

Resumen Económico

1. Costes de adquisición	2,594,000 €	811 €/m²
Adquisición	2,424,000 €	751 €/m²
Impuestos	170,000 €	354 €/m²
2. Costes de construcción	6,707,000 €	2,098 €/m²
Costes de construcción	5,000,000 €	1,564 €/m²
IVA construcción	1,150,000 €	360 €/m²
Contingencias	250,000 €	78 €/m²
Construcción - costes adicionales	307,000 €	96 €/m²
3. Costes generales y financieros	2,155,000 €	674 €/m²
Proyecto (Licencia, Legal y Gestion)	1,140,000 €	357 €/m²
Costes Financiamento Bancario	330,000 €	103 €/m²
Interiores	685,000 €	214 €/m²
4. Intereses Urbanitae	183,333 €	57 €/m²
Intereses Inversores Urbanitae	183,333 €	57 €/m²
5. Comisión de Urbanitae y relacionados	238,213 €	75 €/m²
Comisión de estructuración	90,000 €	28 €/m²
Registro, Notaria, AJD	56,500 €	18 €/m²
Costes Legales & DD	29,800 €	9 €/m²
Agente de Garantías y PM	19,800 €	6 €/m²
IVA + Caja	42,113 €	13 €/m²
6. Ingresos netos por venta	14,524,130 €	5,357 €/m²
Importe total de ventas unidades	14,060,000 €	5,186 €/m²
Amueblamiento	785,000 €	290 €/m²
Costes de comercialización	- 320,870 €	100 €/m²

Estructura de la Operación

	FASE I - Bridge		FASE II - TOTAL	
Total Equity	2,594,000 €		3,715,546 €	30.5%
Capital del promotor día uno	2,594,000 €	38.9%	3,715,546 €	30.5%
Capital del promotor adicional	0 €	0.0%	0 €	0.0%
Total Deuda	2,000,000 €		4,759,000 €	39.0%
Préstamo Inversores Urbanitae- Tramo A	1,000,000 €	15.0%	0 €	0.0%
Préstamo Inversores Urbanitae- Tramo B	1,000,000 €	15.0%	0 €	0.0%
Préstamo Promotor (PHP)	0 €	0.0%	4,759,000 €	39.0%
Total Depósitos de preventas	2,068,800 €		3,723,870 €	30.5%
Depósitos de preventas	2,068,800 €	31.1%	3,723,870 €	30.5%
Fuentes de Capital	6,662,800 €		12,198,416 €	
Total Costes	6,662,800 €		12,198,416 €	

P&L

Ingresos brutos por venta		14,845,000 €
(-) Costes de comercialización	-	320,870 €
Ingresos netos por venta		14,524,130 €
(-) Costes de adquisición	-	2,594,000 €
(-) Costes de construcción	-	6,707,000 €
(-) Costes generales	-	2,155,000 €
(-) Comisión de Urbanitae y relacionados	-	238,213 €
(+) Devolución impuestos de adquisición		170,000 €
Resultado antes de intereses e impuestos (BAI)		2,999,917 €
(-) Intereses	-	183,333 €
Resultado antes de impuestos (BAI)		2,816,584 €
(-) Estimación impuesto sociedades	-	563,317 €
Resultado neto		2,253,267 €

Ratios revelantes

(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae		2,000,000 €
(b) Intereses		183,333 €
(c) Valor de Tasación - Producto Final		12,293,700 €
(d) Costes totales sin intereses durante Urbanitae		12,015,083 €
Sin Intereses	$LTV^1 = (a) / (c)$	16.3%
	$LTC^2 = (a) / (d)$	16.6%
Con Intereses	$LTV^3 = [(a) + (b)] / (c)$	17.8%
	$LTC^4 = [(a) + (b)] / (d)$	18.2%

¹ Valor de la deuda respecto al valor de tasación

² Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae

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

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