Resumen Económico - Deuda

1.	**Costes adquisición**	**3.252.525 €**	**1.412 €/m²**
	Adquisición	3.252.525 €	1.412 €/m²
2.	**Costes de construcción**	**4.199.225 €**	**1.823 €/m²**
	Obra	4.199.225 €	1.823 €/m²
3.	**Costes generales**	**1.317.744 €**	**572 €/m²**
	Soft costs	1.317.744 €	572 €/m²
4.	**Costes financieros**	**880.805 €**	**382 €/m²**
	Costes financieros	746.905 €	324 €/m²
	Otros costes financieros	133.900 €	58 €/m²
5.	**Comisión Urbanitae y asociados**	**46.200 €**	**20 €/m²**
	Honorarios Urbanitae	31.200 €	14 €/m²
	Asset Management Costs	5.000 €	2 €/m²
	Costes legales, DD, N&R	10.000 €	4 €/m²
6.	**Importe neto de venta**	**12.047.222 €**	**5.231 €/m²**
	Importe bruto de venta	12.484.168 €	5.420 €/m²
	Costes de comercialización	436.946 €	190 €/m²

Estructura de la operación - Deuda

Total Capital aportado	**2.300.000 €**	**23%**
Aportación Coinversores	2.060.000 €	93%
Aportación Gestor (RTV)	155.000 €	7%
Aportación Gestor (RTV) Cuentas en participación*	85.000 €	
Total financiación	**700.000 €**	**7%**
Préstamo Puente Gestor (RTV)	220.000 €	2%
Préstamo Puente Urbanitae	480.000 €	5%
PHP + Clientes	**7.133.445 €**	**70%**
PHP tramo suelo	1.000.000 €	10%
PHP tramo vuelo	6.133.445 €	61%
Total Fuentes Proyecto	**10.133.445 €**	
Total Gastos Proyecto	**10.133.445 €**	

Resumen financiero			
Ingresos brutos por venta		12.484.168 €	
(-) Coste de Venta	-	436.946 €	
Ingresos netos por venta		**12.047.222 €**	
(-) Costes de adquisición	-	3.252.525 €	
(-) Costes de construcción	-	4.199.225 €	
(-) Costes Generales	-	1.317.744 €	
(-) Comisión Urbanitae y asociados	-	46.200 €	
(-) Costes financieros	-	796.805 €	
Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)		**2.434.723 €**	**20%**
(-) Intereses Préstamo Puente	-	84.000 €	
Resultado antes de impuestos (BAI)		**2.350.723 €**	**19%**
(-) Estimación impuesto sociedades.	-	611.188 €	
Resultado Neto		**1.739.535 €**	**14%**

Ratios de interés - Préstamo Urbanitae		
(a) Préstamo puente (Urbanitae y RTV)		700.000 €
(b) Intereses préstamo puente		84.000 €
(c) Valor de tasación del suelo (descontando tramo suelo)		2.490.149 €
(d) Costes totales cierre inicial (descontando tramo suelo)		3.000.000 €
Sin intereses	LTV = (a) / (c)	28,1%
	LTC = (a) / (d)	23,3%
Con intereses	LTV = [(a)+(b)] / (c)	31,5%
	LTC = [(a)+(b)] / (d)	26,1%

* Valor de la deuda respecto al valor neto de tasación del suelo, descontando el tramo suelo de financiación bancaria

* Valor de la deuda respecto de los costes iniciales del proyecto, descontando el tramo suelo de financiación bancaria

* Valor de la deuda con intereses respecto al valor neto de tasación del suelo, descontando el tramo suelo de financiación bancaria

* Valor de la deuda con intereses respecto de los costes iniciales del proyecto, descontando el tramo suelo de financiación bancaria