

Resumen Económico - Deuda

1. Costes adquisición	1.910.744 €	218 €/m²
Adquisición	1.910.744 €	218 €/m²
2. Costes de construcción	14.919.362 €	1.704 €/m²
Construcción	14.208.916 €	1.622 €/m²
Contingencias	710.446 €	81 €/m²
3. Costes generales	594.849 €	68 €/m²
Dirección Obra Arquitecto Superior	205.376 €	23 €/m²
Seguros	60.000 €	7 €/m²
Otros Costes	110.000 €	13 €/m²
Intermediación	219.473 €	25 €/m²
4. Comisión Urbanitae y asociados	864.060 €	99 €/m²
Honorarios Urbanitae	250.000 €	29 €/m²
Honorarios Coinversores	360.750 €	41 €/m²
PM & DD	39.800 €	5 €/m²
Notaría, Registro y Gestoría	42.500 €	5 €/m²
AJD	171.010 €	20 €/m²
IVA + Caja	157.796 €	18 €/m²
6. Objetivo de venta y comercialización	22.411.824 €	2.559 €/m²
Importe bruto de venta	22.411.824 €	2.559 €/m²
Costes de comercialización	896.473 €	102 €/m²

Estructura de la operación - Deuda

Total Capital aportado	6.231.811 €	32%
Aportación Gestor Día Uno	5.882.835 €	30,4%
Aportación Gestor Add-On	348.976 €	
Total financiación	12.215.000 €	63%
Préstamo Urbanitae Tramo A	2.920.000 €	15%
Préstamo Urbanitae Tramo B	2.080.000 €	11%
Préstamo coinversores Tramos B, C, D	7.215.000 €	37%
Cientes	896.473 €	5%
Contra ventas	896.473 €	5%
Total Fuentes Proyecto	19.343.284 €	
Total Gastos Proyecto	19.343.284 €	
Resumen financiero		
Ingresos brutos por venta	22.411.824 €	
(-) Coste de Venta	- 896.473 €	
Ingresos netos por venta	21.515.351 €	
(-) Costes de adquisición	- 1.910.744 €	
(-) Costes de construcción	- 14.919.362 €	
(-) Costes Generales	- 594.849 €	
(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 864.060 €	
Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)	3.226.336 €	14%
(-) Costes financieros	- 2.033.225 €	
Resultado antes de impuestos (BAI)	1.193.111 €	5%
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	- 298.278 €	
Resultado Neto	894.834 €	4%

Ratios de interés - Préstamo Urbanitae

(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae	12.215.000 €
(b) Intereses Urbanitae	2.033.225 €
(c) Valor de Tasación	23.134.421 €
(d) Equity Total Promotor	6.231.811 €

Sin intereses	¹ LTV = (a) / (c)	52,8%
	² LTC = (a) / (d)	66,2%

Con intereses	³ LTV = [(a) + (b)] / (c)	61,6%
	⁴ LTC = [(a) + (b)] / (d)	77,2%

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