

Escenario moderado

Resumen Económico - Deuda - Escenario moderado

|                                               |             |            |
|-----------------------------------------------|-------------|------------|
| 1. Costes de adquisición                      | 1.264.826 € | 1.178 €/m² |
| Precio de compra                              | 1.225.000 € | 1.141 €/m² |
| Costes de adquisición                         | 39.826 €    | 37 €/m²    |
| 2. Costes de construcción                     | 1.899.216 € | 1.770 €/m² |
| Trabajos de construcción                      | 1.899.216 € | 1.770 €/m² |
| 3. Costes generales                           | 353.340 €   | 329 €/m²   |
| Arquitectos, proyecto                         | 34.166 €    | 32 €/m²    |
| Aparejador y dirección de obras               | 51.168 €    | 48 €/m²    |
| Escrituras, licencias                         | 106.242 €   | 99 €/m²    |
| Gastos administrativos                        | 46.000 €    | 43 €/m²    |
| Seguros                                       | 56.060 €    | 52 €/m²    |
| Otros gastos                                  | 59.704 €    | 56 €/m²    |
| 4. Comisión de Urbanitae y relacionados       | 267.400 €   | 249 €/m²   |
| Honorarios Urbanitae                          | 117.000 €   | 109 €/m²   |
| PM, DD y Agente de Garantías                  | 35.600 €    | 33 €/m²    |
| Costes legales                                | 14.000 €    | 13 €/m²    |
| AJD, costes suplidos de la hipoteca           | 100.800 €   | 94 €/m²    |
| IVA + Caja remanente                          | 45.548 €    |            |
| 5. Costes financieros                         | 672.750 €   | 627 €/m²   |
| Intereses - Tramo A                           | 351.000 €   | 327 €/m²   |
| Intereses - Tramo B                           | 321.750 €   | 300 €/m²   |
| 6. Ingresos brutos de venta                   | 6.439.830 € | 6.000 €/m² |
| Importe total de ventas - escenario Urbanitae | 6.439.830 € | 6.000 €/m² |
| Costes de comercialización                    | 450.788 €   | 420 €/sqm  |

Estructura de la operación - Deuda

|                                |             |     |
|--------------------------------|-------------|-----|
| Total Capital aportado         | 1.230.330 € | 32% |
| Capital del promotor día uno   | 542.628 €   | 14% |
| Capital del promotor adicional | 687.702 €   | 18% |
| Total financiación Urbanitae   | 2.600.000 € | 68% |
| Deuda - Tramo A                | 1.040.000 € | 27% |
| Deuda - Tramo B                | 1.560.000 € | 41% |

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Fuentes de Capital | 3.830.330 € |
| Costes Totales     | 3.830.330 € |

|                                                      |   |             |
|------------------------------------------------------|---|-------------|
| Resumen financiero                                   |   |             |
| Ingresos brutos por venta                            |   | 6.439.830 € |
| (-) Costes de comercialización                       | - | 450.788 €   |
| Ingresos netos por venta                             |   | 5.989.042 € |
| (-) Costes de adquisición                            | - | 1.264.826 € |
| (-) Costes de construcción                           | - | 1.899.216 € |
| (-) Costes generales                                 | - | 353.340 €   |
| (-) Comisión de Urbanitae y relacionados             | - | 267.400 €   |
| Resultado antes de intereses e impuestos (BAI)       |   | 2.204.260 € |
| (-) Costes financieros                               | - | 672.750 €   |
| Resultado antes de impuestos (BAI)                   |   | 1.531.510 € |
| (-) Estimación impuesto sociedades, Liquidación S.L. | - | 382.878 €   |
| Resultado Neto                                       |   | 1.148.633 € |
|                                                      |   | 19%         |

|                   |                    |                                                     |
|-------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|
| Ratios relevantes |                    |                                                     |
|                   | 2.600.000 €        | (a) Importe bruto del préstamo Urbanitae            |
|                   | 672.750 €          | (b) Intereses                                       |
|                   | 6.439.830 €        | (c) Valor total de las ventas según plan de negocio |
|                   | 3.830.330 €        | (d) Costes totales sin intereses durante Urbanitae  |
| Sin intereses     | LTV¹ = (a) / (c)   | 40,4%                                               |
|                   | LTC² = (a) / (d)   | 67,9%                                               |
| Con intereses     | LTV³ = [(a) + (b)] | 50,8%                                               |
|                   | LTC⁴ = [(a) + (b)] | 85,4%                                               |

¹ Valor de la deuda respecto al valor total de las ventas según el plan de negocio

² Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae

³ Valor de la deuda con intereses respecto al valor total de las ventas según el plan de negocio

⁴ Valor de la deuda con intereses respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae

