

Resumen Económico - Deuda

1. Costes de adquisición	1.825.174 €	1.784 €/m²
Adquisición del terreno	1.800.000 €	1.760 €/m²
Gastos asociados a la compra	25.174 €	25 €/m²
2. Costes de construcción	3.680.337 €	3.598 €/m²
Coste de Construcción	3.680.337 €	3.598 €/m²
3. Costes generales	1.967.470 €	1.923 €/m²
Costes del promotor	1.418.146 €	1.386 €/m²
Diseño del proyecto	64.000 €	63 €/m²
Ejecución y gestión del proyecto	485.324 €	474 €/m²
4. Comisión Urbanitae y asociados	458.250 €	448 €/m²
Comisión Urbanitae	200.000 €	196 €/m²
AJD	91.800 €	90 €/m²
Agente Garantías y PM	36.200 €	35 €/m²
Registro, Asesoría, Notaría	36.000 €	35 €/m²
Costes Legales	16.000 €	16 €/m²
IVA Costes de Estructuración	78.250 €	76 €/m²
5. Otros Costes	699.950 €	684 €/m²
Costes financieros Urbanitae	699.950 €	684 €/m²
6. Ingresos de Ventas	10.400.000 €	10.166 €/m²
Ingresos brutos de venta	10.000.000 €	9.775 €/m²
Costes de comercialización	400.000 €	391 €/m²

Estructura de la operación - Deuda

Equity Total	2.831.231 €	34,0%
Equity Día Uno	2.498.607 €	30,0%
Equity Adicional	332.625 €	4,0%
Deuda Total	5.100.000 €	61,2%
Préstamo Urbanitae - Tramo A	2.185.000 €	26,2%
Préstamo Urbanitae - Tramo B	1.955.000 €	23,5%
Préstamo Urbanitae - Tramo C	860.000 €	10,3%
Préstamo Coinversores - Tramo C	100.000 €	1,2%
Contra Ventas	400.000 €	4,8%
Contra Ventas	400.000 €	4,8%

Total Aportado	8.331.231 €
-----------------------	--------------------

Total Costes	8.331.231 €
---------------------	--------------------

Resumen Económico		
Ingresos brutos por venta		10.000.000 €
(-) Costes de comercialización	-	400.000 €
Ingresos netos por venta		9.600.000 €
(-) Costes de adquisición	-	1.825.174 €
(-) Costes de construcción	-	3.680.337 €
(-) Costes generales	-	1.967.470 €
(-) Comisión Urbanitae y asociados	-	458.250 €
Beneficio antes de intereses e impuestos (BAII)		1.668.769 €
(-) Costes financieros	-	699.950 €
Beneficio antes de impuestos (BAI)		968.819 €
(-) Estimación del impuesto de sociedades	-	242.205 €
Beneficio neto		726.614 €
		7,3%

Ratios Relevantes

	5.100.000 €	(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae
	699.950 €	(b) Intereses préstamo Urbanitae
	10.000.000 €	(c) Ingresos brutos por venta basado en el Plan de Negocio
	7.931.231 €	(d) Costes totales sin intereses durante Urbanitae
Sin intereses	$LTV^1 = (a) / (c)$	51,0%
	$LTC^2 = (a) / (d)$	61,2%
Con intereses	$LTV^3 = [(a) + (b)] / (c)$	58,0%
	$LTC^4 = [(a) + (b)] / (d)$	73,1%

¹ Valor de la deuda en relación con el valor total de las ventas según el plan de negocio

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