

Overview - Attivo

1. Costi di Acquisizione	10.710.000 €	5.541 €/sqm
Acquisizione dell'Asset	10.500.000 €	5.432 €/sqm
Costi di Acquisizione	210.000 €	109 €/sqm
2. Costi di Costruzione	5.408.575 €	2.798 €/sqm
Costi di costruzione Hotel	4.522.575 €	2.981 €/sqm
Costi di costruzione Ville	886.000 €	2.130 €/sqm
3. Costi Generali	1.257.641 €	651 €/sqm
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
4. Commissione di Urbanitae e Costi di Struttura	607.630 €	314 €/sqm
Debito Junior co-investitori fee (acquisizione)	250.000 €	129 €/sqm
Debito Junior Urbanitae (capex)	150.000 €	78 €/sqm
Costi di struttura (acquisizione)	165.000 €	85 €/sqm
Costi di struttura Urbanitae (capex)	42.630 €	22 €/sqm
5. Costi Finanziari	1.560.012 €	807 €/sqm
Interessi debito senior	1.448.762 €	749 €/sqm
Costi di struttura debito senior	111.250 €	58 €/sqm

Overview - Passivo

Totale Patrimonio Netto	3.014.974 €	15,4%
Equity Day One	2.036.250 €	10,4%
Equity Add-On	978.724 €	5,0%
Debito Senior	7.500.000 €	38,4%
Debito Senior	7.500.000 €	38,4%
Debito Urbanitae	8.000.000 €	40,9%
Debito Junior co-investitori (acquisizione)	5.000.000 €	15,4%
Debito Junior Urbanitae (capex)	3.000.000 €	25,6%
NOI Hotel	1.028.884 €	5,3%
Interessi debito senior coperti	1.028.884 €	5,3%

Passivo	19.543.858 €
Attivo	19.543.858 €

Conto Economico		
Ricavi da vendita	25.907.963 €	
Margine operativo hotel	2.197.352 €	
(-) Costi di commercializzazione	- 518.159 €	
Ricavi netti	27.587.156 €	
(-) Costi di Acquisizione	- 10.710.000 €	
(-) Costi di Costruzione	- 5.408.575 €	
(-) Costi Generali	- 1.257.641 €	
(-) Commissione di Urbanitae e Costi di Struttura	- 718.880 €	
Margine operativo	9.492.060 €	35%
(-) Financing Costs	- 4.161.808 €	
Profitto ante imposte (PBT)	5.330.252 €	
(-) Imposte	- 1.487.874 €	
Profitto netto	3.842.378 €	15%

Ratios

(a) Totale Debito	15.500.630 €
(b) Ricavi da vendita	25.907.963 €
(c) Totale Attivo (senza copertura NOI)	18.514.974 €

$LTV^1 = (a) / (b)$ **59,8%**
 $LTC^2 = (a) / (c)$ **83,7%**

¹ Valore del debito relativo al valore totale delle vendite secondo il business plan

² Valore del debito relativo ai costi del progetto