

Descripción de la operación	
Coste del Piso	144.000,00
IVA	-
TPO	11.520,00
Constitución y registro de la sociedad	-
Otros gastos	3.484,80
<b>TOTAL OTROS GASTOS DE ADQUISICIÓN</b>	<b>15.004,80</b>
<b>TOTAL COSTE ADQUISICIÓN</b>	<b>159.004,80</b>
Obra	-
Otros gastos obra	-
Licencias y permisos	-
Impuestos y tasas	-
Arquitectos	-
Otros gastos legales	-
Muebles	6.520,00
<b>TOTAL GASTOS OBRA</b>	<b>6.520,00</b>
Comisión Brickstarter	10.014,25
Imprevistos	600,00
<b>TOTAL INVERSIÓN</b>	<b>176.139,05</b>

Precio de Mercado 3B	176.139,05
Comisión Operación Compra	5,00%
Comisión Operación Venta	6,00%
Comisión dividendos	10,00%
Precio Medio Noche	78,41
Promedio Ocupación	73,06%
Revalorización Venta	15,00%
Precio Venta	202.559,91
Mes Venta Inmueble	48,00
Año Venta Inmueble	4,00
tax (primeros 2 años, luego 25)	15,00%
IBI	281,50
comisión gestión	30,00%
suministros (Mes)	130,00
ipc	2,00%

	Euros	financiación
Financiación Bancaria	-	0,00%
Financiación Mecenaz	176.139,05	100,00%
Financiación Brickstarter		0,00%
Objetivo financiación	176.139,05	100,00%
<b>total</b>	<b>176.139,05</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	73,01%	73,01%	73,01%	73,01%	73,01%
Ingresos Anuales Estimados	20.908,83	21.327,01	21.327,01	21.327,01	21.327,01
Comisión Brickstarter	- 1.279,47	- 1.305,06	- 1.301,30	- 19.005,96	-
Gestión	- 6.272,65	- 6.398,10	- 6.398,10	- 6.398,10	-
Suministros	- 1.560,00	- 1.591,20	- 1.623,02	- 1.655,48	-
IBI	- 281,50	- 287,13	- 292,87	- 298,73	-
Impuestos	- 1.701,36	- 1.735,91	- 2.884,73	- 5.227,00	-
Gastos Financieros	-	-	-	-	-
Resultado	9.641,05	9.836,81	8.654,18	15.681,00	-
Dividendos Repartidos	9.641,05	9.836,81	8.654,18	15.681,00	-

**ESTADOS FINANCIEROS ANUALES**

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	Aportación Inicial	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	acc
1. Importe neto de la cifra de negocios.		20.908,83	21.327,01	21.327,01	223.886,92	0,00	287.449,76
Rendimiento Alquiler		20.908,83	21.327,01	21.327,01	21.327,01	0,00	84.889,86
Venta Inmueble		0,00	0,00	0,00	202.559,91	0,00	202.559,91
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.		0,00	0,00	0,00	-175.462,25	0,00	-175.462,25
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4. Aprovisionamientos.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. Otros ingresos de explotación.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
6. Gastos de personal.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
7. Otros gastos de explotación.		-9.393,62	-9.581,49	-9.615,30	-27.358,27	0,00	-55.948,68
Publicidad y Prensa		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otro Material		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gastos Ventas		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
I+D		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Arrendamientos		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comisión Brickstarter		-1.279,47	-1.305,06	-1.301,30	-19.005,96	0,00	-22.891,78
Gestión		-6.272,65	-6.398,10	-6.398,10	-6.398,10	0,00	-25.466,96
Suministros		-1.560,00	-1.591,20	-1.623,02	-1.655,48	0,00	-6.429,71
IBI		-281,50	-287,13	-292,87	-298,73	0,00	-1.160,23
8. Amortización del inmovilizado.		-172,80	-172,80	-172,80	-158,40	0,00	-676,80
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10. Excesos de provisiones.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACION</b>		<b>11.342,41</b>	<b>11.572,72</b>	<b>11.538,91</b>	<b>20.907,99</b>	<b>0,00</b>	<b>55.362,03</b>
12. Ingresos financieros.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13. Gastos financieros.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
14. Variación de valor razonable en instrumentos financieros.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
15. Diferencias de cambio.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>B) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)</b>		<b>11.342,41</b>	<b>11.572,72</b>	<b>11.538,91</b>	<b>20.907,99</b>	<b>0,00</b>	<b>55.362,03</b>
17. Impuestos sobre beneficios.		-1.701,36	-1.735,91	-2.884,73	-5.227,00	0,00	-11.549,00
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 17)</b>		<b>9.641,05</b>	<b>9.836,81</b>	<b>8.654,18</b>	<b>15.681,00</b>	<b>0,00</b>	<b>43.813,04</b>
<b>Rdo Acc</b>		<b>9.641,05</b>	<b>19.477,86</b>	<b>28.132,04</b>	<b>43.813,04</b>	<b>0,00</b>	

