

Resumen Económico - Deuda		
1. Costes de adquisición	2.355.110 €	1.752 €/m²
Adquisición del terreno	2.200.000 €	1.637 €/m²
Adquisición del área deportiva	150.000 €	112 €/m²
Gastos asociados a la compra	5.110 €	4 €/m²
2. Costes de construcción	7.922.690 €	5.895 €/m²
Construcción villa	4.725.087 €	3.516 €/m²
Construcción área deportiva	620.000 €	461 €/m²
Paquetes de trabajo	2.105.094 €	1.566 €/m²
Contingencias	472.509 €	352 €/m²
3. Costes generales	1.149.537 €	855 €/m²
Desarrollo del diseño	105.610 €	79 €/m²
Auditoría	23.000 €	17 €/m²
Implementación y gestión	717.605 €	534 €/m²
Desarrollo y consultoría	141.554 €	105 €/m²
Impuestos y tasas municipales	79.768 €	59 €/m²
Otros costes	82.000 €	61 €/m²
4. Comisión Urbanitae y asociados	660.287 €	491 €/m²
Honorarios Urbanitae	326.400 €	243 €/m²
Registro, Notaría, Gest. y Prov. canc.	44.500 €	33 €/m²
AJD	146.880 €	109 €/m²
Costes legales	14.000 €	10 €/m²
Agente de Garantías	12.000 €	9 €/m²
PM y DD	26.600 €	20 €/m²
IVA Estructuración	89.907 €	67 €/m²
5. Otros Costes	1.387.500 €	1.032 €/m²
Costes de comercialización	1.387.500 €	1.032 €/m²
Costes financieros Urbanitae	1.200.250 €	893 €/m²
Costes financieros co-inversores	15.675 €	12 €/m²
6. Ingresos de Ventas	18.500.000 €	13.765 €/m²
Ingresos brutos de venta Hills 14	18.500.000 €	13.765 €/m²

Estructura de la operación - Deuda		
Equity Total	3.927.624 €	29,1%
Equity Día Uno	3.785.872 €	28,1%
Equity Adicional	141.753 €	1,1%
Deuda Total	8.160.000 €	60,6%
Préstamo Urbanitae - Tramo A	2.400.000 €	17,8%
Préstamo Urbanitae - Tramo B	2.600.000 €	
Préstamo co-inversores - Tramo B	110.000 €	
Préstamo Urbanitae - Tramo C	3.050.000 €	
Contra Ventas	1.387.500 €	10,3%
Contra Ventas	1.387.500 €	10,3%
Total Aportado	13.475.124 €	
Total Costes	13.475.124 €	
Resumen Económico		
Ingresos brutos por venta	18.500.000 €	
(-) Costes de comercialización	- 1.387.500 €	
Ingresos netos por venta	17.112.500 €	
(-) Costes de adquisición	- 2.355.110 €	
(-) Costes de construcción	- 7.922.690 €	
(-) Costes generales	- 1.149.537 €	
(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 660.287 €	
Beneficio antes de intereses e impuestos (BAII)	5.024.876 €	27,2%
(-) Costes financieros	- 1.215.925 €	
Beneficio antes de impuestos (BAI)	3.808.951 €	
(-) Estimación del impuesto de sociedades	- 952.238 €	
Beneficio neto	2.856.713 €	15,4%

Ratios Relevantes		
	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	$LTV^1 = (a) / (c)$	44,1%
	$LTC^2 = (a) / (d)$	60,6%
Con intereses	$LTV^3 = [(a) + (b)] / (c)$	50,7%
	$LTC^4 = [(a) + (b)] / (d)$	69,6%

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