

Resumen Económico - Deuda

1. Costes adquisición	1.908.200 €	1.428 €/m²
Adquisición de las parcelas 19 y 40	1.880.000 €	1.407 €/m²
Costes de adquisición	28.200 €	21 €/m²
2. Costes de construcción	3.922.976 €	2.936 €/m²
Construcción de interiores	3.566.341 €	2.669 €/m²
Contingencias	356.634 €	267 €/m²
3. Costes generales	443.196 €	500 €/m²
Fees iniciales del proyecto	180.000 €	135 €/m²
Impuestos y tasas	106.179 €	79 €/m²
Seguro	17.832 €	13 €/m²
Gastos de mantenimiento y de comunidad	14.400 €	11 €/m²
Costes legales	40.000 €	30 €/m²
Costes fiscales	15.000 €	11 €/m²
IVA - costes generales	69.785 €	52 €/m²
4. Comisión Urbanitae y asociados	483.829 €	29 €/m²
Comisión de estructuración	210.150 €	157 €/m²
PM y Agente de Garantías	47.000 €	35 €/m²
Costes legales, DD, Notaria y Registro	63.500 €	48 €/m²
AJD y Provisión cancelación hipoteca	90.654 €	68 €/m²
IVA + Caja	72.525 €	54 €/m²
5. Objetivo de venta y comercialización	7.600.000 €	7.131 €/m²
Importe bruto de venta	8.000.000 €	5.988 €/m²
Costes de comercialización	400.000 €	299 €/m²

Estructura de la operación - Deuda

Total Capital aportado	2.088.200 €	29%
Aportación Gestor Día Uno	1.908.200 €	27%
Aportación Gestor Add-On	180.000 €	3%
Total financiación	4.670.000 €	65%
Préstamo Urbanitae Tramo A	1.560.000 €	22%
Préstamo Urbanitae Tramo B	1.460.000 €	20%
Préstamo Urbanitae Tramo C	1.650.000 €	23%

Contraventas	400.000 €	6%
Contraventas	400.000 €	6%

Total Fuentes Proyecto	7.158.200 €
-------------------------------	--------------------

Total Gastos Proyecto	7.158.200 €
------------------------------	--------------------

Resumen financiero

Ingresos brutos por venta	8.000.000 €	
(-) Coste de Venta	-	400.000 €
Ingresos netos por venta	7.600.000 €	
(-) Costes de adquisición	-	1.908.200 €
(-) Costes de construcción	-	3.922.976 €
(-) Costes Generales	-	373.410 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	-	411.304 €
Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)	984.110 €	12%
(-) Costes financieros	-	717.075 €
Resultado antes de impuestos (BAI)	267.035 €	3%
(-) Estimación impuesto sociedades	-	66.759 €
Resultado Neto	200.276 €	3%

Ratios relevantes

(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae	4.670.000 €
(b) Intereses Urbanitae	717.075 €
(c) Ingresos brutos totales por ventas	8.000.000 €
(d) Costes totales	6.758.200 €

Sin Intereses	LTV = (a) / (c)	58,4%
	LTC = (a) / (d)	69,1%

Con Intereses	LTV = [(a) + (b)] / (c)	67,3%
	LTC = [(a) + (b)] / (d)	79,7%