ACTIVO	Aportación Inicial	12,00	24,00	36,00	48,00
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	-	175.966,25	175.793,45	175.620,65	-
<b>I. Inmovilizado Intangible</b>	-	-	-	-	-
Investigación	-	-	-	-	-
Desarrollo	-	-	-	-	-
Concesiones Administrativas	-	-	-	-	-
Propiedad Industrial	-	-	-	-	-
Derechos de traspaso	-	-	-	-	-
Aplicaciones Informáticas	-	-	-	-	-
Anticipo para inmovilizaciones Intangibles	-	-	-	-	-
Amortización Acumulada Inmovilizado Inmaterial	-	-	-	-	-
<b>II. Inmovilizado Tangible</b>	-	175.966,25	175.793,45	175.620,65	-
Terrenos y bienes naturales	-	-	-	-	-
Construcciones	-	176.139,05	176.139,05	176.139,05	-
Instalaciones técnicas	-	-	-	-	-
Maquinaria	-	-	-	-	-
Utillaje	-	-	-	-	-
Otras Instalaciones	-	-	-	-	-
Mobiliario	-	-	-	-	-
Elementos informáticos	-	-	-	-	-
Elementos de transporte	-	-	-	-	-
Otro inmovilizado Material	-	-	-	-	-
Amortización Acumulada Inmovilizado Material	-	-172,80	-345,60	-518,40	-
<b>III. Inversiones Inmobiliarias</b>	-	-	-	-	-
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas</b>	-	-	-	-	-
<b>V. Inversiones Financieras LP</b>	-	-	-	-	-
<b>VI. Activos por Impuesto Diferido</b>	-	-	-	-	-
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>	3.100,00	3.272,80	3.445,60	3.618,40	0,00
<b>I. Existencias</b>	-	-	-	-	-
<b>II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	-	-	-	-	-
1. Clientes por ventas y Prestaciones de servicios	-	-	-	-	-
2. Accionistas (socios) por desembolso exigidos	-	-	-	-	-
3. Otros deudores	-	-	-	-	-
<b>III. Inversiones financieras a Corto Plazo</b>	-	-	-	-	-
<b>V. Periodificaciones a corto plazo</b>	-	-	-	-	-
<b>VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	3.100,00	3.272,80	3.445,60	3.618,40	0,00
Realizable	3.100,00	3.272,80	3.445,60	3.618,40	0,00
Disponibles	-	-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>	3.100,00	179.239,05	179.239,05	179.239,05	0,00
<b>PASIVO</b>					
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	3.100,00	179.239,05	179.239,05	179.239,05	-
<b>A-1 ) Fondos Propios</b>	3.100,00	179.239,05	179.239,05	179.239,05	-
<b>I. Capital</b>	3.100,00	179.239,05	179.239,05	179.239,05	-
1. Capital escrutado	3.100,00	179.239,05	179.239,05	179.239,05	-
Pago Dividendos	-	-	-	-	-
<b>II. Prima de emisión</b>	-	-	-	-	-
<b>III. Reservas</b>	-	-	-	-	-
<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propio)</b>	-	-	-	-	-
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores.</b>	-	-	-	-	-
<b>VI. Otras aportaciones de socios.</b>	-	-	-	-	-
<b>VII Resultado del ejercicio</b>	-	-	-	-	-
<b>VIII (Dividendo a cuenta).</b>	-	-	-	-	-
<b>A-2) Subvenciones, donaciones y legados</b>	-	-	-	-	-
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	-	-	-	-	-
<b>I. Provisiones a largo Plazo</b>	-	-	-	-	-
<b>II. Deudas a Largo Plazo</b>	-	-	-	-	-
1. Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-
2. Acreedores por arrendamiento financiero	-	-	-	-	-
3. Otras deudas a largo plazo.	-	-	-	-	-
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas</b>	-	-	-	-	-
<b>IV. Pasivo por impuesto diferido.</b>	-	-	-	-	-
<b>V. Periodificaciones a largo plazo</b>	-	-	-	-	-
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	-	-	-	-	-
<b>I. Provisiones a corto plazo.</b>	-	-	-	-	-
<b>II. Deudas a corto plazo</b>	-	-	-	-	-
1. Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-
2. Acreedores por arrendamiento financiero	-	-	-	-	-
3. Otras deudas a corto plazo.	-	-	-	-	-
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas</b>	-	-	-	-	-
<b>IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	-	-	-	-	-
1. Proveedores	-	-	-	-	-
2. Otros Acreedores	-	-	-	-	-
Acreedores Comerciales	-	-	-	-	-
Acreedores OPEX	-	-	-	-	-
HP Acreedora IS	-	-	-	-	-
Acreedores Activos	-	-	-	-	-
<b>V. Periodificaciones a corto plazo</b>	-	-	-	-	-
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>	3.100,00	179.239,05	179.239,05	179.239,05	-



