

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	9.079.025 €	3.707 €/m²
Importe bruto de venta	9.079.025 €	3.707 €/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		9.079.025 €	
(-) Coste de Venta	-	422.187 €	
Ingresos netos por venta		8.656.838 €	
(-) 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)		1.488.822 €	16%
(-) Costes financieros	-	458.858 €	
Resultado antes de impuestos (BAI)		1.029.964 €	11%
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	-	257.491 €	
Resultado Neto		772.473 €	9%

Ratios de interés - Préstamo Urbanitae

(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae	4.500.000 €
(b) Intereses Urbanitae	458.858 €
(c) Valor de Tasación	9.568.424 €
(d) Equity Total Promotor	2.663.616 €

Sin intereses	¹ LTV = (a) / (c)	47,0%
	² LTC = (a) / (d)	62,8%

Con intereses	³ LTV = [(a) + (b)] / (c)	51,8%
	⁴ LTC = [(a) + (b)] / (d)	69,2%

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