

Resumen Económico - Deuda		
1. Costes de adquisición	1.000.000 €	1.073 €/m²
Precio de compra activos	1.000.000 €	1.073 €/m²
2. Costes de construcción	3.795.000 €	4.072 €/m²
Trabajos de construcción	3.450.346 €	3.702 €/m²
Contingencias obra	49.654 €	53 €/m²
Contingencias adicionales	120.000 €	129 €/m²
Contingencias adicionales Tramo C	175.000 €	188 €/m²
3. Costes generales	668.787 €	718 €/m²
Estudios previos y seguros	8.487 €	9 €/m²
Honorarios técnicos	308.000 €	330 €/m²
Licencias y Tasas	128.000 €	137 €/m²
Costes legales	24.300 €	26 €/m²
FF&E	200.000 €	215 €/m²
4. Comisión de Urbanitae y relacionados	330.561 €	355 €/m²
Honorarios Urbanitae	171.225 €	184 €/m²
PM y Agente de Garantías	36.000 €	39 €/m²
Costes legales, DD	29.000 €	31 €/m²
AJD, costes suplidos de la hipoteca	94.336 €	101 €/m²
5. Costes financieros	500.273 €	537 €/m²
Intereses - Tramo A (24 meses)	225.750 €	242 €/m²
Intereses - Tramo B (17 meses)	172.798 €	185 €/m²
Intereses - Tramo C (8 meses)	101.725 €	109 €/m²
6. Ingreso neto por ventas	9.350.000 €	10.032 €/m²
Importe total de ventas	10.000.000 €	10.730 €/m²
Costes de comercialización	650.000 €	697 €/sqm

Estructura de la operación - Deuda		
Total Capital aportado	1.989.348 €	34%
Capital del promotor día uno	1.231.331 €	21%
Capital del promotor adicional (inc. Equity Recap)	758.017 €	13%
Total financiación Urbanitae	3.805.000 €	66%
Deuda - Tramo A	1.050.000 €	18%
Deuda - Tramo B	1.190.000 €	21%
Deuda - Tramo C	1.565.000 €	27%
Fuentes de Capital	5.794.348 €	
Total Costes	5.794.348 €	
Resumen financiero		
Ingresos brutos por venta	10.000.000 €	
(-) Costes de comercialización	- 650.000 €	
Ingresos netos por venta	9.350.000 €	
(-) Costes de adquisición	- 1.000.000 €	
(-) Costes de construcción	- 3.795.000 €	
(-) Costes generales	- 668.787 €	
(-) Comisión de Urbanitae y relacionados	- 330.561 €	
Resultado antes de intereses e impuestos (BAI)	3.555.652 €	
(-) Costes financieros	- 500.273 €	
Resultado antes de impuestos (BAI)	3.055.379 €	
(-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.	- 763.845 €	
Resultado Neto	2.291.534 €	
Ratios relevantes		

3.805.000 € (a) Importe bruto del préstamo Urbanitae
500.273 € (b) Intereses
10.000.000 € (c) Valor total de las ventas según plan de negocio
5.794.348 € (d) Costes totales sin intereses durante Urbanitae

Sin intereses	LTV ¹ = (a) / (c)	38,1%
	LTC ² = (a) / (d)	65,7%
Con intereses	LTV ³ = [(a) + (b)] / (c)	43,1%
	LTC ⁴ = [(a) + (b)] / (d)	74,3%

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