

**Overview - Attivo**

<b>1. Costi di Acquisizione</b>	<b>10.710.000 €</b>	<b>5.541 €/sqm</b>
Acquisizione dell'Asset	10.500.000 €	5.432 €/sqm
Costi di Acquisizione	210.000 €	109 €/sqm
<b>2. Costi di Costruzione</b>	<b>5.408.575 €</b>	<b>2.798 €/sqm</b>
Costi di costruzione Hotel	4.522.575 €	2.981 €/sqm
Costi di costruzione Ville	886.000 €	2.130 €/sqm
<b>3. Costi Generali</b>	<b>1.257.641 €</b>	<b>651 €/sqm</b>
Costi tecnici	540.858 €	280 €/sqm
Fee di Project Management	270.429 €	140 €/sqm
Imprevisti	295.782 €	153 €/sqm
Spese generali e amministrative	150.573 €	78 €/sqm
<b>4. Commissione di Urbanitae e Costi di Struttura</b>	<b>285.000 €</b>	<b>147 €/sqm</b>
Commissione di Urbanitae	150.000 €	78 €/sqm
Costi di struttura	135.000 €	70 €/sqm
<b>5. Costi Finanziari</b>	<b>1.880.012 €</b>	<b>973 €/sqm</b>
Interessi debito senior	1.448.762 €	749 €/sqm
Costi di struttura debito senior	111.250 €	58 €/sqm
Costi di struttura debito Junior	320.000 €	166 €/sqm

**Overview - Passivo**

<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>3.012.344 €</b>	<b>15,4%</b>
Equity Day One	2.036.250 €	10,4%
Equity Add-On	976.094 €	5,0%
<b>Debito Senior</b>	<b>7.500.000 €</b>	<b>38,4%</b>
Debito Senior	7.500.000 €	38,4%
<b>Debito Urbanitae</b>	<b>8.000.000 €</b>	<b>40,9%</b>
Debito Junior Urbanitae	3.000.000 €	15,4%
Debito Junior co-investitori	5.000.000 €	25,6%
<b>NOI Hotel</b>	<b>1.028.884 €</b>	<b>5,3%</b>
Interessi debito senior coperti	1.028.884 €	5,3%
<b>Passivo</b>	<b>19.541.228 €</b>	
<b>Attivo</b>	<b>19.541.228 €</b>	

<b>Conto Economico</b>		
Ricavi da vendita	25.907.963 €	
Margine operativo hotel	2.197.352 €	
(-) Costi di commercializzazione	- 518.159 €	
<b>Ricavi netti</b>	<b>27.587.156 €</b>	
(-) Costi di Acquisizione	- 10.710.000 €	
(-) Costi di Costruzione	- 5.408.575 €	
(-) Costi Generali	- 1.257.641 €	
(-) Commissione di Urbanitae e Costi di Struttura	- 605.000 €	
<b>Margine operativo</b>	<b>9.605.940 €</b>	<b>35%</b>
(-) Financing Costs	- 4.273.058 €	
<b>Profitto ante imposte (PBT)</b>	<b>5.332.882 €</b>	
(-) Imposte	- 1.487.874 €	
<b>Profitto netto</b>	<b>3.845.008 €</b>	<b>15%</b>

**Ratios**

(a) Totale Debito Urbanitae	15.500.000 €
(b) Interessi Urbanitae	1.300.000 €
(c) Ricavi da vendita	25.907.963 €
(d) Totale Attivo (senza copertura NOI)	18.512.344 €

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

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

<sup>1</sup> Valore del debito relativo al valore totale delle vendite secondo il business plan

<sup>2</sup> Valore del debito relativo ai costi del progetto