

## Resumen Económico - Deuda

<b>1. Costes adquisición</b>	<b>9.075.000 €</b>	<b>74 €/m<sup>2</sup></b>
Adquisición 7 Parcelas	7.500.000 €	61 €/m <sup>2</sup>
IVA	1.575.000 €	13 €/m <sup>2</sup>
<b>2. Comisión Urbanitae y asociados</b>	<b>355.125 €</b>	<b>3 €/m<sup>2</sup></b>
Honorarios Urbanitae	298.125 €	2 €/m <sup>2</sup>
PM y Agente de Garantías	12.000 €	- €/m <sup>2</sup>
Costes legales, DD, N&R	45.000 €	- €/m <sup>2</sup>
IVA + Caja	75.625 €	1 €/m <sup>2</sup>
<b>3. Costes financieros</b>	<b>914.250 €</b>	<b>7 €/m<sup>2</sup></b>
Intereses préstamo Urbanitae y Co-inversores	795.000 €	6 €/m <sup>2</sup>
AJD	119.250 €	1 €/m <sup>2</sup>
<b>4. Objetivo de venta y comercialización</b>	<b>33.315.428 €</b>	<b>271 €/m<sup>2</sup></b>
Importe bruto de venta (Tasación 7 Parcelas)	33.315.428 €	271 €/m <sup>2</sup>
Costes de comercialización	- €	-

## Estructura de la operación - Deuda

<b>Total Capital aportado</b>	<b>3.000.000 €</b>	<b>31%</b>
Aportación Gestor Día Cero (Arras)	453.750 €	5%
Aportación Gestor Día Uno	2.546.250 €	26%
<b>Total financiación</b>	<b>6.625.000 €</b>	<b>69%</b>
Préstamo Urbanitae Tramo Único	2.555.000 €	27%
Préstamo Co-Inversores Tramo Único	4.070.000 €	42%
<b>Total Fuentes Proyecto</b>	<b>9.625.000 €</b>	

<b>Total Gastos Proyecto</b>	<b>9.625.000 €</b>
------------------------------	--------------------

### Resumen financiero

Ingresos brutos por venta	33.315.428 €
(-) Coste de Venta	- €
<b>Ingresos netos por venta</b>	<b>33.315.428 €</b>
(-) Costes de adquisición	- 9.075.000 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 355.125 €
<b>Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)</b>	<b>23.885.303 €</b>
(-) Intereses préstamo Urbanitae y Co-Inversores (12 meses)	- 795.000 €
<b>Resultado antes de impuestos (BAI)</b>	<b>23.090.303 €</b>
(-) Estimación impuesto sociedades (25%)	- 5.772.576 €
<b>Resultado Neto</b>	<b>17.317.727 €</b>

### Ratios de interés - Préstamo Urbanitae

(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae y Co-Inversores	6.625.000 €	
(b) Intereses Urbanitae	795.000 €	
(c) Valor de ventas según Tasación	33.315.428 €	
(d) Costes totales sin intereses	9.625.000 €	
Sin intereses	<sup>1</sup> LTV = (a) / (c)	19,9%
	<sup>2</sup> LTC = (a) / (d)	68,8%
Con intereses	<sup>3</sup> LTV = [(a) + (b)] / (c)	22,3%
	<sup>4</sup> LTC = [(a) + (b)] / (d)	77,1%

<sup>1</sup>Valor de la deuda respecto al valor de tasación de las 7 parcelas

<sup>2</sup>Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto

<sup>3</sup>Valor de la deuda con intereses respecto al valor de tasación de las 7 parcelas

<sup>4</sup>Valor de la deuda con intereses respecto a los costes del proyecto