

**Impieghi**

<b>1. Costi di Acquisizione</b>	<b>2.754.000 €</b>	<b>631 €/sqm</b>
Acquisto del terreno	2.700.000 €	619 €/sqm
Costi di intermediazione	54.000 €	12 €/sqm
<b>2. Costi di Costruzione</b>	<b>9.460.000 €</b>	<b>2.169 €/sqm</b>
Costi di costruzione	9.100.000 €	2.087 €/sqm
Costi per le cucine	360.000 €	83 €/sqm
<b>3. Costi Generali</b>	<b>1.994.100 €</b>	<b>457 €/sqm</b>
Costi di progetto e design	300.000 €	69 €/sqm
Oneri municipali	1.278.000 €	293 €/sqm
Costi consulenti	251.100 €	58 €/sqm
Assicurazione	165.000 €	38 €/sqm
<b>4. Fee di Urbanitae e Costi di struttura</b>	<b>444.050 €</b>	<b>102 €/sqm</b>
Urbanitae Fee	150.000 €	34 €/sqm
Costi di Struttura di Urbanitae	176.970 €	41 €/sqm
Costi di Struttura co-investitori	117.080 €	27 €/sqm

**Fonti**

<b>Totale Patrimonio Netto</b>	<b>4.192.680 €</b>	<b>28,6%</b>
Equity al closing	2.800.000 €	19,1%
Equity addizionale	1.392.680 €	9,5%
<b>Debito Urbanitae</b>	<b>5.000.000 €</b>	<b>34,1%</b>
Debito Urbanitae	3.000.000 €	20,5%
Debito co-investitori	2.000.000 €	13,6%
<b>Prevendite (unità resi)</b>	<b>5.459.470 €</b>	<b>37,3%</b>
Prevendite	5.459.470 €	37,3%
<b>Totale Fonti</b>	<b>14.652.150 €</b>	
<b>Totale Impieghi</b>	<b>14.652.150 €</b>	
<b>Conto Economico</b>		
Ricavi da vendite	19.987.600 €	
(-) Costi di commercializzazione	- 399.752 €	
<b>Ricavi netti</b>	<b>19.587.848 €</b>	
(-) Costi di acquisizione	- 2.754.000 €	
(-) Costi di costruzione	- 9.460.000 €	
(-) Costi generali	- 2.438.150 €	
(-) Urbanitae Fee e Costi di Struttura co-inv.	- 444.050 €	
<b>Margine Operativo</b>	<b>4.491.648 €</b>	<b>23%</b>
(-) Costi finanziari di Urbanitae	- 960.000 €	
<b>Profitto ante imposte (PBT)</b>	<b>3.531.648 €</b>	<b>18%</b>
(-) Imposte	- 985.330 €	
<b>Profitto netto</b>	<b>2.546.318 €</b>	<b>13%</b>

**Ratios**

(a) Totale Debito	5.000.000 €
(b) Totale Ricavi	19.987.600 €
(c) Total Fonti	14.652.150 €

$$\text{LTV}^1 = (a) / (b) \quad 25,0\%$$

$$\text{LTC}^2 = (a) / (c) \quad 34,1\%$$

<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