

Resumen Económico - Deuda			Estructura Transacción - Deuda		
			FASE I - Suelo	FASE II - Desarrollo	
<b>1. Costes de adquisición</b>	<b>11.581.908 €</b>	<b>657 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Capital Total</b>	<b>8.000.000 €</b>	<b>16.900.000 €</b>
Costes de compra del suelo	11.262.795 €	639 €/m <sup>2</sup>	Capital Día Uno	8.000.000 €	8.000.000 €
Costes derivados de la adquisición	319.112 €	18 €/m <sup>2</sup>	Capital Adicional	0 €	0 €
<b>2. Costes de construcción</b>	<b>36.167.748 €</b>	<b>2.052 €/m<sup>2</sup></b>	Préstamo Mezzanine (Préstamo Junior)	0 €	2.700.000 €
Urbanización	4.799.748 €	272 €/m <sup>2</sup>	Depósitos ventas	0 €	6.200.000 €
Edificación	29.000.000 €	1.645 €/m <sup>2</sup>	<b>Deuda Total</b>	<b>9.325.000 €</b>	<b>52.363.154 €</b>
Control de calidad y seguro decenal	280.500 €	16 €/m <sup>2</sup>	Préstamo puente	9.325.000 €	0 €
Contingencias	2.087.500 €	118 €/m <sup>2</sup>	Préstamo promotor (Préstamo Senior)	0 €	52.363.154 €
<b>3. Costes generales</b>	<b>5.174.018 €</b>	<b>294 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Fuentes de capital</b>	<b>17.325.000 €</b>	<b>69.263.154 €</b>
Honorarios técnicos	1.396.096 €	79 €/m <sup>2</sup>	<b>Costes Totales</b>	<b>17.325.000 €</b>	<b>69.263.153 €</b>
Licencias e impuestos	2.031.546 €	115 €/m <sup>2</sup>	<b>Resumen Económico</b>		
Costes legales	1.377.883 €	78 €/m <sup>2</sup>	Ingresos brutos por venta	74.804.505 €	
Otros costes	368.494 €	21 €/m <sup>2</sup>	(-) Costes de comercialización	- 2.511.755 €	
<b>4. Costes de estructuración Urbanitae</b>	<b>200.000 €</b>	<b>11 €/m<sup>2</sup></b>	<b>Ingresos netos por venta</b>	<b>72.292.750 €</b>	
Comisión de Urbanitae	121.500 €	7 €/m <sup>2</sup>	(-) Costes de adquisición	- 11.581.908 €	
Registro, Notaría, Prov. canc. Hip.	7.000 €	0 €/m <sup>2</sup>	(-) Costes de construcción	- 36.167.748 €	
Costes legales	25.585 €	1 €/m <sup>2</sup>	(-) Costes generales	- 5.174.018 €	
Agente de Garantías	12.000 €	1 €/m <sup>2</sup>	(-) Honorarios de Gestión	- 2.086.694 €	
IVA	33.915 €	2 €/m <sup>2</sup>	(-) Costes financieros préstamo puente	- 2.920.705 €	
<b>5. Otros Costes</b>	<b>4.598.449 €</b>	<b>261 €/m<sup>2</sup></b>	(-) Costes de estructuración préstamo Mezzanine	- 200.000 €	
Costes de comercialización	2.511.755 €	143 €/m <sup>2</sup>	(-) Desviación costes de estructuración	- 1.216.805 €	
Honorarios de gestión	2.086.694 €	118 €/m <sup>2</sup>	<b>Beneficio antes de intereses e impuestos (BAI)</b>	<b>12.944.872 €</b>	<b>17,3%</b>
<b>6. Costes financieros</b>	<b>7.112.006 €</b>	<b>403 €/m<sup>2</sup></b>	(-) Costes Financieros	- 2.974.496 €	
Costes de estructuración préstamo puente	1.310.536 €	74 €/m <sup>2</sup>	<b>Beneficio antes de impuestos (BAI)</b>	<b>9.970.375 €</b>	<b>13,3%</b>
Intereses préstamo puente	1.610.169 €	91 €/m <sup>2</sup>	(-) Impuestos de sociedades	- 2.492.594 €	
Gastos financieros PHP exIntereses y Avales	1.216.805 €	69 €/m <sup>2</sup>	<b>Resultado Neto</b>	<b>7.477.781 €</b>	<b>10,0%</b>
Intereses PHP	2.218.496 €	126 €/m <sup>2</sup>			
Intereses Mezzanine	756.000 €	43 €/m <sup>2</sup>	<b>Ratios Relevantes</b>		
<b>7. Ingresos de ventas</b>	<b>74.804.505 €</b>	<b>4.244 €/m<sup>2</sup></b>	2.700.000 € (a) Préstamo Junior Urbanitae		
Ingresos brutos de ventas	74.804.505 €	4.244 €/m <sup>2</sup>	2.974.496 € (b) Intereses Préstamo Senior + Junior		
			74.804.505 € (c) Ingresos totales de venta, basado en el Plan de Negocio		

*Valor de la deuda en relación con el valor total de las ventas según el plan de negocio*

*Valor de la deuda en relación con los costes del proyecto durante Urbanitae*

*Valor de la deuda con intereses en relación con el valor total de las ventas según el plan de negocio*

*Valor de la deuda con intereses en relación con los costes del proyecto durante Urbanitae*

$$\begin{array}{ll} \text{LTV}^1 = (a) / (c) & 73,6\% \\ \text{LTC}^2 = (a) / (d) & 79,5\% \end{array}$$

*Valor de la deuda en relación con el valor total de las ventas según el plan de negocio*

*Valor de la deuda en relación con los costes del proyecto durante Urbanitae*

*Valor de la deuda con intereses en relación con el valor total de las ventas según el plan de negocio*

*Valor de la deuda con intereses en relación con los costes del proyecto durante Urbanitae*