

| Resumen Económico - Deuda | | | Estructura de la operación - Deuda | | Fase 1 - Desarrollo suelo | Fase 2 - Capex |
|-------------------------------------------------|---------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Costes adquisición | 1.877.223 € | 403 €/m² | Total Capital aportado | 821.338 € | 1.708.975 € | 7% |
| Adquisición | 1.877.223 € | 403 €/m ² | Aportación Gestor Día Uno | 691.439 € | 821.338 € | 4% |
| Notaría, registro y costes asociados | - € | - | Aportación Gestor Add-On | 129.898 € | 887.638 € | 4% |
| Intermediación / DD | - € | - | | | | |
| 2. Costes de construcción | 16.054.477 € | 3.443 €/m² | Total financiación | 2.140.000 € | 10.232.833 € | 44% |
| Costes de construcción (sobre rasante) | 13.164.335 € | 2.823 €/m ² | Préstamo Urbanitae | 2.140.000 € | 0 € | 0% |
| Costes de construcción (bajo rasante) | 2.863.232 € | 614 €/m ² | Préstamo Bancario | 0 € | 10.232.833 € | 44% |
| Urbanización (interior) | 26.910 € | 6 €/m ² | | | | |
| 3. Costes generales | 2.331.978 € | 500 €/m² | Clientes | 0 € | 11.212.305 € | 48% |
| Honorarios técnicos y estudios (arquitectos) | 974.236 € | 209 €/m ² | Depósitos de clientes | 0 € | 9.407.319 € | 41% |
| Tasas e impuestos (licencia, ICIQ, LPO, ON, DH) | 1.078.293 € | 231 €/m ² | Contra ventas | 0 € | 1.804.985 € | 8% |
| Gatos de marketing | - € | - | | | | |
| Seguros | 199.177 € | 43 €/m ² | | | | |
| Otros costes de estructura | 80.272 € | 17 €/m ² | | | | |
| 4. Honorarios gestor | - € | - | Total Fuentes Proyecto | 2.961.338 € | 23.154.113 € | |
| Project Monitor | - € | - | | | | |
| 5. Comisión Urbanitae y asociados | 132.950 € | 29 €/m² | Total Gastos Proyecto | 2.961.338 € | 23.154.113 € | |
| Honorarios Urbanitae | 90.950 € | 20 €/m ² | | | | |
| PM y Agente de Garantías | 6.000 € | 1 €/m ² | | | | |
| Costes legales, DD, N&R | 36.000 € | 8 €/m ² | | | | |
| 6. Costes financieros | 1.926.156 € | 413 €/m² | | | | |
| Intereses préstamo existente | 722.000 € | 155 €/m ² | | | | |
| Intereses préstamo Urbanitae | 214.000 € | 46 €/m ² | | | | |
| AJD, costes suplidors de hipoteca | 16.500 € | 4 €/m ² | | | | |
| Intereses PHP | 973.656 € | 209 €/m ² | | | | |
| 7. Objetivo de venta y comercialización | 33.253.180 € | 7.131 €/m² | | | | |
| Importe bruto de venta | 33.253.180 € | 7.131 €/m ² | | | | |
| Costes de comercialización | 831.330 € | 178 €/m ² | | | | |
| Resumen financiero | | | | | | |
| Ingresos brutos por venta | | | Ingresos netos por venta | | | |
| (-) Coste de Venta | | | (-) Costes de adquisición | - | 33.253.180 € | 1.877.223 € |
| | | | (-) Costes de construcción | - | 831.330 € | 16.054.477 € |
| | | | (-) Costes Generales | - | | 2.331.978 € |
| | | | (-) Costes de gestión | - | | - € |
| | | | (-) Comisión Urbanitae y asociados | - | | 132.950 € |
| | | | Resultado antes de intereses e impuestos (BAII) | | | 32.421.850 € |
| | | | (-) Costes financieros | - | | 12.025.223 € |
| | | | Resultado antes de impuestos (BAI) | | | 1.926.156 € |
| | | | (-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L. | - | | 10.099.067 € |
| | | | Resultado Neto | | | 2.524.767 € |
| | | | | | | 7.574.300 |
| | | | | | | 23% |
| Ratios de interés - Préstamo Urbanitae | | | | | | |
| Sin intereses | | | (a) Importe bruto del préstamo Urbanitae | | 2.140.000 € | |
| | | | (b) Intereses Urbanitae | | 214.000 € | |
| | | | (c) Valor de Tasación actual | | 6057967 | |
| | | | (d) Costes totales sin intereses durante Urbanitae | | 2.961.338 € | |
| Con intereses | | | LTV = (a) / (c) | | 35,3% | * Valor de la deuda respecto a la tasación del suelo |
| | | | LTC = (a) / (d) | | 72,3% | *Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae |
| | | | LTV = [(a) + (b)] / (c) | | 38,9% | * Valor de la deuda con intereses respecto a la tasación del suelo |
| | | | LTC = [(a) + (b)] / (d) | | 79,5% | *Valor de la deuda con intereses respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae |