

Resumen Económico		
1. Costes de adquisición	543.094 €	693 €/sqm
Ourense Activo	438.300 €	777 €/sqm
Precio de compra	415.000 €	736 €/sqm
Costes de adquisición	8.300 €	15 €/sqm
Comisión del Broker	15.000 €	27 €/sqm
Cangas Activo	104.794 €	476 €/sqm
2. Costes de construcción	680.000 €	867 €/sqm
Trabajos de renovación - Ourense	500.000 €	887 €/sqm
Trabajos de renovación - Cangas	180.000 €	818 €/sqm
3. Costes generales	129.070 €	165 €/sqm
Ourense Activo	103.300 €	183 €/sqm
Costes del proyecto	80.000 €	142 €/sqm
Costes legales	8.300 €	15 €/sqm
Otros costes	15.000 €	27 €/sqm
Cangas Activo	25.770 €	117 €/sqm
4. Comisión de Urbanitae y relacionados	131.660 €	168 €/sqm
Comisión de estructuración	45.450 €	58 €/sqm
Registro, Notaria, Costes suplidos de la hipoteca	28.000 €	36 €/sqm
AJD	21.210 €	27 €/sqm
Costes Legales	12.000 €	15 €/sqm
Agente de Garantías	8.000 €	10 €/sqm
PM & DD	17.000 €	22 €/sqm
5. Costes financieros	61.073 €	78 €/sqm
Costes de comercialización	61.073 €	78 €/sqm
Costes financieros	- €	-
6. Ingresos brutos de venta	2.035.750 €	2.597 €/sqm
Importe total de ventas	1.455.000 €	2.289 €/sqm
Costes de comercialización	580.750 €	2.640 €/sqm

Estructura de la Operación		
Total Equity	423.131 €	28,0%
Capital del promotor día cero	160.000 €	10,6%
Capital del promotor día uno - compraventa	93.131 €	6,2%
Capital del promotor adicional	170.000 €	11,3%
Total financiación Urbanitae	1.010.000 €	66,9%
Deuda Urbanitae	1.010.000 €	66,9%
Depositos de venta - Cangas	77.433 €	5,1%
Depositos de venta - Cangas	77.433 €	5,1%
Fuentes de Capital	1.510.564 €	
Total Costes	1.510.564 €	
Economic Summary		
Ingresos brutos por venta	2.035.750 €	
(-) Costes de comercialización	- 61.073 €	
Net Sales Income	1.974.677 €	
(-) Costes de adquisición	- 543.094 €	
(-) Costes de construcción	- 680.000 €	
(-) Costes generales	- 129.070 €	
(-) Comisión de Urbanitae y relacionados	- 131.660 €	
Resultado antes de intereses e impuestos (BAI)	490.853 €	24,1%
(-) Costes financieros	- 159.075 €	
Resultado antes de impuestos (BAI)	331.778 €	
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	- 82.945 €	
Resultado neto	248.834 €	12,2%
Ratios revelantes		
1.010.000 €	(a) (a) Importe bruto del préstamo Urbanitae	
159.075 €	(b) Intereses	
2.035.750 €	(c) Valor total de las ventas según plan de negocio	
1.510.564 €	(d) Costes totales sin intereses durante Urbanitae	
Sin Intereses	LTV¹ = (a) / (c)	49,6%
	LTC² = (a) / (d)	66,9%
Con Intereses	LTV³ = [(a) + (b)] / (c)	57,4%
	LTC⁴ = [(a) + (b)] / (d)	77,4%

¹ Valor de la deuda respecto al valor total de las ventas según el plan de negocio

² Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae

³ Valor de la deuda con intereses respecto al valor total de las ventas según el plan de negocio

⁴ Valor de la deuda con intereses respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae