

Descripción de la operación	
Coste del Piso	121.000,00
IVA	-
TPO	2.420,00
Constitución y registro de la sociedad	-
Otros gastos	3.630,00
TOTAL OTROS GASTOS DE ADQUISICIÓN	6.050,00
TOTAL COSTE ADQUISICIÓN	127.050,00
Obra	20.000,00
Otros gastos obra	-
Licencias y permisos	-
Impuestos y tasas	-
Arquitectos	-
Otros gastos legales	-
Muebles	3.000,00
TOTAL GASTOS OBRA	23.000,00
Comisión Brickstarter	10.893,63
Imprevistos	600,00
TOTAL INVERSIÓN	161.543,63

Precio de Mercado 3B	164.537,00
Comisión Operación Compra	6,00%
Comisión Operación Venta	4,00%
Comisión dividendos	10,00%
Precio Medio Noche	70,64
Promedio Ocupación	73,99%
Revalorización Venta	20,00%
Precio Venta	193.852,36
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		161.543,63	100,00%
Financiación Brickstarter			0,00%
Objetivo financiación		161.543,63	100,00%
	total	161.543,63	ok

Reparto Capital Social

Crowdfunding		100,00%
Brickstarter		0,00%
TOTAL		100,00%

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	73,98%	73,98%	73,98%	73,98%	73,98%
Ingresos Anuales Estimados	19.077,63	19.459,18	19.649,96	19.840,74	-
Comisión Brickstarter	- 1.151,28	- 1.174,31	- 1.183,91	- 15.636,75	-
Gestión	- 5.723,29	- 5.837,75	- 5.894,99	- 5.952,22	-
Suministros	- 1.560,00	- 1.591,20	- 1.623,02	- 1.655,48	-
IBI	- 281,50	- 287,13	- 292,87	- 298,73	-
Impuestos	- 1.532,45	- 1.563,54	- 2.627,49	- 7.260,47	-
Gastos Financieros	-	-	-	-	-
Resultado	8.683,90	8.860,05	7.882,48	21.781,41	-
Dividendos Repartidos	8.683,90	8.860,05	7.882,48	21.781,41	-

ESTADOS FINANCIEROS ANUALES

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Aportación Inicial	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00	acc
1. Importe neto de la cifra de negocios.		19.077,63	19.459,18	19.649,96	213.693,09	0,00	271.879,86
Rendimiento Alquiler		19.077,63	19.459,18	19.649,96	19.840,74	0,00	78.027,51

Venta Inmueble		0,00	0,00	0,00	193.852,36	0,00	193.852,36
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabr		0,00	0,00	0,00	-160.974,93	0,00	-160.974,93
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.		-8.716,07	-8.890,39	-8.994,79	-23.543,18	0,00	-50.144,44
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		-1.151,28	-1.174,31	-1.183,91	-15.636,75	0,00	-19.146,25
Gestion		-5.723,29	-5.837,75	-5.894,99	-5.952,22	0,00	-23.408,25
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.		-145,20	-145,20	-145,20	-133,10	0,00	-568,70
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
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		10.216,36	10.423,59	10.509,97	29.041,88	0,00	60.191,79
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 financiero		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
B) RESULTADO FINANCIERO (12+13+14+15+16)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		10.216,36	10.423,59	10.509,97	29.041,88	0,00	60.191,79
17. Impuestos sobre beneficios.		-1.532,45	-1.563,54	-2.627,49	-7.260,47	0,00	-12.983,95
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 17)		8.683,90	8.860,05	7.882,48	21.781,41	0,00	47.207,84
Rdo Acc		8.683,90	17.543,95	25.426,43	47.207,84	0,00	

