

Resumen Económico - Deuda

1. Costes adquisición	463.476 €	189 €/m²
Adquisición	440.000 €	180 €/m²
Repercusión fiscal adquisición	23.476 €	10 €/m²
2. Costes de construcción	5.774.521 €	2.358 €/m²
Construcción viviendas	4.993.497 €	2.039 €/m²
Gastos de Urbanización	32.000 €	13 €/m²
Contingencias de Obra	749.025 €	306 €/m²
3. Costes generales	379.350 €	155 €/m²
Arquitecto + Proyectos	166.980 €	68 €/m²
Estudio seguridad y salud + OCT	2.906 €	1 €/m²
Aparejador, dirección obras	55.055 €	22 €/m²
Otros	43.560 €	18 €/m²
Licencias Obra	110.849 €	45 €/m²
4. Otros Costes	6.780 €	3 €/m²
Publicidad	1.500 €	1 €/m²
Marketing	5.280 €	2 €/m²
5. Comisión Urbanitae y asociados	298.950 €	122 €/m²
Honorarios Urbanitae	191.250 €	78 €/m²
PM y Agente de Garantías	39.200 €	16 €/m²
Costes legales, DD, Notaría	68.500 €	28 €/m²
6. Costes financieros	244.938 €	100 €/m²
AJD, costes suplidos de hipoteca	204.938 €	84 €/m²
Provisión de Fondos Registro	40.000 €	16 €/m²
7. Objetivo de venta y comercialización	9.084.962 €	3.710 €/m²
Importe bruto de venta	9.084.962 €	3.710 €/m²
Costes de comercialización	422.187 €	172 €/m²

Estructura de la operación - Deuda

Total Capital aportado	2.663.616 €	35%
Aportación Gestor Día Uno	1.868.917 €	24,6%
Aportación Gestor Add-On Tramo A	199.196 €	2,6%
Aportación Gestor Add-On Tramo C	141.705 €	1,9%
Aportación Gestor Add-On Tramo D	453.798 €	6,0%

Total financiación	4.500.000 €	59%
Préstamo Urbanitae Tramo A	1.240.000 €	16%
Préstamo Urbanitae Tramo B	1.120.000 €	15%
Préstamo Urbanitae Tramo C	1.070.000 €	14%
Préstamo Urbanitae Tramo D	1.070.000 €	14%

Clientes	426.587 €	6%
Contra ventas	426.587 €	6%

Total Fuentes Proyecto **7.590.203 €**

Total Gastos Proyecto **7.590.203 €**

Resumen financiero

Ingresos brutos por venta	9.084.962 €	
(-) Coste de Venta	-	422.187 €
Ingresos netos por venta	8.662.775 €	
(-) Costes de adquisición	-	463.476 €
(-) Costes de construcción	-	5.774.521 €
(-) Costes Generales	-	379.350 €
(-) Otros Costes	-	6.780 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	-	543.888 €
Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)	1.494.759 €	16%
(-) Costes financieros	-	449.525 €
Resultado antes de impuestos (BAI)	1.045.234 €	12%
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	-	261.309 €
Resultado Neto	783.926 €	9%

Ratios de interés - Préstamo Urbanitae

(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae	4.500.000 €
(b) Intereses Urbanitae	449.525 €
(c) Valor de Tasación	9.568.424 €
(d) Equity Total Promotor	2.663.616 €

Sin intereses $^1\text{LTV} = (a) / (c)$ 47,0%
 $^2\text{LTC} = (a) / (d)$ 62,8%

Con intereses $^3\text{LTV} = [(a) + (b)] / (c)$ 51,7%
 $^4\text{LTC} = [(a) + (b)] / (d)$ 69,1%

¹Valor de la deuda respecto al valor de tasación HET

²Valor de la deuda respecto al equity del promotor

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

⁴Valor de la deuda con intereses respecto al equity del promotor

0 €