

| Descripción de la operación              |                   |
|--|-------------------|
| Coste del Piso                           | 63.500,00         |
| IVA                                      | -                 |
| TPO                                      | 6.350,00          |
| Constitución y registro de la sociedad   | -                 |
| Otros gastos                             | 768,35            |
| <b>TOTAL OTROS GASTOS DE ADQUISICIÓN</b> | <b>7.118,35</b>   |
| <b>TOTAL COSTE ADQUISICIÓN</b>           | <b>70.618,35</b>  |
| Obra                                     | 36.300,00         |
| Otros gastos obra                        | -                 |
| Licencias y permisos                     | -                 |
| Impuestos y tasas                        | -                 |
| Arquitectos                              | -                 |
| Otros gastos legales                     | -                 |
| Muebles                                  | 9.000,00          |
| <b>TOTAL GASTOS OBRA</b>                 | <b>45.300,00</b>  |
| Comisión Brickstarter                    | 8.415,67          |
| Imprevistos                              | 600,00            |
| <b>TOTAL INVERSIÓN</b>                   | <b>124.934,02</b> |

|                                 |            |
|---------------------------------|------------|
| Precio de Mercado 3B            | 126.183,36 |
| Comisión Operación Compra       | 6,00%      |
| Comisión Operación Venta        | 4,00%      |
| Comisión dividendos             | 0,00%      |
| Precio Medio Noche              | 51,37      |
| Promedio Ocupación              | 80,00%     |
| Revalorización Venta            | 20,00%     |
| Precio Venta                    | 149.920,83 |
| Mes Venta Inmueble              | 60,00      |
| Año Venta Inmueble              | 5,00       |
| tax (primeros 2 años, luego 25) | 25,00%     |
| IBI                             | 180,00     |
| comisión gestión                | 10,00%     |
| suministros (Mes)               | 30,00      |
| ipc                             | 2,00%      |



|                           | Euros             | financiación |
|---------------------------|-------------------|--------------|
| Financiación Bancaria     | -                 | 0,00%        |
| Financiación Mecenas      | 124.934,02        | 100,00%      |
| Financiación Brickstarter |                   | 0,00%        |
| Objetivo financiación     | 124.934,02        | 100,00%      |
| <b>total</b>              | <b>124.934,02</b> | ok           |

#### Reparto Capital Social

|              |                |
|--------------|----------------|
| Crowdfunding | 100,00%        |
| Brickstarter | 0,00%          |
| <b>TOTAL</b> | <b>100,00%</b> |

#### Hipótesis Hipoteca

|                  |       |
|------------------|-------|
| Importe hipoteca | -     |
| Años             | 15,00 |
| Tipo de Interés  | 2,50% |
| Mes concesión    | enero |
| Carencia Meses   | 24,00 |

#### Principales Hipótesis Económicas

|                            | Año 1      | Año 2      | Año 3      | Año 4      | Año 5      |
|----------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Porcentaje de Ocupación    | 80,00%     | 80,00%     | 80,00%     | 80,00%     | 80,00%     |
| Ingresos Anuales Estimados | 15.000,00  | 15.000,00  | 15.000,00  | 15.000,00  | 15.000,00  |
| Comisión Brickstarter      | -          | -          | -          | -          | 5.996,83   |
| Gestión                    | - 1.500,00 | - 1.500,00 | - 1.500,00 | - 1.500,00 | - 1.500,00 |
| Suministros                | - 360,00   | - 367,20   | - 374,54   | - 382,03   | - 389,68   |
| IBI                        | - 180,00   | - 183,60   | - 187,27   | - 191,02   | - 194,84   |
| Impuestos                  | - 3.220,95 | - 3.218,25 | - 3.215,50 | - 3.212,69 | - 8.052,56 |
| Gastos Financieros         | -          | -          | -          | -          | -          |
| Resultado                  | 9.662,85   | 9.654,75   | 9.646,49   | 9.638,06   | 24.157,69  |
| Dividendos Repartidos      | 9.662,85   | 9.654,75   | 9.646,49   | 9.638,06   | 24.157,69  |

