

### Resumen Económico - Deuda

<b>1. Costes de adquisición</b>	<b>13.002.366 €</b>	<b>830 €/m²</b>
Precio de compra	12.391.041 €	793 €/m²
Tasas e impuestos de adquisición	148.200 €	-10
Notaría & registro	61.750 €	-4
DD, cierre	401.375 €	-27
<b>2. Costes de construcción</b>	<b>29.038.401 €</b>	<b>1.858 €/m²</b>
Costes urbanización	6.801.775 €	435 €/m²
Costes construcción	6.801.775 €	1.356 €/m²
Contingencias	6.801.775 €	67 €/m²
<b>3. Costes generales</b>	<b>9.543.385 €</b>	<b>615 €/m²</b>
Honorarios técnicos	4.179.386 €	267 €/m²
Costes generales	1.239.448 €	79 €/m²
Marketing & Publicidad	988.759 €	68 €/m²
Costes financiación bancaria + co-ir	3.135.792 €	201 €/m²
<b>4. Comisión de Urbanitae y relacionados</b>	<b>423.000 €</b>	<b>29 €/m²</b>
Comisión de Urbanitae	250.000 €	39 €/m²
AJD	90.000 €	14 €/m²
Agente Garantías y DD	45.000 €	4 €/m²
Registro, Asesoría, Notaría	25.000 €	2 €/m²
Costes Legales	13.000 €	2 €/m²
IVA + Caja	74.056 €	14 €/m²
<b>5. Costes financieros</b>	<b>4.127.286 €</b>	<b>267 €/m²</b>
Intereses Préstamo puente	2.968.750 €	203 €/m²
Intereses Préstamo promotor	1.158.536 €	64 €/m²
<b>6. Ingresos netos de venta</b>	<b>84.622.078 €</b>	<b>6.298 €/m²</b>
Ingresos brutos de venta	92.575.910 €	6.764 €/m²
Costes de comercialización	7.953.832 €	577 €/m²

### Estructura de la operación - Deuda

	Fase I	Fase II	
<b>Total Capital aportado</b>	<b>3.866.118 €</b>	<b>14.975.974 €</b>	<b>25,4%</b>
Capital del promotor día uno	2.304.290 €	2.304.290 €	3,9%
Capital del promotor adicional - Fase I	1.561.828 €	1.561.828 €	3%
Capital del promotor adicional - Fase II	- €	11.109.856 €	18,9%
<b>Total Financiación</b>	<b>11.875.000 €</b>	<b>23.276.853 €</b>	<b>40%</b>
Préstamo Puente Urbanitae	5.000.000 €	- €	0%
Préstamo Puente co-inversores	6.875.000 €	- €	0%
Préstamo promotor	- €	23.276.853 €	40%
<b>Dépositos CV</b>	<b>- €</b>	<b>12.855.502 €</b>	<b>22%</b>
Clientes	- €	12.855.502 €	21,8%
<b>Contra Ventas</b>	<b>- €</b>	<b>7.748.644 €</b>	<b>13,2%</b>
Contra Ventas	- €	7.748.644 €	13,2%
<b>Fuentes de Capital</b>	<b>15.741.118 €</b>	<b>58.856.973 €</b>	
<b>Total Costes</b>	<b>15.741.118 €</b>	<b>58.856.973 €</b>	
<b>Resumen financiero</b>			
Ingresos brutos por venta		92.575.910 €	
(-) Costes de comercialización	-	7.953.832 €	
<b>Ingresos netos por venta</b>		<b>84.622.078 €</b>	
(-) Costes de adquisición	-	13.002.366 €	
(-) Costes de construcción	-	29.038.401 €	
(-) Costes generales	-	9.543.385 €	
(-) Costes estructuración	-	423.000 €	
<b>Resultado antes de intereses e impuestos (BAI)</b>		<b>32.614.926 €</b>	
(-) Intereses Urbanitae	-	2.968.750 €	
(-) Intereses bancarios	-	1.158.536 €	
<b>Resultado antes de impuestos (BAI)</b>		<b>28.487.640 €</b>	
(-) Estimación impuesto sociedades: Liquidación S.L.	-	7.121.910 €	
<b>Resultado Neto</b>		<b>21.365.730 €</b>	<b>23%</b>

### Ratios relevantes

11.875.000 € (a) Importe bruto del préstamo Fase suelo  
 2.968.750 € (b) Intereses Fase suelo  
 22.202.508 € (c) Valor de tasación  
 15.741.118 € (d) Costes totales sin intereses Fase suelo

Sin intereses	$LTV^1 = (a) / (c)$	53,5%
	$LTC^2 = (a) / (d)$	75,4%
Con intereses	$LTV^3 = [(a) + (b)] / (c)$	66,9%
	$LTC^4 = [(a) + (b)] / (d)$	94,3%

<sup>1</sup> Valor de la deuda respecto al valor total de las ventas según el plan de negocio