

**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>415.000 €</b>    | <b>215 €/sqm</b>   |
| Commissione di Urbanitae I                              | 150.000 €           | 78 €/sqm           |
| Commissione di Urbanitae II                             | 100.000 €           | 52 €/sqm           |
| Costi di struttura I                                    | 135.000 €           | 70 €/sqm           |
| Costi di struttura II                                   | 30.000 €            | 16 €/sqm           |
| <b>5. Costi Finanziari</b>                              | <b>1.750.012 €</b>  | <b>905 €/sqm</b>   |
| Interessi debito senior                                 | 1.448.762 €         | 749 €/sqm          |
| Costi di struttura debito senior                        | 111.250 €           | 58 €/sqm           |
| Costi di struttura debito Junior                        | 190.000 €           | 98 €/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 I                         | 3.000.000 €         | 15,4%        |
| Debito Junior Urbanitae II                        | 2.000.000 €         | 15,4%        |
| Debito Junior co-investitori                      | 3.000.000 €         | 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 | - 716.250 €         |              |
| <b>Margine operativo</b>                          | <b>9.494.690 €</b>  | <b>35%</b>   |
| (-) Financing Costs                               | - 4.161.808 €       |              |
| <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                       | 15.500.000 € |
| (b) Ricavi da vendita                   | 25.907.963 € |
| (c) Totale Attivo (senza copertura NOI) | 18.512.344 € |

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

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

<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