

Resumen Económico		
1. Costes de adquisición	1.208.495 €	673 €/m²
Precio de compra - Suelo 1	812.302 €	751 €/m²
Precio de compra - Suelo 2	137.698 €	354 €/m²
Costes de adquisición	28.500 €	16 €/m²
Comisión de intermediación	30.495 €	17 €/m²
IVA de compra (21%)	199.500 €	111 €/m²
2. Costes de construcción	2.369.400 €	1.320 €/m²
Costes de construcción	2.283.400 €	1.272 €/m²
Contingencias	86.000 €	48 €/m²
3. Costes generales	358.400 €	200 €/m²
Costes de planificación	82.000 €	46 €/m²
Honorarios técnicos	56.400 €	31 €/m²
Licencias & Tasas	120.000 €	67 €/m²
Costes legales	80.000 €	45 €/m²
Otros costes generales	20.000 €	11 €/m²
4. Comisión de Urbanitae y relacionados	146.505 €	82 €/m²
Comisión de estructuración	42.975 €	24 €/m²
Registro, Notaria, AJD	40.055 €	22 €/m²
Costes Legales & DD	30.000 €	17 €/m²
Agente de Garantías	12.000 €	7 €/m²
IVA + Caja	21.475 €	12 €/m²
5. Costes financieros	405.053 €	226 €/m²
Costes de estructuración PHP	95.745 €	53 €/m²
Intereses Préstamo Puente	105.050 €	59 €/m²
Intereses Préstamo Promotor	204.258 €	114 €/m²
6. Ingresos brutos de venta	5.970.000 €	3.326 €/m²
Importe total de ventas	5.970.000 €	3.326 €/m²
Costes de comercialización	179.100 €	100 €/m²

Estructura de la Operación			
	FASE I - Suelo	FASE II - Construcción	
Total Equity	582.000 €	582.000 €	14,3%
Capital del promotor día uno	114.950 €	582.000 €	14,3%
Capital del promotor adicional	467.050 €	0 €	0,0%
Total Deuda	955.000 €	2.837.697 €	69,8%
Préstamo Inversores Urbanitae	955.000 €	0 €	0,0%
Préstamo Promotor (PHP)	0 €	2.837.697 €	69,8%
Total Depósitos de preventas	0 €	642.923 €	15,8%
Depósitos de preventas	0 €	642.923 €	15,8%
Fuentes de Capital	1.537.000 €	4.062.620 €	
Total Costes	1.537.000 €	4.062.620 €	
P&L			
Ingresos brutos por venta		5.970.000 €	
(-) Costes de comercialización	-	179.100 €	
Ingresos netos por venta		5.790.900 €	
(-) Costes de adquisición	-	1.008.995 €	
(-) Costes de construcción	-	2.369.400 €	
(-) Costes generales	-	358.400 €	
(-) Comisión de Urbanitae y relacionados	-	125.030 €	
(-) Costes de estructuración PHP	-	95.745 €	
Resultado antes de intereses e impuestos (BAI)		1.833.330 €	30,7%
(-) Intereses	-	309.308 €	
Resultado antes de impuestos (BAI)		1.524.022 €	
(-) Estimación impuesto sociedades	-	381.006 €	
Resultado neto		1.143.017 €	19,1%
Ratios revelantes			
(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae		955.000 €	
(b) Intereses		105.050 €	
(c) Valor total de las ventas según plan de negocio		5.970.000 €	
(d) Costes totales sin intereses durante Urbanitae		1.537.000 €	
Sin Intereses	LTV¹ = (a) / (c)	16,0%	
	LTC² = (a) / (d)	62,1%	
Con Intereses	LTV³ = [(a) + (b)] / (c)	17,8%	
	LTC⁴ = [(a) + (b)] / (d)	69,0%	

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