ACTIVO	Aportación Inicial	12,00	24,00	36,00	48,00
A) ACTIVO NO CORRIENTE	-	161.398,43	161.253,23	161.108,03	-
I. Inmovilizado Intangible	-	-	-	-	-
Investigación	-	-	-	-	-
Desarrollo	-	-	-	-	-
Concesiones Administrativas	-	-	-	-	-
Propiedad Industrial	-	-	-	-	-
Derechos de traspaso	-	-	-	-	-
Aplicaciones Informáticas	-	-	-	-	-
Anticipo para inmovilizaciones Intangibles	-	-	-	-	-
Amortización Acumulada Inmovilizado Inmaterial	-	-	-	-	-
II. Inmovilizado Tangible	-	161.398,43	161.253,23	161.108,03	-
Terrenos y bienes naturales	-	-	-	-	-
Construcciones	-	161.543,63	161.543,63	161.543,63	-
Instalaciones técnicas	-	-	-	-	-
Maquinaria	-	-	-	-	-
Utillaje	-	-	-	-	-
Otras Instalaciones	-	-	-	-	-
Mobiliario	-	-	-	-	-
Elementos informaticos	-	-	-	-	-
Elementos de transporte	-	-	-	-	-
Otro inmovilizado Material	-	-	-	-	-
Amortización Acumulada Inmovilizado Material	-	-145,20	-290,40	-435,60	-
III. Inversiones Inmobiliarias	-	-	-	-	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asoci	-	-	-	-	-
V. Inversiones Financieras LP	-	-	-	-	-
VI. Activos por Impuesto Diferido	-	-	-	-	-
B) ACTIVO CORRIENTE	3.100,00	3.245,20	3.390,40	3.535,60	- 0,00
I. Existencias	-	-	-	-	-
II. Deudores comerciales y otras cuentas a col	-	-	-	-	-
1. Clientes por ventas y Prestaciones de servicios	-	-	-	-	-
2. Accionistas (socios) por desemboloso exigidos	-	-	-	-	-
3. Otros deudores	-	-	-	-	-
III. Inversiones financieras a Corto Plazo	-	-	-	-	-
V. Perdioidificaciones a corto plazo	-	-	-	-	-
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalent	3.100,00	3.245,20	3.390,40	3.535,60	-0,00
Realizable	3.100,00	3.245,20	3.390,40	3.535,60	-0,00

Disponible	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIVO	3.100,00	164.643,63	164.643,63	164.643,63	- 0,00
PASIVO	Aportación Inicial	12,00	24,00	36,00	48,00
A) PATRIMONIO NETO	3.100,00	164.643,63	164.643,63	164.643,63	-
A-1) Fondos Propios	3.100,00	164.643,63	164.643,63	164.643,63	-
I. Capital	3.100,00	164.643,63	164.643,63	164.643,63	-
1. Capital escriturado	3.100,00	164.643,63	164.643,63	164.643,63	-
Pago Dividendos	-	-	-	-	-
II. Prima de emisión	-	-	-	-	-
III. Reservas	-	-	-	-	-
IV. (Acciones y participacione en patrimonio p	-	-	-	-	-
V. Resultados de ejercicios anteriores.	-	-	-	-	-
VI. Otras aportaciones de socios.	-	-	-	-	-
VII Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-
VIII (Dividendo a cuenta).	-	-	-	-	-
A-2) Subvenciones, donaciones y legados	-	-	-	-	-
B) PASIVO NO CORRIENTE	-	-	-	-	-
I. Provisiones a largo Plazo	-	-	-	-	-
II. Deudas a Largo Plazo	-	-	-	-	-
1. Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-
2. Acreedores por arrendamiento financiero	-	-	-	-	-
3. Otras deudas a largo plazo.	-	-	-	-	-
III. Deudas con empresas del grupo y asociada	-	-	-	-	-
IV. Pasivo por impuesto diferido.	-	-	-	-	-
V. Periodificaciones a largo plazo	-	-	-	-	-
C) PASIVO CORRIENTE	-	-	-	-	-
I. Provisiones a corto plazo.	-	-	-	-	-
II. Deudas a corto plazo	-	-	-	-	-
1. Deudas con entidades de crédito	-	-	-	-	-
2. Acreedores por arrendamiento financiero	-	-	-	-	-
3. Otras deudas a corto plazo.	-	-	-	-	-
III. Deudas con empresas del grupo y asociada	-	-	-	-	-
IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a	-	-	-	-	-
1. Proveedores	-	-	-	-	-
2. Otros Acreedores	-	-	-	-	-
Acreedores Comerciales	-	-	-	-	-
Acreedores OPEX	-	-	-	-	-