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>11.515,21</b>	<b>11.745,52</b>	<b>11.711,71</b>	<b>20.389,59</b>
Cambios netos en el Fondo de Maniobra	-	-	-	-	-
Existencias	-	-	-	-	-
Impuestos diferidos IS	-	-	-	-	-
Depósitos	-	-	-	-	-
Gastos Anticipados	-	-	-	-	-
Saldo Clientes	-	-	-	-	-
Otros Deudores	-	-	-	-	-
Variación Otros Activos	-	-	-	-	-
Ingresos anticipados	-	-	-	-	-
Saldos procedentes de empresas asociadas	-	-	-	-	-
Saldo Proveedores y Acreedores	-	-	-	-	-
Línea de crédito	-	-	-	-	-
Otras deudas a CP	-	-	-	-	-
Hacienda Pública Acreedora	-	-	-	-	-
Proveedores y acreedores	-	-	-	-	-
<b>Caja Generada por las Operaciones (CGO)</b>	-	<b>11.515,21</b>	<b>11.745,52</b>	<b>11.711,71</b>	<b>20.389,59</b>
Fondos originados en (o aplicados a) las actividades	-	-	-	-	-
Activo Material	-	-176.139,05	-	-	176.139,05
Activo Inmaterial	-	-	-	-	-
Otros Activos	-	-	-	-	-
Impuestos	-	-1.701,36	-1.735,91	-2.884,73	-5.227,00
Saldo Proveedores CAPEX	-	-	-	-	-
<b>Fondos originados (o aplicados) procedentes</b>	-	<b>-177.840,41</b>	<b>-1.735,91</b>	<b>-2.884,73</b>	<b>170.912,05</b>
Aportación Inversores	3.100,00	176.139,05	-	-	-179.239,05
Cambio en Reservas	-	-	-	-	-
Prestamo a LP procedente de Subvenciones	-	-	-	-	-
Otras deudas a LP	-	-	-	-	-
Intereses	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-9.641,05	-9.836,81	-8.654,18	-15.681,00
<b>Fondos originados (o aplicados) procedentes</b>	<b>3.100,00</b>	<b>166.498,00</b>	<b>-9.836,81</b>	<b>-8.654,18</b>	<b>-194.920,05</b>
<b>Aumento (o disminución) de Fondos en el Período</b>	<b>3.100,00</b>	<b>172,80</b>	<b>172,80</b>	<b>172,80</b>	<b>-3.618,40</b>
<b>Fondos al principio del Período</b>	<b>-</b>	<b>3.100,00</b>	<b>3.272,80</b>	<b>3.445,60</b>	<b>3.618,40</b>
<b>Fondos al Final del Período</b>	<b>3.100,00</b>	<b>3.272,80</b>	<b>3.445,60</b>	<b>3.618,40</b>	<b>0,00</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	11.515,21	11.745,52	11.711,71	20.389,59
Inversión en Inmovilizado Material	-	-	-	-
Inversión en Inmovilizado Inmaterial	-176.139,05	-	-	176.139,05
Cash Flow Impuesto	-1.701,36	-1.735,91	-1.730,84	-3.136,20
Free cash flow	-166.325,20	10.009,61	9.980,87	193.392,45

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

<b>VAN Flujo Libre de Caja</b>	-158.584,85	9.099,65	8.651,26	159.828,47
--------------------------------	-------------	----------	----------	------------

<b>VAN Flujo Libre de Caja</b>	18.994,52
--------------------------------	-----------

<b>TIR</b>	9,14%
------------	-------

**FLUJOS DE TESORERÍA PARA EL INVERSOR**

<b>Resumen</b>	<b>Aportación Inicial</b>	<b>1,00</b>	<b>2,00</b>	<b>3,00</b>	<b>4,00</b>
Ingresos Explotación Alquiler		20.908,83	21.327,01	21.327,01	22.003,81
Venta Inmueble		-	-	-	202.559,91
Otros Gastos		- 8.286,95	- 8.449,23	- 8.486,80	- 8.510,72
Comisión Brickstarter Explotación		- 1.279,47	- 1.305,06	- 1.301,30	- 1.297,47
Comisión Brickstarter Venta		-	-	-	17.708,49
Impuestos		- 1.701,36	- 1.735,91	- 2.884,73	- 5.227,00
Adquisición del Inmueble		- 176.139,05			
Aportación de los Inversores	3.100,00	176.139,05	-	-	179.239,05
Financiación Bancaria		-	-	-	-
<b>Dividendos a cuenta</b>		<b>9.641,05</b>	<b>9.836,81</b>	<b>8.654,18</b>	<b>15.681,00</b>
Disolución sociedad (Devolución de Capital)		-	-	-	-

Rentabilidad del Inversor		5%	5%	5%	9%
Beneficio Neto		46%	46%	41%	7%
Beneficio Operativo		54%	54%	54%	9%
ROA		6%	6%	6%	12%
ROE		6%	6%	6%	12%
Return on total capital		6%	6%	6%	12%

Rdo Explotación		9.641,05	9.836,81	8.654,18	6.968,62
Rdo Compra-Venta inmueble		-	-	-	8.208,37

Ingresos Explotación Alquiler	85.566,66
Otros Gastos	- 33.733,70
Beneficio Revalorización	27.284,86
<b>TOTAL (sin impuestos ni comisiones)</b>	<b>79.117,82</b>