

| Resumen Económico - Deuda                               |                    |                 |  |
|---------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|--|
| <b>1. Costes adquisición</b>                            | <b>1,162,200 €</b> | <b>192 €/m²</b> |  |
| Adquisición                                             | 1,124,000 €        | 185 €/m²        |  |
| Costes de Adquisición                                   | 38,200 €           | 6 €/m²          |  |
| <b>2. Costes de construcción</b>                        | <b>654,171 €</b>   | <b>108 €/m²</b> |  |
| Costes de Construcción                                  | 594,701 €          | 98 €/m²         |  |
| Contingencias (5%)                                      | 59,470 €           | 10 €/m²         |  |
| <b>3. Costes generales</b>                              | <b>94,960 €</b>    | <b>16 €/m²</b>  |  |
| Licencias + ICIO                                        | 51,960 €           | 9 €/m²          |  |
| Obra Nueva y División Horizontal (AJD, notaría, registr | 40,000 €           | 7 €/m²          |  |
| Markerting                                              | 3,000 €            | 0 €/m²          |  |
| <b>4. Costes de Estructuración</b>                      | <b>170,299 €</b>   | <b>28 €/m²</b>  |  |
| Comisión de apertura Urbanitae                          | 59,175 €           | 10 €/m²         |  |
| Notaría, registro, AJD                                  | 38,013 €           | 6 €/m²          |  |
| Legal, Agente de Garantías                              | 24,000 €           | 4 €/m²          |  |
| DD, Project Monitoring                                  | 21,200 €           | 3 €/m²          |  |
| IVA + Caja                                              | 27,911 €           | 5 €/m²          |  |
| <b>5. Costes financieros</b>                            | <b>197,250 €</b>   | <b>33 €/m²</b>  |  |
| Intereses Deuda Senior                                  | 197,250 €          | 33 €/m²         |  |
| <b>6. Objetivo de venta y comercialización</b>          | <b>3,063,000 €</b> | <b>505 €/m²</b> |  |
| Importe bruto de venta                                  | 3,092,000 €        | 510 €/m²        |  |
| Comisión de ventas                                      | 29,000 €           | 5 €/m²          |  |

| Estructura de la operación - Deuda                     |                    |              |  |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------|--|
| <b>Total Capital aportado</b>                          | <b>795,630 €</b>   | <b>37.7%</b> |  |
| Aportación Gestor Día Uno                              | 612,200 €          | 77%          |  |
| Aportación Gestor Add-On                               | 183,430 €          | 23%          |  |
| <b>Total Deuda</b>                                     | <b>1,315,000 €</b> | <b>62.3%</b> |  |
| Préstamo Urbanitae                                     | 1,315,000 €        | 100%         |  |
| <b>Total Fuentes Proyecto</b>                          | <b>2,110,630 €</b> |              |  |
| <b>Total Gastos Proyecto</b>                           | <b>2,110,630 €</b> |              |  |
| <b>Resumen financiero</b>                              |                    |              |  |
| Ingresos brutos por venta                              | 3,092,000 €        |              |  |
| (-) Coste de Venta                                     | - 29,000 €         |              |  |
| <b>Ingresos netos por venta</b>                        | <b>3,063,000 €</b> |              |  |
| (-) Costes de adquisición                              | - 1,162,200 €      |              |  |
| (-) Costes de construcción                             | - 654,171 €        |              |  |
| (-) Costes Generales                                   | - 94,960 €         |              |  |
| (-) Costes de Estructuración                           | - 142,388 €        |              |  |
| <b>Resultado antes de intereses e impuestos (BAII)</b> | <b>1,009,281 €</b> | <b>33%</b>   |  |
| (-) Costes financieros                                 | - 197,250 €        |              |  |
| <b>Resultado antes de impuestos (BAI)</b>              | <b>812,031 €</b>   | <b>26%</b>   |  |
| (-) Estimación impuesto sociedades                     | - 203,008 €        |              |  |
| <b>Resultado Neto</b>                                  | <b>609,023 €</b>   | <b>20%</b>   |  |

| Ratios de interés               |                                          |     |  |
|---------------------------------|------------------------------------------|-----|--|
| (a) Importe bruto del préstamo  | 1,315,000 €                              |     |  |
| (b) Intereses                   | 197,250 €                                |     |  |
| (c) Valor de Tasación (HET)     | 4,931,117 €                              |     |  |
| (d) Costes totales del Proyecto | 2,110,630 €                              |     |  |
| Sin intereses                   | <sup>1</sup> LTV = (a) / (c)             | 27% |  |
|                                 | <sup>2</sup> LTC = (a) / (d)             | 62% |  |
| Con intereses                   | <sup>3</sup> LTV = [ (a) + (b) ] / (c) ] | 31% |  |
|                                 | <sup>4</sup> LTC = [ (a) + (b) ] / (d) ] | 72% |  |

<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