

## Resumen Económico

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

## Estructura de la Operación

<b>Capital Total</b>	<b>3.160.672 €</b>	<b>23,6%</b>
Capital del promotor día cero	3.810.672 €	28,4%
Capital del promotor adicional	-650.000 €	-4,8%
<b>Deuda Total</b>	<b>9.460.000 €</b>	<b>70,5%</b>
Préstamo Urbanitae	5.000.000 €	37,3%
Préstamo Co-Inversores	4.460.000 €	33,2%
<b>Contra Ventas</b>	<b>800.008 €</b>	<b>6,0%</b>
Contra Ventas	800.008 €	6,0%
<b>Fuentes de Capital</b>	<b>13.420.680 €</b>	
<b>Total Costes</b>	<b>13.420.680 €</b>	
<b>Resumen Económico</b>		
Ingresos brutos por venta	16.000.166 €	
(-) Costes de comercialización	- 800.008 €	
<b>Ingresos netos por venta</b>	<b>15.200.158 €</b>	
(-) Costes de adquisición	- 7.572.594 €	
(-) Costes de construcción	- 2.719.159 €	
(-) Costes generales	- 437.864 €	
(-) Comisión de Urbanitae y relacionados	- 759.389 €	
<b>Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)</b>	<b>3.711.152 €</b>	<b>23,2%</b>
(-) Intereses previos a la financiación	- 1.131.666 €	
(-) Intereses Urbanitae y Co-Inversores	- 1.419.000 €	
<b>Resultado antes de impuestos (BAI)</b>	<b>1.160.486 €</b>	<b>7,25%</b>
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	- 290.121 €	25,0%
<b>Resultado neto</b>	<b>870.364 €</b>	<b>5,4%</b>

## 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%

<sup>1</sup> Valor de la deuda respecto al valor total de las ventas según el plan de negocio

<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 al valor total de las ventas según el plan de negocio

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