

Resumen Económico - Deuda

1. Costes de adquisición	1.232.000 €	1.404 €/m²
Precio de compra	1.200.000 €	1.368 €/m ²
Costes de adquisición	32.000 €	36 €/m ²
2. Costes de construcción	3.481.000 €	3.967 €/m²
Trabajos de construcción	3.481.000 €	3.967 €/m ²
3. Costes generales	971.500 €	1.107 €/m²
Diseño interiores	35.000 €	40 €/m ²
Arquitectos	215.000 €	245 €/m ²
Estudios, renders, tasación	20.500 €	23 €/m ²
Project Management	125.000 €	142 €/m ²
Marketing, contabilidad, auditoría	31.000 €	35 €/m ²
Costes financieros ya incurridos	545.000 €	621 €/m ²
4. Comisión de Urbanitae y relacionados	409.620 €	467 €/m²
Honorarios Urbanitae	263.400 €	300 €/m ²
PM y Agente de Garantías	31.200 €	36 €/m ²
Costes legales	12.000 €	14 €/m ²
AJD, costes suplidos de la hipoteca	103.020 €	117 €/m ²
<i>IVA + Caja remanente</i>	<i>76.130 €</i>	
5. Costes financieros	526.597 €	600 €/m²
Intereses - Tramo A	347.300 €	396 €/m ²
Intereses - Tramo B	179.297 €	204 €/m ²
6. Ingresos brutos de venta	8.000.000 €	9.117 €/m²
Importe total de ventas	8.000.000 €	9.117 €/m ²
Costes de comercialización	400.000 €	456 €/sqm

Estructura de la operación - Deuda

Total Capital aportado	1.780.250 €	29%
Capital del promotor día uno	1.443.500 €	23%
Capital del promotor adicional	336.750 €	5%
Total financiación Urbanitae	4.390.000 €	71%
Deuda - Tramo A	2.265.000 €	37%
Deuda - Tramo B	2.125.000 €	34%
Fuentes de Capital	6.170.250 €	
Costes Totales	6.170.250 €	

Resumen financiero

Ingresos brutos por venta	8.000.000 €	
(-) Costes de comercialización	-	400.000 €
Ingresos netos por venta	7.600.000 €	
(-) Costes de adquisición	-	1.232.000 €
(-) Costes de construcción	-	3.481.000 €
(-) Costes generales	-	971.500 €
(-) Comisión de Urbanitae y relacionados	-	409.620 €
Resultado antes de intereses e impuestos (BAI)	1.505.880 €	20%
(-) Costes financieros	-	526.597 €
Resultado antes de impuestos (BAI)	979.283 €	13%
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	-	244.821 €
Resultado Neto	734.462 €	10%

Ratios relevantes

4.390.000 € (a) Importe bruto del préstamo Urbanitae
 526.597 € (b) Intereses
 8.000.000 € (c) Valor total de las ventas según plan de negocio
 6.170.250 € (d) Costes totales sin intereses durante Urbanitae

Sin intereses	$LTV^1 = (a) / (c)$	54,9%
	$LTC^2 = (a) / (d)$	71,1%
Con intereses	$LTV^3 = [(a) + (b)] / (c)$	61,5%
	$LTC^4 = [(a) + (b)] / (d)$	79,7%

¹ Valor de la deuda respecto al valor total de las ventas según el plan de negocio

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

³ Valor de la deuda con intereses respecto al valor total de las ventas según el plan de negocio

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