

Resumen Económico - Deuda		
1. Costes de adquisición	1.790.954 €	1.822 €/m <sup>2</sup>
Compra y costes de adquisición	1.790.954 €	1.822 €/m <sup>2</sup>
2. Costes de construcción	4.282.730 €	4.357 €/m <sup>2</sup>
Contratista principal	2.950.000 €	3.001 €/m <sup>2</sup>
Paquetes de trabajo directos del promotor	1.332.730 €	1.356 €/m <sup>2</sup>
3. Costes generales	710.274 €	723 €/m <sup>2</sup>
Desarrollo del diseño del proyecto	32.350 €	33 €/m <sup>2</sup>
Ejecución y gestión del proyecto	412.396 €	420 €/m <sup>2</sup>
Desarrollo y asesoramiento del proyecto	79.608 €	81 €/m <sup>2</sup>
Impuestos y tasas municipales	67.183 €	68 €/m <sup>2</sup>
Escritura de nueva construcción y comunidad	21.440 €	22 €/m <sup>2</sup>
Contingencias y otros	97.297 €	99 €/m <sup>2</sup>
4. Comisión Urbanitae y asociados	270.600 €	275 €/m <sup>2</sup>
Honorarios Urbanitae	211.600 €	215 €/m <sup>2</sup>
PM y Agente de Garantías	28.000 €	28 €/m <sup>2</sup>
Costes legales, DD, N&R	31.000 €	32 €/m <sup>2</sup>
5. Costes financieros	864.354 €	879 €/m <sup>2</sup>
Intereses préstamo Urbanitae	743.804 €	757 €/m <sup>2</sup>
AJD, costes suplidos de hipoteca	119.400 €	121 €/m <sup>2</sup>
Diferencia neta del ajuste del préstamo	1.150 €	1 €/m <sup>2</sup>
6. Objetivo de venta y comercialización	9.743.089 €	9.912 €/m <sup>2</sup>
Valor total de ventas	9.743.089 €	9.912 €/m <sup>2</sup>

Estructura de la operación - Deuda		
Total Capital aportado	1.885.108 €	26,3%
Aportación Gestor a día de hoy	1.485.107 €	21%
Equity Add-on Tramo C	400.000 €	6%
Total financiación Urbanitae	5.290.000 €	74%
Tramo A	2.175.000 €	30%
Tramo B	2.140.000 €	30%
Tramo C	975.000 €	14%
Total Aportado	7.175.107 €	
Total gastos proyecto	7.175.107 €	
Resumen Económico		
Ingreso brutos por ventas	9.743.089 €	
(-) Comercialización	- €	
Ingresos netos por ventas	9.743.089 €	
(-) Costes de adquisición	- 1.790.954 €	
(-) Costes de construcción	- 4.282.730 €	
(-) Costes generales	- 710.274 €	
(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 270.600 €	
Beneficio antes de intereses e impuestos (BAII)	2.688.531 €	28%
(-) Intereses préstamo Urbanitae	- 864.354 €	
Beneficio antes de impuestos (BAI)	1.824.177 €	19%
(-) Estimación del impuesto de sociedades	- 456.044 €	25%
Beneficio neto	1.368.133 €	14%

Ratios de Interés		
(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae	5.290.000 €	
(b) Intereses préstamo Urbanitae	743.804 €	
(c) Valro de Tasación	9.743.089 €	
(d) Costes totales sin intereses durante Urbanitae	7.175.107 €	
Sin intereses	LTV <sup>1</sup> = (a) / (c)	54,3%
	LTC <sup>2</sup> = (a) / (d)	73,7%
Con intereses	LTV <sup>3</sup> = [(a) + (b)] / (c)	61,9%
	LTC <sup>4</sup> = [(a) + (b)] / (d)	84,1%

<sup>1</sup> Valor de la deuda respecto a la garantía hipotecaria del suelo

<sup>2</sup> Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae

<sup>3</sup> Valor de la deuda con intereses respecto a la garantía hipotecaria del suelo

<sup>4</sup> Valor de la deuda con intereses respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae