

Resumen Económico - Deuda

1. Costes de adquisición	450,000 €	655 €/sqm
Precio de Adquisición	450,000 €	655 €/sqm
2. Adquisición garantía adicional	355,790 €	
Adquisición garantía adicional	355,790 €	
3. Costes de construcción	1,934,940 €	2,817 €/sqm
Costes de construcción	1,842,800 €	2,682 €/sqm
Contingencias	92,140 €	134 €/sqm
4. Costes generales	311,970 €	454 €/sqm
Honorarios legales	35,550 €	52 €/sqm
Honorarios arquitectura	276,420 €	402 €/sqm
5. Comisión de Urbanitae y relacionados	247,060 €	360 €/sqm
Comisión de estructuración	86,700 €	126 €/sqm
Registro, Notaria, Costes suplidos de la hipoteca	25,000 €	36 €/sqm
AJD	42,840 €	62 €/sqm
Costes Legales	14,000 €	20 €/sqm
Agente de Garantías	12,000 €	17 €/sqm
PM & DD	27,200 €	40 €/sqm
IVA y tesorería	39,320 €	57 €/sqm
6. Costes financieros	347,900 €	506 €/sqm
Intereses préstamo Urbanitae	347,900 €	506 €/sqm
7. Ingresos netos de venta	4,275,000 €	6,223 €/sqm
Importe bruto de ventas (*)	4,500,000 €	6,550 €/sqm
Comercialización	225,000 €	328 €/sqm

(*) Este precio de venta se basa en el escenario más conservador del Plan de Negocio. El promotor estima un precio de venta mínimo equivalente al último valor de tasación disponible (€5,2m).

Estructura de la transacción - Deuda

Total Equity	947,790 €	24.5%
Capital del promotor día cero	465,405 €	12.0%
Capital del promotor adicional	482,385 €	12.5%
Total financiación Urbanitae	2,040,000 €	52.7%
Urbanitae Tramo A	990,000 €	25.6%
Urbanitae Tramo B	1,050,000 €	27.1%
Contra la venta / diferidos a término del Proyecto	884,870 €	22.8%
Contra ventas	884,870 €	22.8%

Fuentes de Capital	3,872,660 €
Total Costes	3,872,660 €

Resumen Económico		
Ingresos brutos por venta	4,500,000 €	
(-) Costes de comercialización	-	225,000 €
Ingresos netos por ventas		4,275,000 €
(-) Costes de adquisición	-	450,000 €
(-) Costes de construcción	-	1,934,940 €
(-) Costes generales	-	311,970 €
(-) Comisión de Urbanitae y relacionados	-	247,060 €
Resultado antes de intereses e impuestos (BAI)		1,331,030 €
(-) Costes financieros	-	347,900 €
Resultado antes de impuestos (BAI)		983,130 €
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	-	245,783 €
Resultado neto		737,348 €

Ratios revelantes

2,040,000 €	(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae	
347,900 €	(b) Intereses	
4,500,000 €	(c) Valor total de las ventas según escenario conservador del plan de negocio	
2,632,000 €	(d) Costes totales sin intereses durante Urbanitae	
355,790 €	(e) Capital adicional para la adquisición de garantía adicional	
Sin Intereses	LTV¹ = (a) /	45.3%
	LTC² = (a) /	68.3%
Con Intereses	LTV³ = [(a) /	53.1%
	LTC⁴ = [(a) /	79.9%

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 + capital aportado para la adquisición de garantía adicional
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 + capital aportado para la adquisición de garantía adicional