Resumen Económico - Deuda

1.	**Costes adquisición**	**2.427.236 €**	**1.194 €/m²**
	Adquisición	2.427.236 €	1.194 €/m²
2.	**Costes de construcción**	**7.620.694 €**	**3.749 €/m²**
	Obra	5.322.786 €	2.619 €/m²
	Equipamientos y ZZCC	2.127.328 €	1.047 €/m²
	Paisajismo y seguridad	161.825 €	80 €/m²
	Urbanización	8.756 €	4 €/m²
3.	**Costes generales**	**1.247.210 €**	**614 €/m²**
	Gestión de la construcción	548.875 €	270 €/m²
	Licencias y tasas	196.519 €	97 €/m²
	Seguros y acometidas	69.745 €	34 €/m²
	Impuestos y aranceles	310.132 €	153 €/m²
	Comunidad de propietarios	21.938 €	11 €/m²
	Marketing	100.000 €	49 €/m²
4.	**Costes financieros**	**1.621.397 €**	**798 €/m²**
	Costes financieros (financiación previa)	1.621.397 €	798 €/m²
5.	**Comisión Urbanitae y asociados**	**774.211 €**	**381 €/m²**
	Honorarios Urbanitae	399.600 €	197 €/m²
	PM y Agente de Garantías	30.800 €	15 €/m²
	Costes legales, DD, N&R	63.000 €	31 €/m²
	AJD, costes suplidos de hipoteca	167.844 €	83 €/m²
	IVA + caja	*112.967 €*	*56 €/m²*
6.	**Objetivo de venta y comercialización**	**25.000.000 €**	**12.300 €/m²**
	Importe bruto de venta	25.000.000 €	12.300 €/m²
	Costes de comercialización	1.000.000 €	492 €/m²

Estructura de la operación - Deuda

Total Capital aportado		**3.700.747 €**	**25%**
Aportación Gestor Día Uno		4.450.747 €	31%
Aportación Gestor Add-On / Recap		-750.000 €	-5%
Total financiación		**9.990.000 €**	**69%**
Préstamo Urbanitae Tramo A		7.340.000 €	50%
Préstamo Urbanitae Tramo B		1.310.000 €	9%
Préstamo Urbanitae Tramo C		1.340.000 €	9%
Clientes		**1.000.000 €**	**7%**
Contra ventas		1.000.000 €	7%
Total Fuentes Proyecto		**14.577.781 €**	
Total Gastos Proyecto		**14.577.781 €**	
Resumen financiero			
Ingresos brutos por venta		25.000.000 €	
(-) Coste de Venta	-	1.000.000 €	
Ingresos netos por venta		**24.000.000 €**	
(-) Costes de adquisición	-	2.427.236 €	
(-) Costes de construcción	-	7.620.694 €	
(-) Costes Generales	-	2.868.607 €	
(-) Comisión Urbanitae y asociados	-	661.244 €	
Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)		**10.422.219 €**	**42%**
(-) Intereses préstamo Urbanitae	-	1.488.454 €	
Resultado antes de impuestos (BAI)		**8.933.765 €**	**36%**
(-) Estimación impuesto sociedades.	-	2.233.441 €	25%
Resultado Neto		**6.700.324 €**	**27%**

Ratios de interés - Préstamo Urbanitae

(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae	9.990.000 €
(b) Intereses Urbanitae	1.488.454 €
(c) Valor de ventas según tasación HET	22.240.813 €
(d) Costes totales sin intereses	13.577.781 €

Sin intereses	LTV^1 = (a) / (c)	44,9%
	LTC^2 = (a) / (d)	73,6%
Con intereses	LTV^3 = [(a) + (b)] / (c)]	51,5%
	LTC^4 = [(a) + (b)] / (d)]	84,4%

[1]Valor de la deuda respecto a la tasación del suelo

[2]Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto

[3]Valor de la deuda con intereses respecto a la tasación del suelo

[4]Valor de la deuda con intereses respecto a los costes del proyecto