

Resumen Económico - Deuda

1. Costes de adquisición	11.581.908 €	657 €/m²
Costes de compra del suelo	11.262.795 €	639 €/m²
Costes derivados de la adquisición	319.112 €	18 €/m²
2. Costes de construcción	36.167.748 €	2.052 €/m²
Urbanización	4.799.748 €	272 €/m²
Edificación	29.000.000 €	1.645 €/m²
Control de calidad y seguro decenal	280.500 €	16 €/m²
Contingencias	2.087.500 €	118 €/m²
3. Costes generales	5.174.018 €	294 €/m²
Honorarios técnicos	1.396.096 €	79 €/m²
Licencias e impuestos	2.031.546 €	115 €/m²
Costes legales	1.377.883 €	78 €/m²
Otros costes	368.494 €	21 €/m²
4. Costes de estructuración Urbanitae	200.000 €	11 €/m²
Comisión de Urbanitae	121.500 €	7 €/m²
Registro, Notaría, Prov. canc. Hip.	7.000 €	0 €/m²
Costes legales	25.585 €	1 €/m²
Agente de Garantías	12.000 €	1 €/m²
IVA	33.915 €	2 €/m²
5. Otros Costes	4.598.449 €	261 €/m²
Costes de comercialización	2.511.755 €	143 €/m²
Honorarios de gestión	2.086.694 €	118 €/m²
6. Costes financieros	7.112.006 €	403 €/m²
Costes de estructuración préstamo puente	1.310.536 €	74 €/m²
Intereses préstamo puente	1.610.169 €	91 €/m²
Gastos financieros PHP exIntereses y Auales	1.216.805 €	69 €/m²
Intereses PHP	2.218.496 €	126 €/m²
Intereses Mezzanine	756.000 €	43 €/m²
7. Ingresos de ventas	74.804.505 €	4.244 €/m²
Ingresos brutos de ventas	74.804.505 €	4.244 €/m²

Estructura Transacción - Deuda

	FASE I - Suelo	FASE II - Desarrollo	
Capital Total	8.000.000 €	16.900.000 €	24,4%
Capital Día Uno	8.000.000 €	8.000.000 €	11,6%
Capital Adicional	0 €	0 €	-
Préstamo Mezzanine (Préstamo Junior)	0 €	2.700.000 €	3,9%
Depósitos ventas	0 €	6.200.000 €	9,0%
Deuda Total	9.325.000 €	52.363.154 €	75,6%
Préstamo puente	9.325.000 €	0 €	-
Préstamo promotor (Préstamo Senior)	0 €	52.363.154 €	75,6%

Fuentes de capital	17.325.000 €	69.263.154 €
Costes Totales	17.325.000 €	69.263.153 €

Resumen Económico		
Ingresos brutos por venta	74.804.505 €	
(-) Costes de comercialización	- 2.511.755 €	
Ingresos netos por venta	72.292.750 €	
(-) Costes de adquisición	- 11.581.908 €	
(-) Costes de construcción	- 36.167.748 €	
(-) Costes generales	- 5.174.018 €	
(-) Honorarios de Gestión	- 2.086.694 €	
(-) Costes financieros préstamo puente	- 2.920.705 €	
(-) Costes de estructuración préstamo Mezzanine	- 200.000 €	
(-) Desviación costes de estructuración	- 1.216.805 €	
Beneficio antes de intereses e impuestos (BAII)	12.944.872 €	17,3%
(-) Costes Financieros	- 2.974.496 €	
Beneficio antes de impuestos (BAI)	9.970.375 €	13,3%
(-) Impuestos de sociedades	- 2.492.594 €	
Resultado Neto	7.477.781 €	10,0%

Ratios Relevantes

2.700.000 € (a) Préstamo Junior Urbanitae
2.974.496 € (b) Intereses Préstamo Senior + Junior
74.804.505 € (c) Ingresos totales de venta, basado en el Plan de Negocio
69.263.153 € (d) Costes totales sin intereses durante Urbanitae

Sin intereses	LTV ¹ = (a) / (c)	73,6%
	LTC ² = (a) / (d)	79,5%
Con intereses	LTV ³ = [(a) + (b)] / (c)	77,6%
	LTC ⁴ = [(a) + (b)] / (d)	83,8%

1 Valor de la deuda en relación con el valor total de las ventas según el plan de negocio
2 Valor de la deuda en relación con los costes del proyecto durante Urbanitae
3 Valor de la deuda con intereses en relación con el valor total de las ventas según el plan de negocio
4 Valor de la deuda con intereses en relación con los costes del proyecto durante Urbanitae