

Resumen económico - Deuda

| | | |
|---|---------------------|--------------------|
| 1. Costes adquisición | 10.710.000 € | 5.541 €/sqm |
| Adquisición | 10.500.000 € | 5.432 €/sqm |
| Coste de adquisición | 210.000 € | 109 €/sqm |
| 2. Costes de construcción | 5.408.575 € | 2.798 €/sqm |
| Coste de construcción del hotel | 4.522.575 € | 2.981 €/sqm |
| Costes de construcción de villas | 886.000 € | 2.130 €/sqm |
| 3. Costes generales | 1.257.641 € | 651 €/sqm |
| Costes técnicos | 540.858 € | 280 €/sqm |
| Honorario de gestión (*) | 270.429 € | 140 €/sqm |
| Contingencias | 295.782 € | 153 €/sqm |
| G&A (Impuestos sobre la Propiedad, Seguros, Administración) | 150.573 € | 78 €/sqm |
| 4. Comisión Urbanitae y asociados | 285.000 € | 147 €/sqm |
| Honorarios Urbanitae | 150.000 € | 78 €/sqm |
| Costes de estructuración | 135.000 € | 70 €/sqm |
| 5. Costes financieros | 1.880.012 € | 973 €/sqm |
| Intereses de préstamos senior | 1.448.762 € | 749 €/sqm |
| Costes de estructuración senior | 111.250 € | 58 €/sqm |
| Costes de estructuración junior | 320.000 € | 166 €/sqm |

Estructura de la transacción - Deuda

| | | |
|---|---------------------|--------------|
| Total Capital aportado | 3.012.344 € | 15,4% |
| Aportación Gestor Día Uno | 2.036.250 € | 10,4% |
| Aportación Gestor Add-On | 976.094 € | 5,0% |
| Préstamo Senior | 7.500.000 € | 38,4% |
| Préstamo Senior | 7.500.000 € | 38,4% |
| Préstamo Junior | 8.000.000 € | 40,9% |
| Préstamo Junior Urbanitae | 3.000.000 € | 15,4% |
| Préstamo Junior co-inversores | 5.000.000 € | 25,6% |
| Costes (cubiertos contra el NOI) | 1.028.884 € | 5,3% |
| Intereses de préstamos senior (cubiertos contra el NOI) | 1.028.884 € | 5,3% |
| Total Fuentes Proyecto | 19.541.228 € | |
| Total Gastos Proyecto | 19.541.228 € | |

Economic Summary

| | | |
|--|---------------------|------------|
| Ingresos brutos por ventas | 25.907.963 € | |
| Hotel beneficio operativo neto | 2.197.352 € | |
| (-) Coste de Venta | - 518.159 € | |
| Ingresos netos por venta | 27.587.156 € | |
| (-) Costes de adquisición | - 10.710.000 € | |
| (-) Costes de construcción | - 5.408.575 € | |
| (-) Costes Generales | - 1.257.641 € | |
| (-) Comisión Urbanitae y otros | - 605.000 € | |
| Resultado antes de intereses e impuestos (BAII) | 9.605.940 € | 35% |
| (-) Costes financieros | - 4.273.058 € | |
| Resultado antes de impuestos (BAI) | 5.332.882 € | |
| (-) Estimación impuesto sociedades. | - 1.487.874 € | |
| Resultado Neto | 3.845.008 € | 15% |

Ratios

| | |
|--|--------------|
| (a) Importe bruto del préstamo | 15.500.000 € |
| (b) Intereses Urbanitae | 1.300.000 € |
| (c) Valor de ventas según Plan de Negocio | 25.907.963 € |
| (d) Costes totales sin intereses y hotel NOI | 18.512.344 € |

$$LTV^1 = (a) / (c) \quad 59,8\%$$

$$LTC^2 = (a) / (d) \quad 83,7\%$$

¹ Valor de la deuda respecto a la tasación del suelo

² Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto