

## Resumen Económico

|   |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>1. Costes de adquisición</b>                   | <b>543.094 €</b>   | <b>693 €/sqm</b>   |
| Ourense Activo                                    | 438.300 €          | 777 €/sqm          |
| Precio de compra                                  | 415.000 €          | 736 €/sqm          |
| Costes de adquisición                             | 8.300 €            | 15 €/sqm           |
| Comisión del Broker                               | 15.000 €           | 27 €/sqm           |
| Cangas Activo                                     | 104.794 €          | 476 €/sqm          |
| <b>2. Costes de construcción</b>                  | <b>680.000 €</b>   | <b>867 €/sqm</b>   |
| Trabajos de renovación - Ourense                  | 500.000 €          | 887 €/sqm          |
| Trabajos de renovación - Cangas                   | 180.000 €          | 818 €/sqm          |
| <b>3. Costes generales</b>                        | <b>129.070 €</b>   | <b>165 €/sqm</b>   |
| Ourense Activo                                    | 103.300 €          | 183 €/sqm          |
| Costes del proyecto                               | 80.000 €           | 142 €/sqm          |
| Costes legales                                    | 8.300 €            | 15 €/sqm           |
| Otros costes                                      | 15.000 €           | 27 €/sqm           |
| Cangas Activo                                     | 25.770 €           | 117 €/sqm          |
| <b>4. Comisión de Urbanitae y relacionados</b>    | <b>131.660 €</b>   | <b>168 €/sqm</b>   |
| Comisión de estructuración                        | 45.450 €           | 58 €/sqm           |
| Registro, Notaria, Costes suplidos de la hipoteca | 28.000 €           | 36 €/sqm           |
| AJD   | 21.210 €           | 27 €/sqm           |
| Costes Legales                                    | 12.000 €           | 15 €/sqm           |
| Agente de Garantías                               | 8.000 €            | 10 €/sqm           |
| PM & DD   | 17.000 €           | 22 €/sqm           |
| <b>5. Costes financieros</b>                      | <b>61.073 €</b>    | <b>78 €/sqm</b>    |
| Costes de comercialización                        | 61.073 €           | 78 €/sqm           |
| Costes financieros                                | - €                | -                  |
| <b>6. Ingresos brutos de venta</b>                | <b>2.035.750 €</b> | <b>2.597 €/sqm</b> |
| Importe total de ventas                           | 1.455.000 €        | 2.289 €/sqm        |
| Costes de comercialización                        | 580.750 €          | 2.640 €/sqm        |

## Estructura de la Operación

|   |                    |              |
|---|--------------------|--------------|
| <b>Total Equity</b>                                   | <b>423.131 €</b>   | <b>28,0%</b> |
| Capital del promotor día cero                         | 160.000 €          | 10,6%        |
| Capital del promotor día uno - compraventa            | 93.131 €           | 6,2%         |
| Capital del promotor adicional                        | 170.000 €          | 11,3%        |
| <b>Total financiación Urbanitae</b>                   | <b>1.010.000 €</b> | <b>66,9%</b> |
| Deuda Urbanitae                                       | 1.010.000 €        | 66,9%        |
| <b>Depositos de venta - Cangas</b>                    | <b>77.433 €</b>    | <b>5,1%</b>  |
| Depositos de venta - Cangas                           | 77.433 €           | 5,1%         |
| <b>Fuentes de Capital</b>                             | <b>1.510.564 €</b> |              |
| <b>Total Costes</b>                                   | <b>1.510.564 €</b> |              |
| <b>Economic Summary</b>                               |                    |              |
| Ingresos brutos por venta                             | 2.035.750 €        |              |
| (-) Costes de comercialización                        | -                  | 61.073 €     |
| <b>Net Sales Income</b>                               | <b>1.974.677 €</b> |              |
| (-) Costes de adquisición                             | -                  | 543.094 €    |
| (-) Costes de construcción                            | -                  | 680.000 €    |
| (-) Costes generales                                  | -                  | 129.070 €    |
| (-) Comisión de Urbanitae y relacionados              | -                  | 131.660 €    |
| <b>Resultado antes de intereses e impuestos (BAI)</b> | <b>490.853 €</b>   | <b>24,1%</b> |
| (-) Costes financieros                                | -                  | 159.075 €    |
| <b>Resultado antes de impuestos (BAI)</b>             | <b>331.778 €</b>   |              |
| (-) Estimación impuesto sociedades. Liquidación S.L.  | -                  | 82.945 €     |
| <b>Resultado neto</b>                                 | <b>248.834 €</b>   | <b>12,2%</b> |
| <b>Ratios revelantes</b>                              |                    |              |

1.010.000 € (a) (a) Importe bruto del préstamo Urbanitae

159.075 € (b) Intereses

2.035.750 € (c) Valor total de las ventas según plan de negocio

1.510.564 € (d) Costes totales sin intereses durante Urbanitae

|               |                     |       |
|---------------|---------------------|-------|
| Sin Intereses | $LTV^1 = (a) / (c)$ | 49,6% |
|               | $LTC^2 = (a) / (d)$ | 66,9% |

|               |                             |       |
|---------------|-----------------------------|-------|
| Con Intereses | $LTV^3 = [(a) + (b)] / (c)$ | 57,4% |
|               | $LTC^4 = [(a) + (b)] / (d)$ | 77,4% |

<sup>1</sup> Valor de la deuda respecto al valor total de las ventas según el plan de negocio

<sup>2</sup> Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae

<sup>3</sup> Valor de la deuda con intereses respecto al valor total de las ventas según el plan de negocio

<sup>4</sup> Valor de la deuda con intereses respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae