

### Resumen Económico - Deuda

<b>1. Costes adquisición</b>	<b>1.864.091 €</b>	<b>2.890 €/m<sup>2</sup></b>
Adquisición	1.820.000 €	2.822 €/m <sup>2</sup>
Costes de Adquisición	7.691 €	12 €/m <sup>2</sup>
Impuesto de Transmisión Patrimonial	36.400 €	56 €/m <sup>2</sup>
<b>2. Costes de construcción</b>	<b>1.852.000 €</b>	<b>2.871 €/m<sup>2</sup></b>
Costes de construcción	1.350.000 €	2.093 €/m <sup>2</sup>
Cocina	80.000 €	124 €/m <sup>2</sup>
Mobiliario	100.000 €	155 €/m <sup>2</sup>
Jardín	55.000 €	85 €/m <sup>2</sup>
Contingencias	267.000 €	414 €/m <sup>2</sup>
<b>3. Costes generales</b>	<b>311.174 €</b>	<b>482 €/m<sup>2</sup></b>
Licencias e impuestos	30.152 €	47 €/m <sup>2</sup>
Honorarios técnicos	124.000 €	192 €/m <sup>2</sup>
Gestión del proyecto	150.000 €	233 €/m <sup>2</sup>
Mantenimiento y otros gastos	7.023 €	11 €/m <sup>2</sup>
<b>4. Comisión Urbanitae y asociados</b>	<b>271.425 €</b>	<b>421 €/m<sup>2</sup></b>
Comisión de estructuración	100.800 €	156 €/m <sup>2</sup>
Legal y Due Diligence	22.000 €	34 €/m <sup>2</sup>
Notaría y registro	21.000 €	33 €/m <sup>2</sup>
PM y Agente de Garantías	33.600 €	52 €/m <sup>2</sup>
AJD y Provisión cancelación hipoteca	49.632 €	77 €/m <sup>2</sup>
IVA + Caja	44.393 €	69 €/m <sup>2</sup>
<b>5. Costes financieros</b>	<b>377.750 €</b>	<b>586 €/m<sup>2</sup></b>
Intereses Tramo A	241.500 €	374 €/m <sup>2</sup>
Intereses Tramo B	136.250 €	211 €/m <sup>2</sup>
<b>6. Objetivo de venta y comercialización</b>	<b>5.514.750 €</b>	<b>8.550 €/m<sup>2</sup></b>
Importe bruto de venta	5.805.000 €	9.000 €/m <sup>2</sup>
Costes de comercialización (5%)	290.250 €	450 €/m <sup>2</sup>

### Estructura de la operación - Deuda

<b>Total Capital aportado</b>	<b>2.058.690 €</b>	<b>48%</b>
Aportación Gestor Día Uno	1.957.606 €	95,1%
Aportación Gestor Add-On	101.083 €	4,9%
<b>Total financiación</b>	<b>2.240.000 €</b>	<b>52%</b>
Préstamo Urbanitae Tramo A	1.150.000 €	51%
Préstamo Urbanitae Tramo B	1.090.000 €	49%
<b>Total Fuentes Proyecto</b>	<b>4.298.690 €</b>	
<b>Total Gastos Proyecto</b>	<b>4.298.690 €</b>	
<b>Resumen financiero</b>		
Ingresos brutos por venta	5.805.000 €	
(-) Coste de Venta	- 290.250 €	
<b>Ingresos netos por venta</b>	<b>5.514.750 €</b>	
(-) Costes de adquisición	- 1.864.091 €	
(-) Costes de construcción	- 1.852.000 €	
(-) Costes Generales	- 311.174 €	
(-) Comisión Urbanitae y asociados	- 227.032 €	
<b>Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)</b>	<b>1.260.453 €</b>	<b>22%</b>
(-) Costes financieros	- 377.750 €	
<b>Resultado antes de impuestos (BAI)</b>	<b>882.703 €</b>	<b>15%</b>
(-) Estimación impuesto sociedades	- 220.676 €	
<b>Resultado Neto</b>	<b>662.027 €</b>	<b>11%</b>
<b>Ratios de interés - Préstamo Urbanitae</b>		
(a) Importe bruto del préstamo Urbanitae	2.240.000 €	
(b) Intereses Urbanitae	377.750 €	
(c) Valor de Tasación, incluyendo Capex	4.021.306 €	
(d) Costes totales	4.298.690 €	

Sin intereses	<sup>1</sup> LTV = (a) / (c)	56%
	<sup>2</sup> LTC = (a) / (d)	52%
Con intereses	<sup>3</sup> LTV = [(a) + (b)] / (c)	65%
	<sup>4</sup> LTC = [(a) + (b)] / (d)	61%

<sup>1</sup>Valor de la deuda respecto al valor de tasación HET

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

<sup>3</sup>Valor de la deuda con intereses respecto al valor de tasación HET

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