

Resumen económico

Costes de Adquisición

|                       |              |           |
|-----------------------|--------------|-----------|
| Costes de Adquisición | 18.949.400 € | 1.937€/m² |
| Adquisición del solar | 18.000.000 € | 1.840€/m² |
| Costes de adquisición | 409.400 €    | 42€/m²    |
| Comisiones e IVA      | 540.000 €    | 55€/m²    |

Costes de Construcción

|                        |              |           |
|------------------------|--------------|-----------|
| Costes Construcción    | 18.318.544 € | 1.872€/m² |
| Costes de construcción | 18.193.544 € | 1.860€/m² |
| CT y otros             | 125.000 €    | 13€/m²    |

Costes Generales

|                              |              |           |
|------------------------------|--------------|-----------|
| Costes Generales             | 10.150.424 € | 1.037€/m² |
| Honorarios técnicos          | 1.851.886 €  | 189€/m²   |
| AJD PHP, DH y ON             | 718.983 €    | 73€/m²    |
| Otros honorarios             | 770.784 €    | 79€/m²    |
| Costes legales               | 60.000 €     | 6€/m²     |
| Avales e impuestos           | 1.142.232 €  | 117€/m²   |
| Fees de gestión              | 2.337.666 €  | 239€/m²   |
| IBI                          | 500.000 €    | 51€/m²    |
| Comercialización             | 1.669.761 €  | 171€/m²   |
| Otros costes + contingencias | 1.099.113 €  | 112€/m²   |

Costes de Estructuración y AM

|                                               |             |         |
|-----------------------------------------------|-------------|---------|
| Costes de Estructuración                      | 1.255.000 € | 128€/m² |
| Comisión Urbanitae (Tramo A)                  | 300.000 €   | 31€/m²  |
| Comisión Urbanitae (Tramo B)                  | 275.280 €   | 28€/m²  |
| Due Diligence, PM, Legal, Agente de Garantías | 65.880 €    | 7€/m²   |
| Costes asset management                       | 313.840 €   | 32€/m²  |
| Estructuración Préstamo Promotor              | 300.000 €   | 31€/m²  |

Gastos financieros

|                             |             |         |
|-----------------------------|-------------|---------|
| Gastos Financieros          | 4.795.236 € | 490€/m² |
| Intereses préstamo puente   | 1.915.040 € | 196€/m² |
| Intereses Préstamo Promotor | 2.880.196 € | 294€/m² |

Ingresos del Proyecto

|                              |              |           |
|------------------------------|--------------|-----------|
| Ingresos netos del Proyecto  | 66.790.446 € | 6.826€/m² |
| Ingresos por venta viviendas | 61.152.446 € | 6.250€/m² |
| Ingresos por venta de anejos | 3.820.000 €  | 390€/m²   |
| Ingresos por alquiler        | 1.818.000 €  | 186€/m²   |

Resumen financiero

|                                                                                    |               |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ingresos netos del Proyecto                                                        | 66.790.446 €  |
| (-) Coste de Adquisición del Solar                                                 | -18.949.400 € |
| (-) Costes Construcción                                                            | -18.318.544 € |
| (-) Costes Generales                                                               | -10.150.424 € |
| (-) Costes Estructuración (Préstamo Puente + Préstamo Promotor) y Asset Management | -1.255.000 €  |
| (-) Gastos Financieros Préstamo Puente                                             | -1.915.040 €  |
| (-) Gastos Financieros Préstamo Promotor                                           | -2.880.196 €  |
| BAI                                                                                | 13.321.842 €  |
| (-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L (25%)                          | -3.463.679 €  |
| Beneficio del proyecto                                                             | 9.858.163 €   |

Estructura operación

|                                          |              |
|------------------------------------------|--------------|
| Equity Promotor                          | 2.868.400 €  |
| Inversor de Equity                       | 11.473.600 € |
| (i) Deuda Urbanitae (Tramo A suelo)      | 5.000.000 €  |
| (ii) Deuda Co-inversores (Tramo A suelo) | 248.000 €    |
| (iii) Deuda Urbanitae (Tramo B suelo)    | 4.588.000 €  |
| (iv) Deuda Banco PHP + clientes          | 27.472.603 € |
| Ingresos por renta (24 meses)            | 1.818.000 €  |
| Total aportado                           | 53.468.603 € |
| Total costes del proyecto c/intereses    | 53.468.603 € |

Costes de la Deuda

|                                                                             |        |              |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------|--------------|
| Intereses brutos Tramo A suelo                                              | 13,00% | 1.364.480 €  |
| Amortización trimestral de intereses Tramo A (24 meses de rentas)           |        | -1.111.839 € |
| Intereses brutos Urbanitae Tramo B suelo                                    | 12,00% | 550.560 €    |
| Amortización trimestral de intereses Urbanitae Tramo B (12 meses de rentas) |        | -342.561 €   |
| Total intereses préstamo puente                                             |        | 460.640 €    |
| Intereses Banco Préstamo Promotor                                           |        | 2.880.196 €  |
| Costes estructuración Préstamo Promotor                                     |        | 300.000 €    |
| Comisión Urbanitae Total (s/IVA)                                            | 6,00%  | 575.280 €    |
| Otros costes de la financiación (s/IVA)                                     |        | 379.720 €    |
| Coste implícito del total de la deuda                                       | 12,32% | 4.595.836 €  |

Ratios de Interés de la Deuda de Urbanitae

|                                                                  |                         |                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| (a) Importe bruto del préstamo puente                            | 9.836.000 €             |                                                                                            |
| (b) Intereses préstamo puente                                    | 460.640 €               |                                                                                            |
| (c) Valor de repercusión del suelo sobre valor estimado de venta | 30.467.190 €            |                                                                                            |
| (d) Costes totales a financiar durante Urbanitae                 | 12.658.600 €            |                                                                                            |
| Sin intereses                                                    | LTV = (a) / (c)         | 32,28%                                                                                     |
|                                                                  | LTC = (a) / (d)         | 77,70%                                                                                     |
| Con intereses                                                    | LTV = [(a) + (b)] / (c) | 33,80%                                                                                     |
|                                                                  | LTC = [(a) + (b)] / (d) | 81,34%                                                                                     |
|                                                                  |                         | * Valor de la deuda respecto del valor del suelo a vto. del préstamo Urbanitae             |
|                                                                  |                         | * Valor de la deuda respecto al total de costes del proyecto de la fase puente             |
|                                                                  |                         | * Valor de la deuda e intereses respecto del valor del suelo a vto. del préstamo Urbanitae |
|                                                                  |                         | * Valor de la deuda e intereses respecto al total de costes del proyecto de la fase puente |

Aclaraciones Importantes: la información mostrada ha sido preparada por Urbanitae en base a información disponible estimadas por el gestor, no habiendo sido auditada ni sujeta a verificación profesional por parte de un tercero. Ni Urbanitae ni sus colaboradores dan garantía (expresa o implícita) ni aceptan responsabilidad u obligación en relación con la exactitud o suficiencia de la información contenida en este documento. Las afirmaciones o declaraciones con proyecciones de futuro se refieren exclusivamente a la fecha en la que se manifestaron, no constituyen garantía alguna de resultados futuros. Los proyectos de financiación participativa publicados por Urbanitae en su Sitio Web no son objeto de autorización ni de supervisión por la Comisión Nacional del Mercado de Valores ni por el Banco de España, por lo tanto, toda la información facilitada por el gestor en relación con los proyectos no ha sido revisada por ellos.