

Resumen Económico - Deuda				Estructura de la operación - Deuda			
<b>1. Costes de adquisición</b>	<b>2.355.110 €</b>	<b>1.752 €/m<sup>2</sup></b>		<b>Equity Total</b>	<b>3.927.624 €</b>	<b>29,1%</b>	
Adquisición del terreno	2.200.000 €	1.637 €/m <sup>2</sup>		Equity Día Uno	3.785.872 €	28,1%	
Adquisición del área deportiva	150.000 €	112 €/m <sup>2</sup>		Equity Adicional	141.753 €	1,1%	
Gastos asociados a la compra	5.110 €	4 €/m <sup>2</sup>		<b>Deuda Total</b>	<b>8.160.000 €</b>	<b>60,6%</b>	
<b>2. Costes de construcción</b>	<b>7.922.690 €</b>	<b>5.895 €/m<sup>2</sup></b>		Préstamo Urbanitae - Tramo A	2.400.000 €	17,8%	
Construcción villa	4.725.087 €	3.516 €/m <sup>2</sup>		Préstamo Urbanitae - Tramo B	2.600.000 €		
Construcción área deportiva	620.000 €	461 €/m <sup>2</sup>		Préstamo co-inversores - Tramo B	110.000 €		
Paquetes de trabajo	2.105.094 €	1.566 €/m <sup>2</sup>		Préstamo Urbanitae - Tramo C	3.050.000 €		
Contingencias	472.509 €	352 €/m <sup>2</sup>		<b>Contra Ventas</b>	<b>1.387.500 €</b>	<b>10,3%</b>	
<b>3. Costes generales</b>	<b>1.149.537 €</b>	<b>855 €/m<sup>2</sup></b>		Contra Ventas	1.387.500 €	10,3%	
Desarrollo del diseño	105.610 €	79 €/m <sup>2</sup>		<b>Total Aportado</b>	<b>13.475.124 €</b>		
Auditoría	23.000 €	17 €/m <sup>2</sup>		<b>Total Costes</b>	<b>13.475.124 €</b>		
Implementación y gestión	717.605 €	534 €/m <sup>2</sup>		<b>Resumen Económico</b>			
Desarrollo y consultoría	141.554 €	105 €/m <sup>2</sup>		Ingresos brutos por venta	18.500.000 €		
Impuestos y tasas municipales	79.768 €	59 €/m <sup>2</sup>		(-) Costes de comercialización	-	1.387.500 €	
Otros costes	82.000 €	61 €/m <sup>2</sup>		<b>Ingresos netos por venta</b>	<b>17.112.500 €</b>		
<b>4. Comisión Urbanitae y asociados</b>	<b>660.287 €</b>	<b>491 €/m<sup>2</sup></b>		(-) Costes de adquisición	-	2.355.110 €	
Honorarios Urbanitae	326.400 €	243 €/m <sup>2</sup>		(-) Costes de construcción	-	7.922.690 €	
Registro, Notaría, Gest. y Prov. canc.	44.500 €	33 €/m <sup>2</sup>		(-) Costes generales	-	1.149.537 €	
AJD	146.880 €	109 €/m <sup>2</sup>		(-) Comisión Urbanitae y asociados	-	660.287 €	
Costes legales	14.000 €	10 €/m <sup>2</sup>		<b>Beneficio antes de intereses e impuestos (BAII)</b>	<b>5.024.876 €</b>	<b>27,2%</b>	
Agente de Garantías	12.000 €	9 €/m <sup>2</sup>		(-) Costes financieros	-	1.215.925 €	
PM y DD	26.600 €	20 €/m <sup>2</sup>		<b>Beneficio antes de impuestos (BAI)</b>	<b>3.808.951 €</b>		
IVA Estructuración	89.907 €	67 €/m <sup>2</sup>		(-) Estimación del impuesto de sociedades	-	952.238 €	
<b>5. Otros Costes</b>	<b>1.387.500 €</b>	<b>1.032 €/m<sup>2</sup></b>		<b>Beneficio neto</b>	<b>2.856.713 €</b>	<b>15,4%</b>	
Costes de comercialización	1.387.500 €	1.032 €/m <sup>2</sup>		<b>Ratios Relevantes</b>			
Costes financieros Urbanitae	1.200.250 €	893 €/m <sup>2</sup>					
Costes financieros co-inversores	15.675 €	12 €/m <sup>2</sup>					
<b>6. Ingresos de Ventas</b>	<b>18.500.000 €</b>	<b>13.765 €/m<sup>2</sup></b>					
Ingresos brutos de venta Hills 14	18.500.000 €	13.765 €/m <sup>2</sup>					

8.160.000 € (a) Importe bruto del préstamo Urbanitae

1.215.925 € (b) Intereses préstamo Urbanitae

18.500.000 € (c) Ingresos brutos por venta basado en el Plan de Negocio

13.475.124 € (d) Costes totales sin intereses durante Urbanitae

Sin intereses

LTV<sup>1</sup> = (a) / (c)

44,1%

LTC<sup>2</sup> = (a) / (d)

60,6%

Con intereses

LTV<sup>3</sup> = [(a) + (b)] / (c)

50,7%

LTC<sup>4</sup> = [(a) + (b)] / (d)

69,6%

<sup>1</sup> Valor de la deuda en relación con el valor total de las ventas según el plan de negocio

<sup>2</sup> Valor de la deuda en relación con los costes del proyecto durante Urbanitae

<sup>3</sup> Valor de la deuda con intereses en relación con el valor total de las ventas según el plan de negocio

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