HP Acreedora IS	-	-	-	-	-
Acreedores Activos	-	-	-	-	-
V. Periodificaciones a corto plazo	-	-	-	-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASICO (A+B+C)	3.100,00	164.643,63	164.643,63	164.643,63	-

ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS	Aportación Inicial	1,00	2,00	3,00	4,00
Fondos Generados por las Operaciones (FGO)	-	10.361,56	10.568,79	10.655,17	28.606,28
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	-	-	-	-	-
Caja Generada por las Operaciones (CGO)	-	10.361,56	10.568,79	10.655,17	28.606,28
Fondos originados en (o aplicados a) las actividades	-	-	-	-	-
Activo Material	-	-161.543,63	-	-	161.543,63
Activo Inmaterial	-	-	-	-	-
Otros Activos	-	-	-	-	-
Impuestos	-	-1.532,45	-1.563,54	-2.627,49	-7.260,47
Saldo Proveedores CAPEX	-	-	-	-	-
Fondos originados (o aplicados) procedentes	-	-163.076,08	-1.563,54	-2.627,49	154.283,16
Aportación Inversores	3.100,00	161.543,63	-	-	-164.643,63
Cambio en Reservas	-	-	-	-	-
Prestamo a LP procedente de Subvenciones	-	-	-	-	-
Otras deudas a LP	-	-	-	-	-
Intereses	-	-	-	-	-
Dividendos	-	-8.683,90	-8.860,05	-7.882,48	-21.781,41
Fondos originados (o aplicados) procedentes	3.100,00	152.859,73	-8.860,05	-7.882,48	-186.425,04
Aumento (o disminución) de Fondos en el Periodo	3.100,00	145,20	145,20	145,20	-3.535,60
Fondos al principio del Periodo	-	3.100,00	3.245,20	3.390,40	3.535,60
Fondos al Final del Periodo	3.100,00	3.245,20	3.390,40	3.535,60	-0,00



**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	10.361,56	10.568,79	10.655,17	28.606,28
Inversión en Inmovilizado Material				
Inversión en Inmovilizado Inmaterial	-161.543,63	-	-	161.543,63
Cash Flow Impuesto	-1.532,45	-1.563,54	-1.576,50	-4.356,28
Free cash flow	-152.714,53	9.005,25	9.078,67	185.793,63

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

VAN Flujo Libre de Caja	-145.607,59	8.186,59	7.869,25	153.548,45
--------------------------------	-------------	----------	----------	------------

VAN Flujo Libre de Caja	23.996,70
--------------------------------	-----------

TIR	10,65%
------------	--------

FLUJOS DE TESORERÍA PARA EL INVERSOR

Resumen	Aportación Inicial	1,00	2,00	3,00	4,00
Ingresos Explotación Alquiler		19.077,63	19.459,18	19.649,96	20.409,44
Venta Inmueble		-	-	-	193.852,36
Otros Gastos		- 7.709,99	- 7.861,28	- 7.956,08	- 8.039,54
Comisión Brickstarter Explotación		- 1.151,28	- 1.174,31	- 1.183,91	- 1.193,43
Comisión Brickstarter Venta		-	-	-	- 14.443,32
Impuestos		- 1.532,45	- 1.563,54	- 2.627,49	- 7.260,47
Adquisición del Inmueble		- 161.543,63			
Aportación de los Inversores	3.100,00	161.543,63	-	-	- 164.643,63
Financiación Bancaria		-	-	-	-

Dividendos a cuenta		8.683,90	8.860,05	7.882,48	21.781,41
Disolución sociedad (Devolución de Capital)		-	-	-	-

Rentabilidad del Inversor		5%	5%	5%	13%
Beneficio Neto		46%	46%	40%	10%
Beneficio Operativo		54%	54%	53%	14%
ROA		6%	6%	6%	18%
ROE		6%	6%	6%	18%
Return on total capital		6%	6%	6%	18%

Rdo Explotación		8.683,90	8.860,05	7.882,48	3.916,00
Rdo Compra-Venta inmueble		-	-	-	17.441,91

Ingresos Explotación Alquiler	78.596,21
Otros Gastos	- 31.566,89
Beneficio Revalorización	33.034,73
TOTAL (sin impuestos ni comisiones)	80.064,04