

Resumen Económico		
1. Costes de adquisición	7.572.594 €	5.292 €/m²
Compra de terrenos	5.800.000 €	4.053 €/m²
Gastos notariales	872.150 €	609 €/m²
Otros gastos de adquisición	900.444 €	629 €/m²
2. Costes de construcción	2.719.159 €	1.900 €/m²
Certificaciones de construcción	1.350.000 €	943 €/m²
Liberación de retenciones	540.000 €	377 €/m²
Pagos a cuenta	810.000 €	566 €/m²
Otros gastos de construcción	19.159 €	13 €/m²
3. Costes generales	437.864 €	306 €/m²
Costes técnicos y de diseño	158.104 €	110 €/m²
Asesoramiento jurídico y notarial	117.942 €	82 €/m²
Gastos financieros y bancarios	115.636 €	81 €/m²
Gestión administrativa y contable	46.182 €	32 €/m²
4. Comisión de Urbanitae y relacionados	759.389 €	531 €/m²
Comisión de estructuración	402.050 €	281 €/m²
Registro, notaria, prov.cancelación de hipoteca	31.500 €	22 €/m²
AJD	177.375 €	124 €/m²
Costes legales	14.000 €	10 €/m²
Agente de garantías	10.000 €	7 €/m²
PM y DD	26.000 €	18 €/m²
IVA Estructuración y caja	98.464 €	69 €/m²
5. Costes financieros	1.931.674 €	1.350 €/m²
Costes de comercialización	800.008 €	559 €/m²
Costes financieros previos a la financiación	1.131.666 €	791 €/m²
6. Ingresos brutos de venta	16.000.166 €	11.181 €/m²
Ingresos brutos de venta - Villa Infinity	9.500.166 €	6.639 €/m²
Ingresos brutos de venta - Villa Caleta	6.500.000 €	4.542 €/m²

Estructura de la Operación		
Capital Total	3.160.672 €	23,6%
Capital del promotor día cero	3.810.672 €	28,4%
Capital del promotor adicional	-650.000 €	-4,8%
Deuda Total	9.460.000 €	70,5%
Préstamo Urbanitae	5.000.000 €	37,3%
Préstamo Co-Inversores	4.460.000 €	33,2%
Contra Ventas	800.008 €	6,0%
Contra Ventas	800.008 €	6,0%
Fuentes de Capital	13.420.680 €	
Total Costes	13.420.680 €	

Resumen Económico		
Ingresos brutos por venta	16.000.166 €	
(-) Costes de comercialización	800.008 €	
Ingresos netos por venta	15.200.158 €	
(-) Costes de adquisición	7.572.594 €	
(-) Costes de construcción	2.719.159 €	
(-) Costes generales	437.864 €	
(-) Comisión de Urbanitae y relacionados	759.389 €	
Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)	3.711.152 €	23,2%
(-) Intereses previos a la financiación	1.131.666 €	
(-) Intereses Urbanitae y Co-Inversores	1.419.000 €	
Resultado antes de impuestos (BAI)	1.160.486 €	7,25%
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	290.121 €	25,0%
Resultado neto	870.364 €	5,4%

Ratios relevantes		
	9.460.000 € (a) Importe bruto del préstamo Urbanitae	
	1.419.000 € (b) Intereses	
	16.000.166 € (c) Valor total de las ventas según plan de negocio	
	13.420.680 € (d) Costes totales sin intereses durante Urbanitae	
Sin Intereses	LTV ¹ = (a) / (c)	59,1%
	LTC ² = (a) / (d)	75,0%
Con Intereses	LTV ³ = [(a) + (b)] / (c)	68,0%
	LTC ⁴ = [(a) + (b)] / (d)	86,2%

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