

Resumen Económico - Deuda

1. Costes adquisición	1.660.000 €	2.729 €/m²
Adquisición	1.660.000 €	2.729 €/m²
2. Costes de construcción	3.309.325 €	5.441 €/m²
Obra	3.120.788 €	5.131 €/m²
Contingencias	188.537 €	500 €/m²
3. Costes generales	853.117 €	1.403 €/m²
Soft costs	853.117 €	1.403 €/m²
4. Costes financieros	306.467 €	504 €/m²
Costes financieros (financiación previa)	306.467 €	504 €/m²
5. Comisión Urbanitae y asociados	424.828 €	698 €/m²
Honorarios Urbanitae	165.750 €	273 €/m²
PM y Agente de Garantías	37.900 €	62 €/m²
Costes legales, DD, N&R	54.500 €	90 €/m²
AJD, costes suplidos de hipoteca	69.615 €	114 €/m²
IVA + caja	97.063 €	160 €/m²
6. Importe neto de venta	7.248.000 €	11.916 €/m²
Importe bruto de venta	7.550.000 €	12.413 €/m²
Costes de comercialización	302.000 €	497 €/m²

Estructura de la operación - Deuda

Total Capital aportado	2.664.600 €	39%
Aportación Gestor Día Uno	2.064.600 €	30%
Aportación Gestor Add-On	600.000 €	9%
Total financiación	3.315.000 €	48%
Préstamo Urbanitae Tramo A	2.240.000 €	33%
Préstamo Urbanitae Tramo B	1.075.000 €	16%
Cientes	876.136 €	13%
Contra ventas	876.136 €	13%

Total Fuentes Proyecto6.855.737 €

Total Gastos Proyecto6.855.737 €

Resumen financiero		
Ingresos brutos por venta		7.550.000 €
(-) Coste de Venta	-	302.000 €
Ingresos netos por venta		7.248.000 €
(-) Costes de adquisición	-	1.660.000 €
(-) Costes de construcción	-	3.309.325 €
(-) Costes Generales	-	853.117 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	-	327.765 €
Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)		1.097.793 €15%
(-) Intereses préstamo Urbanitae	-	631.650 €
Resultado antes de impuestos (BAI)		466.143 €6%
(-) Estimación impuesto sociedades.	-	116.536 €
Resultado Neto		349.6085%

Ratios de interés - Préstamo Urbanitae

(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae & coinversores	3.315.000 €
(b) Intereses préstamo	631.650 €
(c) Valor de ventas según Plan de Negocio	7.550.000 €
(d) Costes totales sin intereses	6.553.737 €
Sin intereses	LTV = (a) / (c)43,9%
	LTC = (a) / (d)50,6%
Con intereses	LTV = [(a) + (b)] / (c)52,3%
	LTC = [(a) + (b)] / (d)60,2%

* Valor de la deuda respecto a el valor estimado de venta

*Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto

* Valor de la deuda con intereses respecto al valor estimado de venta

*Valor de la deuda con intereses respecto a los costes del proyecto