

Resumen Económico - Deuda

<b>1. Costes de adquisición</b>	<b>2.412.500 €</b>	<b>1.005 €/m²</b>
Precio de compra activos	2.392.500 €	997 €/m²
Costes de adquisición	20.000 €	8 €/m²
<b>2. Costes de construcción</b>	<b>3.900.278 €</b>	<b>1.625 €/m²</b>
Trabajos de construcción	3.550.278 €	1.479 €/m²
Contingencias obra	350.000 €	146 €/m²
<b>3. Costes generales</b>	<b>173.127 €</b>	<b>72 €/m²</b>
Honorarios técnicos	85.053 €	35 €/m²
Licencias y Tasas	58.040 €	24 €/m²
Comisión inmobiliaria	13.000 €	5 €/m²
Otros costes	17.034 €	7 €/m²
<b>4. Comisión de Urbanitae y relacionados</b>	<b>472.570 €</b>	<b>197 €/m²</b>
Honorarios Urbanitae	243.500 €	101 €/m²
PM y Agente de Garantías	40.800 €	17 €/m²
Costes legales, DD	36.000 €	15 €/m²
AJD, costes suplidos de la hipoteca	152.270 €	63 €/m²
<i>IVA + Caja remanente</i>	<i>85.227 €</i>	
<b>5. Costes financieros</b>	<b>829.054 €</b>	<b>345 €/m²</b>
Intereses - Tramo A (10,25%, 24 meses)	340.300 €	142 €/m²
Intereses - Tramo B (10,25%, 20 meses)	250.271 €	104 €/m²
Intereses - Tramo C (10,25%, 16 meses)	238.483 €	99 €/m²
<b>6. Ingresos brutos de venta</b>	<b>9.947.581 €</b>	<b>4.145 €/m²</b>
Importe total de ventas	9.947.581 €	4.145 €/m²
Costes de comercialización	298.427 €	124 €/sqm

Estructura de la operación - Deuda

<b>Total Capital aportado</b>	<b>2.173.702 €</b>	<b>31%</b>
Capital del promotor día uno	2.423.702 €	34%
Capital del promotor adicional (inc. Equity Recap)	-250.000 €	-4%
<b>Total financiación Urbanitae</b>	<b>4.870.000 €</b>	<b>69%</b>
Deuda - Tramo A	1.660.000 €	24%
Deuda - Tramo B	1.465.000 €	21%
Deuda - Tramo C	1.745.000 €	25%
<b>Fuentes de Capital</b>	<b>7.043.702 €</b>	
<b>Total Costes</b>	<b>7.043.702 €</b>	

<b>Resumen financiero</b>	
Ingresos brutos por venta	9.947.581 €
(-) Costes de comercialización	- 298.427 €
<b>Ingresos netos por venta</b>	<b>9.649.153 €</b>
(-) Costes de adquisición	- 2.412.500 €
(-) Costes de construcción	- 3.900.278 €
(-) Costes generales	- 173.127 €
(-) Comisión de Urbanitae y relacionados	- 472.570 €
<b>Resultado antes de intereses e impuestos (BAI)</b>	<b>2.690.679 €</b>
(-) Costes financieros	- 829.054 €
<b>Resultado antes de impuestos (BAI)</b>	<b>1.861.624 €</b>
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	- 465.406 €
<b>Resultado Neto</b>	<b>1.396.218 €</b>

Ratios relevantes

4.870.000 € (a) Importe bruto del préstamo Urbanitae  
829.054 € (b) Intereses  
9.947.581 € (c) Valor total de las ventas según plan de negocio  
7.043.702 € (d) Costes totales sin intereses durante Urbanitae

Sin intereses	$LTV^1 = (a) / (c)$	49,0%
	$LTC^2 = (a) / (d)$	69,1%
Con intereses	$LTV^3 = [(a) + (b)] / (c)$	57,3%
	$LTC^4 = [(a) + (b)] / (d)$	80,9%

<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