

Resumen Económico - Deuda

1. Costes adquisición	2.427.236 €	1.194 €/m²
Adquisición	2.427.236 €	1.194 €/m²
2. Costes de construcción	7.620.694 €	3.749 €/m²
Obra	5.322.786 €	2.619 €/m²
Equipamientos y ZZCC	2.127.328 €	1.428 €/m²
Paisajismo y seguridad	161.825 €	500 €/m²
Urbanización	8.756 €	500 €/m²
3. Costes generales	1.525.210 €	750 €/m²
Gestión de la construcción	548.875 €	270 €/m²
Licencias y tasas	196.519 €	97 €/m²
Seguros y acometidas	69.745 €	34 €/m²
Impuestos y aranceles	310.132 €	153 €/m²
Comunidad de propietarios	21.938 €	11 €/m²
Marketing	100.000 €	49 €/m²
Otros costes	278.000 €	137 €/m²
4. Costes financieros	1.621.397 €	798 €/m²
Costes financieros (financiación previa)	1.621.397 €	798 €/m²
5. Comisión Urbanitae y asociados	496.211 €	244 €/m²
Honorarios Urbanitae	199.600 €	98 €/m²
PM y Agente de Garantías	30.800 €	15 €/m²
Costes legales, DD, N&R	63.000 €	31 €/m²
AJD, costes suplidos de hipoteca	89.844 €	44 €/m²
IVA + caja	112.967 €	56 €/m²
6. Importe neto de venta	24.000.000 €	11.808 €/m²
Importe bruto de venta	25.000.000 €	12.300 €/m²
Costes de comercialización	1.000.000 €	492 €/m²

Estructura de la operación - Deuda

Total Capital aportado	3.700.747 €	25%
Aportación Gestor Día Uno	4.450.747 €	30%
Aportación Gestor Add-On / Recap	-750.000 €	-5%
Total financiación	9.990.000 €	68%
Préstamo Urbanitae Tramo A	2.340.000 €	16%
Préstamo coinversores Tramo A	5.000.000 €	34%
Préstamo Urbanitae Tramo B	1.310.000 €	9%
Préstamo Urbanitae Tramo C	1.340.000 €	9%
Clientes	1.000.000 €	7%
Contra ventas	1.000.000 €	7%

Total Fuentes Proyecto 14.690.748 €

Total Gastos Proyecto 14.690.748 €

Resumen financiero

Ingresos brutos por venta	25.000.000 €	
(-) Coste de Venta	-	1.000.000 €
Ingresos netos por venta	24.000.000 €	
(-) Costes de adquisición	-	2.427.236 €
(-) Costes de construcción	-	7.620.694 €
(-) Costes Generales	-	3.146.607 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	-	473.088 €
Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)	10.332.375 €	41%
(-) Intereses préstamo Urbanitae & coinversores	-	1.457.894 €
Resultado antes de impuestos (BAI)	8.874.481 €	35%
(-) Estimación impuesto sociedades.	-	2.218.620 €
Resultado Neto	6.655.861	27%

Ratios de interés - Préstamo Urbanitae

(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae & coinversores	9.990.000 €
(b) Intereses préstamo	1.457.894 €
(c) Valor de ventas según Plan de Negocio	25.000.000 €
(d) Costes totales sin intereses	13.690.748 €

Sin intereses	LTV = (a) / (c)	40,0%	* Valor de la deuda respecto a el valor estimado de venta
	LTC = (a) / (d)	73,0%	*Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto
Con intereses	LTV = [(a) + (b)] / (c)	45,8%	* Valor de la deuda con intereses respecto al valor estimado de venta
	LTC = [(a) + (b)] / (d)	83,6%	*Valor de la deuda con intereses respecto a los costes del proyecto