

Resumen Económico - Deuda

1. Costes adquisición	1.816.210 €	413 €/m²
Adquisición	1.501.000 €	341 €/m ²
IVA adquisición	315.210 €	72 €/m ²
2. Costes de construcción	3.766.107 €	857 €/m²
Urbanización	60.100 €	14 €/m ²
Acometidas y CT	75.000 €	17 €/m ²
Construcción Viviendas	3.463.114 €	788 €/m ²
Trabajos Previos y Demoliciones	64.000 €	15 €/m ²
Contingencias	103.893 €	24 €/m ²
3. Costes generales	287.399 €	65 €/m²
Honorarios Técnicos	141.641 €	32 €/m ²
Licencia de Obras	1.933 €	0 €/m ²
Gastos Jurídicos	143.825 €	33 €/m ²
4. Otros Costes	575.535 €	131 €/m²
Financieros (Avales)	56.976 €	13 €/m ²
Honorarios deGestión	254.500 €	58 €/m ²
Costes de comercialización	264.059 €	60 €/m ²
5. Comisión Urbanitae y asociados	450.013 €	102 €/m²
Honorarios Urbanitae	194.400 €	44 €/m ²
Notaría, Registro, AJD	118.076 €	27 €/m ²
Costes Legales + DD	31.000 €	7 €/m ²
Agente de Garantías + PM	37.200 €	8 €/m ²
IVA, caja remanente	69.337 €	16 €/m ²
6. Costes financieros	528.997 €	120 €/m²
Intereses Tramo A (21 meses)	258.693 €	59 €/m ²
Intereses Tramo B (14 meses)	190.964 €	43 €/m ²
Intereses Tramo C (7 meses)	79.341 €	18 €/m ²
7. Objetivo de venta y comercialización	7.544.545 €	1.716 €/m²
Importe bruto de venta	7.544.545 €	1.716 €/m ²

Estructura de la operación - Deuda

Total Capital aportado	2.260.054 €	34%
Aportación Gestor Día Uno	660.779 €	10%
Aportación Gestor Add-On	1.599.275 €	24%
Total financiación	4.320.000 €	66%
Préstamo Urbanitae Tramo A	1.360.000 €	21%
Préstamo Urbanitae Tramo B	1.610.000 €	24%
Préstamo Urbanitae Tramo C	1.350.000 €	21%

Total Fuentes Proyecto	6.580.054 €
Total Gastos Proyecto	6.580.054 €

Resumen financiero

Ingresos brutos por venta	7.544.545 €	
(-) Costes de comercialización	-	264.059 €
Ingresos netos por venta	7.280.486 €	
(-) Costes de adquisición	-	1.501.000 €
(-) Costes de construcción	-	3.766.107 €
(-) Costes generales	-	287.399 €
(-) Otros costes	-	311.476 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	-	380.676 €
Resultado antes de intereses e impuestos	1.033.828 €	14%
(-) Costes financieros	-	528.997 €
Resultado antes de impuestos	504.831 €	7%
(-) Estimación impuesto sociedades	-	126.208 €
Resultado Neto	378.623	5%

Ratios de interés - Préstamo Urbanitae

(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae	4.320.000 €
(b) Intereses Urbanitae	528.997 €
(c) Valor de Tasación	7.331.387 €
(d) Costes totales sin intereses	6.580.054 €

Sin intereses	¹ LTV = (a) / (c)	58,9%
	² LTC = (a) / (d)	65,7%
Con intereses	³ LTV = [(a) + (b)] / (c)	66,1%
	⁴ LTC = [(a) + (b)] / (d)	73,7%

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