

Resumen Económico - Deuda

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

Estructura de la operación - Deuda

Total Capital aportado	2.173.702 €	31%
Capital del promotor día uno	2.423.702 €	34%
Capital del promotor adicional (inc. Equity Recap)	-250.000 €	-4%
Total financiación Urbanitae	4.870.000 €	69%
Deuda - Tramo A	1.660.000 €	24%
Deuda - Tramo B	1.465.000 €	21%
Deuda - Tramo C	1.745.000 €	25%
Fuentes de Capital	7.043.702 €	
Total Costes	7.043.702 €	
Resumen financiero		
Ingresos brutos por venta	9.947.581 €	
(-) Costes de comercialización	-	298.427 €
Ingresos netos por venta	9.649.153 €	
(-) Costes de adquisición	-	2.412.500 €
(-) Costes de construcción	-	3.900.278 €
(-) Costes generales	-	173.127 €
(-) Comisión de Urbanitae y relacionados	-	472.570 €
Resultado antes de intereses e impuestos (BAI)	2.690.679 €	
(-) Costes financieros	-	829.054 €
Resultado antes de impuestos (BAI)	1.861.624 €	
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	-	465.406 €
Resultado Neto	1.396.218 €	
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

$$\text{Sin intereses} \quad \text{LTV}^1 = (a) / (c) \quad 49,0\% \\ \text{LTC}^2 = (a) / (d) \quad 69,1\%$$

$$\text{Con intereses} \quad \text{LTV}^3 = [(a) + (b)] / (c) \quad 57,3\% \\ \text{LTC}^4 = [(a) + (b)] / (d) \quad 80,9\%$$

¹ Valor de la deuda respecto al valor total de las ventas según el plan de negocio

² Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae

³ Valor de la deuda con intereses respecto al valor total de las ventas según el plan de negocio

⁴ Valor de la deuda con intereses respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae