedades.	-	55.894 €
<b>Resultado Neto</b>	<b>167.681</b>	<b>4%</b>

## Ratios de interés - Préstamo Urbanitae

(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae	2.300.000 €
(b) Intereses Urbanitae	344.750 €
(c) Valor de ventas según Plan de Negocio	4.630.000 €
(d) Costes totales sin intereses	3.921.050 €

Sin intereses	LTV = (a) / (c)	49,7%	* Valor de la deuda respecto al valor de ventas esperado
	LTC = (a) / (d)	58,7%	*Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto
Con intereses	LTV = [(a) + (b)] / (c)	57,1%	* Valor de la deuda con intereses respecto al valor de ventas esperado
	LTC = [(a) + (b)] / (d)	67,5%	*Valor de la deuda con intereses respecto a los costes del proyecto