

Resumen Económico - Deuda		
1. Costes adquisición	896.000 €	215 €/m²
Adquisición	800.000 €	192 €/m²
Costes de Adquisición	96.000 €	23 €/m²
2. Costes de construcción	6.569.076 €	1.573 €/m²
Costes de Construcción	6.016.320 €	1.440 €/m²
Urbanización + exteriores	230.000 €	55 €/m²
Otros costes	10.440 €	2 €/m²
Contingencias (5%)	312.316 €	75 €/m²
3. Costes generales	782.625 €	187 €/m²
Costes técnicos	352.594 €	84 €/m²
Legal, Tasas y impuestos	430.031 €	103 €/m²
4. Otros Costes	44.678 €	11 €/m²
Honorarios de Gestión	44.678 €	11 €/m²
5. Costes de Estructuración	686.572 €	164 €/m²
Comisión de apertura Urbanitae	310.000 €	74 €/m²
Notaría, registro, AJD	209.100 €	50 €/m²
Legal, Agente de Garantías	28.000 €	7 €/m²
DD, Project Monitoring	40.200 €	10 €/m²
IVA + Caja	99.272 €	24 €/m²
6. Costes financieros	1.129.842 €	270 €/m²
Intereses Tramo A (27 meses)	601.425 €	144 €/m²
Intereses Tramo B (20 meses)	315.000 €	75 €/m²
Intereses Tramo C (13 meses)	213.417 €	51 €/m²
7. Objetivo de venta y comercialización	10.934.840 €	2.618 €/m²
Importe bruto de venta	11.158.000 €	2.671 €/m²
Costes de comercialización (2%)	223.160 €	53 €/m²

Estructura de la operación - Deuda		
Total Capital aportado	2.734.273 €	30,6%
Aportación Gestor Día Uno	1.264.195 €	46%
Aportación Gestor Add-On	1.470.078 €	54%
Total Deuda	6.200.000 €	69,4%
Préstamo Tramo A	2.430.000 €	39%
Préstamo Tramo B	1.800.000 €	29%
Préstamo Tramo C	1.970.000 €	81%
Depósitos de Preventas	44.678 €	0,7%
Depósitos de Preventas	44.678 €	100%
Total Fuentes Proyecto	8.978.951 €	
Total Gastos Proyecto (s/ comercialización)	8.978.951 €	
Resumen financiero		
Ingresos brutos por venta	11.158.000 €	
(-) Coste de Venta	- 223.160 €	
Ingresos netos por venta	10.934.840 €	
(-) Costes de adquisición	- 896.000 €	
(-) Costes de construcción	- 6.569.076 €	
(-) Costes Generales	- 782.625 €	
(-) Honorarios de Gestión	- 44.678 €	
(-) Costes de Estructuración	- 587.300 €	
Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)	2.055.161 €	18%
(-) Costes financieros	- 1.129.842 €	
Resultado antes de impuestos (BAI)	925.319 €	8%
(-) Estimación impuesto sociedades	- 231.330 €	
Resultado Neto	693.990 €	6%
Ratios de interés		
(a) Importe bruto del préstamo	6.200.000 €	
(b) Intereses	1.129.842 €	
(c) Valor de Tasación (HET)	9.312.088 €	
(d) Costes totales del Proyecto	8.978.951 €	
Sin intereses	¹ LTV = (a) / (c)	67%
	² LTC = (a) / (d)	69%
Con intereses	³ LTV = [(a) + (b)] / (c)]	79%
	⁴ LTC = [(a) + (b)] / (d)]	82%

¹Valor de la deuda respecto al valor de tasación HET

²Valor de la deuda respecto a los costes totales del proyecto

³Valor de la deuda con intereses respecto al valor de tasación HET

⁴Valor de la deuda con intereses respecto a los costes totales del proyecto