## ESTADOS FINANCIEROS ANUALES

| <b>CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS</b>                                  | <b>Aportación Inicial</b> | <b>1,00</b>      | <b>2,00</b>      | <b>3,00</b>      | <b>4,00</b>      | <b>5,00</b>      | <b>acc</b>       |
|--|---------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1. Importe neto de la cifra de negocios.                               |                           | 15.000,00        | 15.000,00        | 15.000,00        | 15.000,00        | 164.920,83       | 224.920,83       |
| Rendimiento Alquiler   |                           | 15.000,00        | 15.000,00        | 15.000,00        | 15.000,00        | 15.000,00        | 75.000,00        |
| Venta Inmueble   |                           | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 149.920,83       | 149.920,83       |
| 2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabr |                           | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             | -124.559,37      | -124.559,37      |
| 7. Otros gastos de explotación.  |                           | -2.040,00        | -2.050,80        | -2.061,82        | -2.073,05        | -8.081,35        | -16.307,01       |
| Comisión Brickstarter  |                           | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             | -5.996,83        | -5.996,83        |
| Gestion  |                           | -1.500,00        | -1.500,00        | -1.500,00        | -1.500,00        | -1.500,00        | -7.500,00        |
| Suministros  |                           | -360,00          | -367,20          | -374,54          | -382,03          | -389,68          | -1.873,45        |
| IBI  |                           | -180,00          | -183,60          | -187,27          | -191,02          | -194,84          | -936,73          |
| 8. Amortización del inmovilizado.                                      |                           | -76,20           | -76,20           | -76,20           | -76,20           | -69,85           | -374,65          |
| <b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                                     |                           | <b>12.883,80</b> | <b>12.873,00</b> | <b>12.861,98</b> | <b>12.850,75</b> | <b>32.210,26</b> | <b>83.679,79</b> |
| B) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)                               |                           | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             | 0,00             |
| <b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)</b>                           |                           | <b>12.883,80</b> | <b>12.873,00</b> | <b>12.861,98</b> | <b>12.850,75</b> | <b>32.210,26</b> | <b>83.679,79</b> |
| 17. Impuestos sobre beneficios.  |                           | -3.220,95        | -3.218,25        | -3.215,50        | -3.212,69        | -8.052,56        | -20.919,95       |
| <b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 17)</b>                             |                           | <b>9.662,85</b>  | <b>9.654,75</b>  | <b>9.646,49</b>  | <b>9.638,06</b>  | <b>24.157,69</b> | <b>62.759,84</b> |
| <b>Rdo Acc</b>   |                           | <b>9.662,85</b>  | <b>19.317,60</b> | <b>28.964,09</b> | <b>38.602,15</b> | <b>62.759,84</b> |                  |



| <b>ACTIVO</b>   | <b>Aportación Inicial</b> | <b>12,00</b>      | <b>24,00</b>      | <b>36,00</b>      | <b>48,00</b>      |
|---|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>                           | -                         | 124.857,82        | 124.781,62        | 124.705,42        | 124.629,22        |
| <b>I. Inmovilizado Intangible</b>                       | -                         | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Amortización Acumulada Inmovilizado Inmaterial          | -                         | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>II. Inmovilizado Tangible</b>                        | -                         | 124.857,82        | 124.781,62        | 124.705,42        | 124.629,22        |
| Terrenos y bienes naturales                             | -                         | -                 | -                 | -                 | -                 |
| Construcciones  | -                         | 124.934,02        | 124.934,02        | 124.934,02        | 124.934,02        |
| Amortización Acumulada Inmovilizado Material            | -                         | -76,20            | -152,40           | -228,60           | -304,80           |
| <b>III. Inversiones Inmobiliarias</b>                   | -                         | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asoci</b>    | -                         | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>V. Inversiones Financieras LP</b>                    | -                         | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>VI. Activos por Impuesto Diferido</b>                | -                         | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>                              | 3.100,00                  | 3.176,20          | 3.252,40          | 3.328,60          | 3.404,80          |
| <b>I. Existencias</b>                                   | -                         | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>II. Deudores comerciales y otras cuentas a cob</b>   | -                         | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>III. Inversiones financieras a Corto Plazo</b>       | -                         | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>V. Perdioidificaciones a corto plazo</b>             | -                         | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalent</b> | 3.100,00                  | 3.176,20          | 3.252,40          | 3.328,60          | 3.404,80          |
| Realizable  | 3.100,00                  | 3.176,20          | 3.252,40          | 3.328,60          | 3.404,80          |
| Disponible  | -                         | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                     | <b>3.100,00</b>           | <b>128.034,02</b> | <b>128.034,02</b> | <b>128.034,02</b> | <b>128.034,02</b> |
|   |                           |                   |                   |                   |                   |
| <b>PASIVO</b>   | <b>Aportación Inicial</b> | <b>12,00</b>      | <b>24,00</b>      | <b>36,00</b>      | <b>48,00</b>      |
| <b>A) PATRIMONIO NETO</b>                               | 3.100,00                  | 128.034,02        | 128.034,02        | 128.034,02        | 128.034,02        |
| <b>A-1 ) Fondos Propios</b>                             | 3.100,00                  | 128.034,02        | 128.034,02        | 128.034,02        | 128.034,02        |
| <b>I. Capital</b>                                       | 3.100,00                  | 128.034,02        | 128.034,02        | 128.034,02        | 128.034,02        |
| <b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>                           | -                         | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>C) PASIVO CORRIENTE</b>                              | -                         | -                 | -                 | -                 | -                 |
| <b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASICO (A+B+C)</b>           | <b>3.100,00</b>           | <b>128.034,02</b> | <b>128.034,02</b> | <b>128.034,02</b> | <b>128.034,02</b> |



| ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS            | Aportación Inicial | 1,00               | 2,00             | 3,00             | 4,00             |
|--|--------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Fondos Generados por las Operaciones (FGO)</b>  | -                  | <b>12.960,00</b>   | <b>12.949,20</b> | <b>12.938,18</b> | <b>12.926,95</b> |
| <b>Caja Generada por las Operaciones (CGO)</b>     | -                  | <b>12.960,00</b>   | <b>12.949,20</b> | <b>12.938,18</b> | <b>12.926,95</b> |
| Activo Material                                    | -                  | -124.934,02        | -                | -                | -                |
| Impuestos  | -                  | -3.220,95          | -3.218,25        | -3.215,50        | -3.212,69        |
| Saldo Proveedores CAPEX                            | -                  | -                  | -                | -                | -                |
| <b>Fondos originados (o aplicados) procedentes</b> | -                  | <b>-128.154,97</b> | <b>-3.218,25</b> | <b>-3.215,50</b> | <b>-3.212,69</b> |
| Aportación Inversores                              | 3.100,00           | 124.934,02         | -                | -                | -                |
| Dividendos   | -                  | -9.662,85          | -9.654,75        | -9.646,49        | -9.638,06        |
| <b>Fondos originados (o aplicados) procedentes</b> | <b>3.100,00</b>    | <b>115.271,17</b>  | <b>-9.654,75</b> | <b>-9.646,49</b> | <b>-9.638,06</b> |
| <b>Aumento (o disminución) de Fondos en el Per</b> | <b>3.100,00</b>    | <b>76,20</b>       | <b>76,20</b>     | <b>76,20</b>     | <b>76,20</b>     |
| <b>Fondos al principio del Periodo</b>             | -                  | <b>3.100,00</b>    | <b>3.176,20</b>  | <b>3.252,40</b>  | <b>3.328,60</b>  |
| <b>Fondos al Final del Periodo</b>                 | <b>3.100,00</b>    | <b>3.176,20</b>    | <b>3.252,40</b>  | <b>3.328,60</b>  | <b>3.404,80</b>  |

#### VAN

|  |        |
|--|--------|
| Tasa de Descuento                      | 10,00% |
| Tasa de Crecimiento Constante Terminal | 3,00%  |
| Múltiplos de EBITDA                    | 7,00   |

|                                      | 1,00        | 2,00      | 3,00      | 4,00      |
|--------------------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|
| Cash Flow Operativo                  | 12.960,00   | 12.949,20 | 12.938,18 | 12.926,95 |
| Inversión en Inmovilizado Material   |             |           |           |           |
| Inversión en Inmovilizado Inmaterial | -124.934,02 | -         | -         | -         |
| Cash Flow Impuesto                   | -3.220,95   | -3.218,25 | -3.215,50 | -3.212,69 |
| Free cash flow                       | -115.194,97 | 9.730,95  | 9.722,69  | 9.714,26  |

