

| Descripción de la operación | |
|--|------------------|
| Coste del Piso | 19.125,00 |
| IVA | - |
| TPO | 1.912,50 |
| Constitución y registro de la sociedad | - |
| Otros gastos | 231,41 |
| TOTAL OTROS GASTOS DE ADQUISICIÓN | 2.143,91 |
| TOTAL COSTE ADQUISICIÓN | 21.268,91 |
| Obra | 27.000,00 |
| Otros gastos obra | 5.000,00 |
| Licencias y permisos | 5.000,00 |
| Impuestos y tasas | - |
| Arquitectos | - |
| Otros gastos legales | - |
| Muebles | 7.000,00 |
| TOTAL GASTOS OBRA | 39.000,00 |
| Comisión Brickstarter | 4.375,52 |
| Imprevistos | 600,00 |
| TOTAL INVERSIÓN | 65.244,44 |

| | |
|---------------------------------|-----------|
| Precio de Mercado 3B | 65.896,88 |
| Comisión Operación Compra | 6,00% |
| Comisión Operación Venta | 4,00% |
| Comisión dividendos | 0,00% |
| Precio Medio Noche | 25,68 |
| Promedio Ocupación | 80,00% |
| Revalorización Venta | 20,00% |
| Precio Venta | 78.293,32 |
| Mes Venta Inmueble | 60,00 |
| Año Venta Inmueble | 5,00 |
| tax (primeros 2 años, luego 25) | 25,00% |
| IBI | 180,00 |
| comisión gestión | 15,00% |
| suministros (Mes) | 30,00 |
| ipc | 2,00% |



| | Euros | financiación |
|---------------------------|------------------|--------------|
| Financiación Bancaria | - | 0,00% |
| Financiación Mecenaz | 65.244,44 | 100,00% |
| Financiación Brickstarter | | 0,00% |
| Objetivo financiación | 65.244,44 | 100,00% |
| total | 65.244,44 | 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 | 80,00% | 80,00% | 80,00% | 80,00% | 80,00% |
| Ingresos Anuales Estimados | 7.500,00 | 7.500,00 | 7.500,00 | 7.500,00 | 7.500,00 |
| Comisión Brickstarter | - | - | - | - | 3.131,73 |
| Gestión | - 1.125,00 | - 1.125,00 | - 1.125,00 | - 1.125,00 | - 1.125,00 |
| Suministros | - 360,00 | - 367,20 | - 374,54 | - 382,03 | - 389,68 |
| IBI | - 180,00 | - 183,60 | - 187,27 | - 191,02 | - 194,84 |
| Impuestos | - 1.103,01 | - 1.100,31 | - 1.097,56 | - 1.094,75 | - 5.349,86 |
| Gastos Financieros | - | - | - | - | - |
| Resultado | 3.309,04 | 3.300,94 | 3.292,68 | 3.284,25 | 16.049,58 |
| Dividendos Repartidos | 3.309,04 | 3.300,94 | 3.292,68 | 3.284,25 | 16.049,58 |

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. | | 7.500,00 | 7.500,00 | 7.500,00 | 7.500,00 | 85.793,32 | 115.793,32 |
| Rendimiento Alquiler | | 7.500,00 | 7.500,00 | 7.500,00 | 7.500,00 | 7.500,00 | 37.500,00 |
| Venta Inmueble | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 78.293,32 | 78.293,32 |
| 2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabrica | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -58.248,26 | -58.248,26 |
| 7. Otros gastos de explotación. | | -1.665,00 | -1.675,80 | -1.686,82 | -1.698,05 | -4.841,25 | -11.566,91 |
| Comisión Brickstarter | | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -3.131,73 | -3.131,73 |
| Gestion | | -1.125,00 | -1.125,00 | -1.125,00 | -1.125,00 | -1.125,00 | -5.625,00 |
| 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. | | -1.422,95 | -1.422,95 | -1.422,95 | -1.422,95 | -1.304,37 | -6.996,17 |
| A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN | | 4.412,05 | 4.401,25 | 4.390,23 | 4.379,00 | 21.399,44 | 38.981,97 |
| 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) | | 4.412,05 | 4.401,25 | 4.390,23 | 4.379,00 | 21.399,44 | 38.981,97 |
| 17. Impuestos sobre beneficios. | | -1.103,01 | -1.100,31 | -1.097,56 | -1.094,75 | -5.349,86 | -9.745,49 |
| D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 17) | | 3.309,04 | 3.300,94 | 3.292,68 | 3.284,25 | 16.049,58 | 29.236,48 |
| Rdo Acc | | 3.309,04 | 6.609,98 | 9.902,65 | 13.186,90 | 29.236,48 | |



