

Resumen Económico - Deuda		
1. Costes de adquisición	2.355.110 €	1.752 €/m²
Adquisición del terreno	2.200.000 €	1.637 €/m²
Adquisición del área deportiva	150.000 €	112 €/m²
Gastos asociados a la compra	5.110 €	4 €/m²
2. Costes de construcción	8.915.063 €	6.633 €/m²
Construcción villa	4.725.087 €	3.516 €/m²
Construcción área deportiva	620.000 €	461 €/m²
Paquetes de trabajo	2.105.094 €	1.566 €/m²
Contingencias	1.464.882 €	1.090 €/m²
3. Costes generales	1.194.137 €	888 €/m²
Desarrollo del diseño	105.610 €	79 €/m²
Auditoría	23.000 €	17 €/m²
Implementación y gestión	717.605 €	534 €/m²
Desarrollo y consultoría	141.554 €	105 €/m²
Impuestos y tasas municipales	79.768 €	59 €/m²
Otros costes	126.600 €	94 €/m²
4. Comisión Urbanitae y asociados	640.687 €	477 €/m²
Honorarios Urbanitae	296.000 €	220 €/m²
AJD	153.270 €	114 €/m²
Registro, Notaría, Gest.	29.500 €	22 €/m²
Costes legales	19.550 €	15 €/m²
PM+Agente de Garantías	38.600 €	29 €/m²
Prov. Canc.	15.000 €	11 €/m²
IVA Estructuración	88.767 €	66 €/m²
5. Otros Costes	1.387.500 €	1.032 €/m²
Costes de comercialización	1.387.500 €	1.032 €/m²
Costes financieros	1.249.650 €	930 €/m²
6. Ingresos de Ventas	18.500.000 €	13.765 €/m²
Ingresos brutos de venta Hills 14	18.500.000 €	13.765 €/m²

Estructura de la operación - Deuda		Phase I
Equity Total	4.589.998 €	32%
Equity Día Uno	3.785.872 €	26,1%
Equity Adicional	804.126 €	6%
Deuda Total	8.515.000 €	51%
Préstamo Urbanitae - Tramo A	2.400.000 €	17%
Préstamo Urbanitae - Tramo B	2.600.000 €	18%
Préstamo Urbanitae - Tramo C	2.400.000 €	17%
Préstamo co-inversores Tramos B + C	1.115.000 €	8%
Contra Ventas	1.387.500 €	10%
Contra Ventas	1.387.500 €	10%
Total Aportado	14.492.498 €	
Total Costes	14.492.498 €	

Resumen Económico		
Ingresos brutos por venta	18.500.000 €	
(-) Costes de comercialización	- 1.387.500 €	
Ingresos netos por venta	17.112.500 €	
(-) Costes de adquisición	- 2.355.110 €	
(-) Costes de construcción	- 8.915.063 €	
(-) Costes generales	- 1.194.137 €	
(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 296.000 €	
Beneficio antes de intereses e impuestos (E)	4.352.189 €	24%
(-) Costes financieros	- 1.249.650 €	
Beneficio antes de impuestos (BAI)	3.102.539 €	17%
(-) Estimación del impuesto de sociedades	- 775.635 €	
Beneficio neto	2.326.905 €	13%

Ratios Relevantes		
	8.515.000 € (a) Importe bruto del préstamo Urbanitae	
	1.249.650 € (b) Intereses préstamo Urbanitae	
	17.843.143 € (c) Valor de tasación	
	14.492.498 € (d) Costes totales sin intereses durante Urbanitae	
Sin intereses	$LTV^1 = (a) / (c)$	47,7%
	$LTC^2 = (a) / (d)$	58,8%
Con intereses	$LTV^3 = [(a) + (b)] / (c)$	54,7%
	$LTC^4 = [(a) + (b)] / (d)$	67,4%

¹ Valor de la deuda en relación con el valor de tasación

² Valor de la deuda en relación con los costes del proyecto durante Urbanitae

³ Valor de la deuda con intereses en relación con el valor total de las ventas según el plan de negocio

⁴ Valor de la deuda con intereses en relación con los costes del proyecto durante Urbanitae