Escenario favorable

Resumen Económico - Deuda - Escenario favorable

|                                               |             |            |
|-----------------------------------------------|-------------|------------|
| 1. Costes de adquisición                      | 1.264.826 € | 1.178 €/m² |
| Precio de compra                              | 1.225.000 € | 1.141 €/m² |
| Costes de adquisición                         | 39.826 €    | 37 €/m²    |
| 2. Costes de construcción                     | 1.899.216 € | 1.770 €/m² |
| Trabajos de construcción                      | 1.899.216 € | 1.770 €/m² |
| 3. Costes generales                           | 353.340 €   | 329 €/m²   |
| Arquitectos, proyecto                         | 34.166 €    | 32 €/m²    |
| Aparejador y dirección de obras               | 51.168 €    | 48 €/m²    |
| Escrituras, licencias                         | 106.242 €   | 99 €/m²    |
| Gastos administrativos                        | 46.000 €    | 43 €/m²    |
| Seguros                                       | 56.060 €    | 52 €/m²    |
| Otros gastos                                  | 59.704 €    | 56 €/m²    |
| 4. Comisión de Urbanitae y relacionados       | 267.400 €   | 249 €/m²   |
| Honorarios Urbanitae                          | 117.000 €   | 109 €/m²   |
| PM, DD y Agente de Garantías                  | 35.600 €    | 33 €/m²    |
| Costes legales                                | 14.000 €    | 13 €/m²    |
| AJD, costes suplidos de la hipoteca           | 100.800 €   | 94 €/m²    |
| IVA + Caja remanente                          | 45.548 €    |            |
| 5. Costes financieros                         | 672.750 €   | 627 €/m²   |
| Intereses - Tramo A                           | 351.000 €   | 327 €/m²   |
| Intereses - Tramo B                           | 321.750 €   | 300 €/m²   |
| 6. Ingresos brutos de venta                   | 8.630.000 € | 8.041 €/m² |
| Importe total de ventas - escenario Urbanitae | 8.630.000 € | 8.041 €/m² |
| Costes de comercialización                    | 604.100 €   | 563 €/sqm  |

Estructura de la operación - Deuda

|                                |             |     |
|--------------------------------|-------------|-----|
| Total Capital aportado         | 1.230.330 € | 32% |
| Capital del promotor día uno   | 542.628 €   | 14% |
| Capital del promotor adicional | 687.702 €   | 18% |
| Total financiación Urbanitae   | 2.600.000 € | 68% |
| Deuda - Tramo A                | 1.040.000 € | 27% |
| Deuda - Tramo B                | 1.560.000 € | 41% |

|                    |             |
|--------------------|-------------|
| Fuentes de Capital | 3.830.330 € |
| Costes Totales     | 3.830.330 € |

|                                                      |   |             |
|------------------------------------------------------|---|-------------|
| Resumen financiero                                   |   |             |
| Ingresos brutos por venta                            |   | 8.630.000 € |
| (-) Costes de comercialización                       | - | 604.100 €   |
| Ingresos netos por venta                             |   | 8.025.900 € |
| (-) Costes de adquisición                            | - | 1.264.826 € |
| (-) Costes de construcción                           | - | 1.899.216 € |
| (-) Costes generales                                 | - | 353.340 €   |
| (-) Comisión de Urbanitae y relacionados             | - | 267.400 €   |
| Resultado antes de intereses e impuestos (BAI)       |   | 4.241.118 € |
| (-) Costes financieros                               | - | 672.750 €   |
| Resultado antes de impuestos (BAI)                   |   | 3.568.368 € |
| (-) Estimación impuesto sociedades, Liquidación S.L. | - | 892.092 €   |
| Resultado Neto                                       |   | 2.676.276 € |
|                                                      |   | 33%         |

|                   |                    |                                                     |
|-------------------|--------------------|-----------------------------------------------------|
| Ratios relevantes |                    |                                                     |
|                   | 2.600.000 €        | (a) Importe bruto del préstamo Urbanitae            |
|                   | 672.750 €          | (b) Intereses                                       |
|                   | 8.630.000 €        | (c) Valor total de las ventas según plan de negocio |
|                   | 3.830.330 €        | (d) Costes totales sin intereses durante Urbanitae  |
| Sin intereses     | LTV¹ = (a) / (c)   | 30,1%                                               |
|                   | LTC² = (a) / (d)   | 67,9%                                               |
| Con intereses     | LTV³ = [(a) + (b)] | 37,9%                                               |
|                   | LTC⁴ = [(a) + (b)] | 85,4%                                               |

¹ Valor de la deuda respecto al valor total de las ventas según el plan de negocio

² Valor de la deuda respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae

³ Valor de la deuda con intereses respecto al valor total de las ventas según el plan de negocio

⁴ Valor de la deuda con intereses respecto a los costes del proyecto durante Urbanitae