| ACTIVO | Aportación Inicial | 12,00 | 24,00 | 36,00 | 48,00 |
|---|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A) ACTIVO NO CORRIENTE | - | 63.821,49 | 62.398,54 | 60.975,59 | 59.552,64 |
| I. Inmovilizado Intangible | - | - | - | - | - |
| Amortización Acumulada Inmovilizado Inmaterial | - | - | - | - | - |
| II. Inmovilizado Tangible | - | 63.821,49 | 62.398,54 | 60.975,59 | 59.552,64 |
| Terrenos y bienes naturales | - | - | - | - | - |
| Construcciones | - | 65.244,44 | 65.244,44 | 65.244,44 | 65.244,44 |
| Amortización Acumulada Inmovilizado Material | - | -1.422,95 | -2.845,90 | -4.268,85 | -5.691,80 |
| III. Inversiones Inmobiliarias | - | - | - | - | - |
| IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas | - | - | - | - | - |
| V. Inversiones Financieras LP | - | - | - | - | - |
| VI. Activos por Impuesto Diferido | - | - | - | - | - |
| B) ACTIVO CORRIENTE | 3.100,00 | 4.522,95 | 5.945,90 | 7.368,85 | 8.791,80 |
| I. Existencias | - | - | - | - | - |
| II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar | - | - | - | - | - |
| III. Inversiones financieras a Corto Plazo | - | - | - | - | - |
| V. Perdioidificaciones a corto plazo | - | - | - | - | - |
| VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes | 3.100,00 | 4.522,95 | 5.945,90 | 7.368,85 | 8.791,80 |
| Realizable | 3.100,00 | 4.522,95 | 5.945,90 | 7.368,85 | 8.791,80 |
| Disponibles | - | - | - | - | - |
| TOTAL ACTIVO | 3.100,00 | 68.344,44 | 68.344,44 | 68.344,44 | 68.344,44 |
| | | | | | |
| PASIVO | Aportación Inicial | 12,00 | 24,00 | 36,00 | 48,00 |
| A) PATRIMONIO NETO | 3.100,00 | 68.344,44 | 68.344,44 | 68.344,44 | 68.344,44 |
| A-1) Fondos Propios | 3.100,00 | 68.344,44 | 68.344,44 | 68.344,44 | 68.344,44 |
| I. Capital | 3.100,00 | 68.344,44 | 68.344,44 | 68.344,44 | 68.344,44 |
| B) PASIVO NO CORRIENTE | - | - | - | - | - |
| C) PASIVO CORRIENTE | - | - | - | - | - |
| TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C) | 3.100,00 | 68.344,44 | 68.344,44 | 68.344,44 | 68.344,44 |



| ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS | Aportación Inicial | 1,00 | 2,00 | 3,00 | 4,00 |
|--|--------------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| Fondos Generados por las Operaciones (FGO) antes | - | 5.835,00 | 5.824,20 | 5.813,18 | 5.801,95 |
| Caja Generada por las Operaciones (CGO) | - | 5.835,00 | 5.824,20 | 5.813,18 | 5.801,95 |
| Activo Material | - | -65.244,44 | - | - | - |
| Impuestos | - | -1.103,01 | -1.100,31 | -1.097,56 | -1.094,75 |
| Saldo Proveedores CAPEX | - | - | - | - | - |
| Fondos originados (o aplicados) procedentes de actividades | - | -66.347,45 | -1.100,31 | -1.097,56 | -1.094,75 |
| Aportación Inversores | 3.100,00 | 65.244,44 | - | - | - |
| Dividendos | - | -3.309,04 | -3.300,94 | -3.292,68 | -3.284,25 |
| Fondos originados (o aplicados) procedentes de actividades | 3.100,00 | 61.935,40 | -3.300,94 | -3.292,68 | -3.284,25 |
| Aumento (o disminución) de Fondos en el Periodo | 3.100,00 | 1.422,95 | 1.422,95 | 1.422,95 | 1.422,95 |
| Fondos al principio del Periodo | - | 3.100,00 | 4.522,95 | 5.945,90 | 7.368,85 |
| Fondos al Final del Periodo | 3.100,00 | 4.522,95 | 5.945,90 | 7.368,85 | 8.791,80 |