|                   |      |      |      |      |
|-------------------|------|------|------|------|
| Tasa de Descuento | 1,05 | 1,10 | 1,15 | 1,21 |
|-------------------|------|------|------|------|

|                                |             |          |          |          |
|--------------------------------|-------------|----------|----------|----------|
| <b>VAN Flujo Libre de Caja</b> | -109.834,10 | 8.846,32 | 8.427,47 | 8.028,31 |
|--------------------------------|-------------|----------|----------|----------|

|                                |            |
|--------------------------------|------------|
| <b>VAN Flujo Libre de Caja</b> | -84.531,99 |
|--------------------------------|------------|

|            |         |
|------------|---------|
| <b>TIR</b> | -46,42% |
|------------|---------|

**FLUJOS DE TESORERÍA PARA EL INVERSOR**


| Resumen                           | Aportación Inicial | 1,00       | 2,00      | 3,00      | 4,00      |
|-----------------------------------|--------------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Ingresos Explotación Alquiler     |                    | 15.000,00  | 15.000,00 | 15.000,00 | 15.000,00 |
| Venta Inmueble                    |                    | -          | -         | -         | -         |
| Otros Gastos                      | -                  | 2.116,20   | 2.127,00  | 2.138,02  | 2.149,25  |
| Comisión Brickstarter Explotación |                    | -          | -         | -         | -         |
| Comisión Brickstarter Venta       |                    | -          | -         | -         | -         |
| Impuestos                         | -                  | 3.220,95   | 3.218,25  | 3.215,50  | 3.212,69  |
| Adquisición del Inmueble          | -                  | 124.934,02 |           |           |           |
| Aportación de los Inversores      | 3.100,00           | 124.934,02 | -         | -         | -         |
| Financiación Bancaria             |                    | -          | -         | -         | -         |

|   |  |          |          |          |          |
|---|--|----------|----------|----------|----------|
| Dividendos a cuenta                         |  | 9.662,85 | 9.654,75 | 9.646,49 | 9.638,06 |
| Disolución sociedad (Devolución de Capital) |  | -        | -        | -        | -        |
| Rentabilidad del Inversor                   |  | 8%       | 8%       | 8%       | 8%       |
| Beneficio Neto                              |  | 64%      | 64%      | 64%      | 64%      |
| Beneficio Operativo                         |  | 86%      | 86%      | 86%      | 86%      |
| ROA   |  | 10%      | 10%      | 10%      | 10%      |
| ROE   |  | 10%      | 10%      | 10%      | 10%      |
| Return on total capital                     |  | 10%      | 10%      | 10%      | 10%      |

|                           |  |          |          |          |          |
|---------------------------|--|----------|----------|----------|----------|
| Rdo Explotación           |  | 9.662,85 | 9.654,75 | 9.646,49 | 9.638,06 |
| Rdo Compra-Venta inmueble |  | -        | -        | -        | -        |

|  |                  |
|--|------------------|
| Ingresos Explotación Alquiler              | 60.000,00        |
| Otros Gastos                               | - 8.530,47       |
| Beneficio Revalorización                   | 25.367,80        |
| <b>TOTAL (sin impuestos ni comisiones)</b> | <b>76.837,34</b> |
| Comisión Brickstarter                      | -                |
| Impuestos                                  | - 12.867,38      |
| <b>TOTAL</b>                               | <b>63.969,95</b> |

**FORMULAS DEFINITION**

| Name                          | Numerator                           | Denominator              | Numerator | Denominator | Result |
|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------|-------------|--------|
| Gross Rent Return             | Total Revenues (Year 1)             | Total Investment Needs   | 15.000,00 | 124.934,02  | 12,01% |
| Net Rent Return               | Net Profit (Year 1)                 | Total Investment         | 9.662,85  | 124.934,02  | 7,73%  |
| cash on cash                  | EBT (Year 1)                        | Total Investment         | 12.883,80 | 124.934,02  | 10,31% |
| Return on Equity (ROE)        | Net Profit (Year 1)                 | Av. Shareholders' Equity | 9.662,85  | 124.934,02  | 7,73%  |
| Internal Rate of Return (IRR) | TIR excel formula on Free Cash Flow |                          |           |             |        |