

Resumen Económico - Deuda

1. Costes adquisición	4.756.400 €	724 €/m²
Adquisición	4.700.000 €	715 €/m²
Costes de adquisición	56.400 €	9 €/m²
2. Costes de construcción	21.141.140 €	3.216 €/m²
Costes de construcción	21.141.140 €	3.216 €/m²
3. Costes generales	3.694.221 €	562 €/m²
Licencias	960.961 €	146 €/m²
Proyectos	864.865 €	132 €/m²
Seguros	96.096 €	15 €/m²
Notario, registro, etc.	960.961 €	146 €/m²
Obra nueva	365.088 €	56 €/m²
Otros gastos	446.250 €	68 €/m²
4. Comisión Urbanitae y asociados	947.200 €	144 €/m²
Honorarios Urbanitae	425.000 €	65 €/m²
PM y Agente de Garantías	69.800 €	11 €/m²
Costes legales, DD, N&R	93.000 €	14 €/m²
AJD, costes suplidos de hipoteca	359.400 €	55 €/m²
IVA + caja	229.750 €	35 €/m²
5. Objetivo de venta y comercialización	43.500.000 €	6.618 €/m²
Importe bruto de venta	43.500.000 €	6.618 €/m²
Costes de comercialización	2.610.000 €	397 €/m²

Estructura de la operación - Deuda

Total Capital aportado	10.268.711 €	31%
Aportación Gestor Día Uno	4.745.636 €	14%
Aportación Gestor Add-On / Recap	5.523.075 €	17%
Total financiación	20.500.000 €	61%
Préstamo Urbanitae Tramo A	2.475.000 €	7%
Préstamo Urbanitae Tramo B	2.525.000 €	8%
Préstamo coinversores Tramo B	390.000 €	1%
Préstamo coinversores / Urbanitae - tramos posteriores	15.110.000 €	45%
Clientes	2.610.000 €	8%
Contra ventas	2.610.000 €	8%
Total Fuentes Proyecto	33.378.711 €	
Total Gastos Proyecto	33.378.711 €	
Resumen financiero		
Ingresos brutos por venta	43.500.000 €	
(-) Coste de Venta	- 2.610.000 €	
Ingresos netos por venta	40.890.000 €	
(-) Costes de adquisición	- 4.756.400 €	
(-) Costes de construcción	- 21.141.140 €	
(-) Costes Generales	- 3.694.221 €	
(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 947.200 €	
Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)	10.351.039 €	24%
(-) Intereses préstamo Urbanitae	- 2.357.311 €	
Resultado antes de impuestos (BAI)	7.993.727 €	18%
(-) Estimación impuesto sociedades.	- 1.998.432 €	
Resultado Neto	5.995.296	14%

Ratios de interés - Préstamo Urbanitae	
(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae	20.500.000 €
(b) Intereses Urbanitae	2.357.311 €
(c) Valor de ventas según Plan de Negocio	43.500.000 €
(d) Costes totales sin intereses	30.538.961 €

Sin intereses	LTV = (a) / (c)	47,1%	* Valor de la deuda respecto al valor estimado de ventas
	LTC = (a) / (d)	67,1%	*Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto
Con intereses	LTV = [(a) + (b)] / (c)]	52,5%	* Valor de la deuda con intereses respecto al valor estimado de ventas
	LTC = [(a) + (b)] / (d)]	74,8%	*Valor de la deuda con intereses respecto a los costes del proyecto