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 | 5.835,00 | 5.824,20 | 5.813,18 | 5.801,95 |
| Inversión en Inmovilizado Material | - | - | - | - |
| Inversión en Inmovilizado Inmaterial | -65.244,44 | - | - | - |
| Cash Flow Impuesto | -1.103,01 | -1.100,31 | -1.097,56 | -1.094,75 |
| Free cash flow | -60.512,45 | 4.723,89 | 4.715,63 | 4.707,20 |

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

| | | | | |
|-------------------------|------------|----------|----------|----------|
| VAN Flujo Libre de Caja | -57.696,36 | 4.294,44 | 4.087,43 | 3.890,25 |
|-------------------------|------------|----------|----------|----------|

| | |
|-------------------------|------------|
| VAN Flujo Libre de Caja | -45.424,24 |
|-------------------------|------------|

| | |
|-----|---------|
| TIR | -48,18% |
|-----|---------|

FLUJOS DE TESORERÍA PARA EL INVERSOR


| Resumen | Aportación Inicial | 1,00 | 2,00 | 3,00 | 4,00 |
|-----------------------------------|--------------------|-----------|----------|----------|----------|
| Ingresos Explotación Alquiler | | 7.500,00 | 7.500,00 | 7.500,00 | 7.500,00 |
| Venta Inmueble | | - | - | - | - |
| Otros Gastos | | 3.087,95 | 3.098,75 | 3.109,77 | 3.121,00 |
| Comisión Brickstarter Explotación | | - | - | - | - |
| Comisión Brickstarter Venta | | - | - | - | - |
| Impuestos | | 1.103,01 | 1.100,31 | 1.097,56 | 1.094,75 |
| Adquisición del Inmueble | | 65.244,44 | | | |
| Aportación de los Inversores | 3.100,00 | 65.244,44 | - | - | - |
| Financiación Bancaria | | - | - | - | - |

| | | | | | |
|---|--|----------|----------|----------|----------|
| Dividendos a cuenta | | 3.309,04 | 3.300,94 | 3.292,68 | 3.284,25 |
| Disolución sociedad (Devolución de Capital) | | - | - | - | - |
| Rentabilidad del Inversor | | 5% | 5% | 5% | 5% |
| Beneficio Neto | | 44% | 44% | 44% | 44% |
| Beneficio Operativo | | 59% | 59% | 59% | 58% |
| ROA | | 6% | 6% | 6% | 6% |
| ROE | | 6% | 6% | 6% | 6% |
| Return on total capital | | 6% | 6% | 6% | 6% |

| | | | | | |
|---------------------------|--|----------|----------|----------|----------|
| Rdo Explotación | | 3.309,04 | 3.300,94 | 3.292,68 | 3.284,25 |
| Rdo Compra-Venta inmueble | | - | - | - | - |

| | |
|--|------------------|
| Ingresos Explotación Alquiler | 30.000,00 |
| Otros Gastos | - 12.417,47 |
| Beneficio Revalorización | 20.163,64 |
| TOTAL (sin impuestos ni comisiones) | 37.746,17 |
| Comisión Brickstarter | - |
| Impuestos | - 4.395,63 |
| TOTAL | 33.350,54 |

FORMULAS DEFINITION

| Name | Numerator | Denominator | Numerator | Denominator | Result |
|-------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|-----------|-------------|--------|
| Gross Rent Return | Total Revenues (Year 1) | Total Investment Needs | 7.500,00 | 65.244,44 | 11,50% |
| Net Rent Return | Net Profit (Year 1) | Total Investment | 3.309,04 | 65.244,44 | 5,07% |
| cash on cash | EBT (Year 1) | Total Investment | 4.412,05 | 65.244,44 | 6,76% |
| Return on Equity (ROE) | Net Profit (Year 1) | Av. Shareholders' Equity | 3.309,04 | 65.244,44 | 5,07% |
| Internal Rate of Return (IRR) | TIR excel formula on Free Cash Flow | | | | |