

IMPORTANTE LEER ANTES DE INVERTIR BALDR UNIQUE - ESP-1

CAPTACION DE INMUEBLES SINGULARES ESP-1, S.L. · CIF B-88826870

ANTES DE CONTINUAR, QUEREMOS EXPLICARTE COMO TRABAJAMOS

En HuM Patrimonial nuestro trabajo principal es gestionar, desarrollar y hacer crecer los negocios en los que participamos. En BALDR ESP-1, el equipo gestor se ocupa de localizar, analizar, adquirir, gestionar y vender cesiones de derechos de credito hipotecario judicializados.

El socio no tiene que intervenir en la operativa diaria. La gestion juridica, inmobiliaria, comercial y de compliance queda delegada en el equipo gestor, mientras que el socio dispone de derechos economicos y politicos y acceso a la informacion de la sociedad.

LA MISMA INFORMACION PARA TODOS

Queremos que todos los potenciales socios dispongan de la misma informacion y en las mismas condiciones. Por ello facilitamos una documentacion homogenea con la ficha de la sociedad, informacion economica, condiciones de entrada, Pacto de Socios y documentacion contractual.

Cada interesado puede analizar la informacion personalmente, utilizar las herramientas que considere oportunas y consultarla con sus propios asesores juridicos, fiscales o financieros. Si se detecta un error material en la documentacion, se revisara y, en su caso, se corregira.

Nuestro objetivo no es convencerte de que inviertas.

Nuestro objetivo es darte la informacion disponible para que tu decidas si quieres ser socio de BALDR ESP-1.

QUEREMOS SOCIOS QUE ENTIENDAN EL NEGOCIO

BALDR no es un modelo tradicional de compra de viviendas para alquilar. La sociedad compra derechos de credito hipotecario con descuento, analiza el procedimiento y la garantia inmobiliaria y busca posteriormente su venta, generando un diferencial entre el precio de compra y el precio de salida.

La estrategia contempla aproximadamente dos operaciones mensuales. El dossier concentra el 85% de la inversion en creditos con colaterales en Comunidad de Madrid o capitales de provincia y el 15% restante en municipios espanoles de mas de 75.000 habitantes.

Las operaciones se analizan previamente desde el punto de vista juridico, inmobiliario, de plazos, vulnerabilidad, rentabilidad y compliance. El objetivo es seleccionar activos con descuento suficiente y una estrategia de salida identificable.

PRIMERO, ACCESO AL AREA DE SOCIOS

El proceso comienza facilitando al potencial inversor acceso al Area de Socios de HuM Patrimonial. Desde alli puede consultar BALDR ESP-1 y revisar la documentacion disponible antes de decidir si desea continuar.

Si decide avanzar, revisara el contrato y el Pacto de Socios, formalizara la documentacion mediante firma digital y posteriormente recibira las instrucciones para realizar la aportacion economica.

Y SI NECESITAS MAS INFORMACION...

Si despues de estudiar la ficha completa, la informacion economica, el Pacto de Socios, el contrato y la documentacion disponible consideras que necesitas un nivel de auditoria o analisis superior al facilitado, probablemente esta oportunidad no sea la adecuada para ti. Preferimos que una persona decida no participar antes que incorporar a un socio que no se sienta comodo con la informacion disponible o con los riesgos inherentes a una inversion empresarial.

1. QUE SOCIEDAD ESTAS ADQUIRIENDO

La oportunidad consiste en adquirir participaciones sociales de CAPTACION DE INMUEBLES SINGULARES ESP-1, S.L., sociedad constituida el 28 de mayo de 2026 y registrada legalmente el 15 de junio de 2026.

DATOS PRINCIPALES DE LA SOCIEDAD

Dato	Informacion
Sociedad	CAPTACION DE INMUEBLES SINGULARES ESP-1, S.L.
CIF	B-88826870
Constitucion	28/05/2026
Registro Mercantil	15/06/2026
CNAE	6811
Domicilio	C/ del Musgo 3, 2ª Planta, Madrid
Capital social	200.000 EUR: 3.000 EUR desembolsados y 197.000 EUR pendientes de inscribir, segun la documentacion facilitada.
Administradora	Adriana Leordean
Gestor	Grupo HuM Patrimonial
Banco	Bankinter

2. DATOS PRINCIPALES DE LA INVERSION

Concepto	Objetivo / condicion
Valoracion de la sociedad	1.500.000 EUR (3.000 participaciones de 500 EUR)
Participaciones a la venta	90% - 2.700 participaciones - 1.350.000 EUR - sin descuento.
Ticket minimo	3.000 EUR (6 participaciones segun la ficha).
EBITDA estimado	410.240 EUR / ano
Beneficio estimado	315.884 EUR / ano despues de impuestos
ROI anual estimado	20,05%
ROI anual + Exit	116%, objetivo comunicado para el mes 40.
Valoracion objetivo mes 40	2.420.416 EUR

3. COMO SE PRETENDE GENERAR LA RENTABILIDAD

La rentabilidad anual estimada se basa en el diferencial entre la compra y la venta de cesiones de derechos hipotecarios. La sociedad pretende adquirir operaciones con descuentos relevantes respecto al valor del colateral y posteriormente comercializarlas a su red de compradores.

El dossier plantea una rotacion aproximada de dos derechos de credito al mes. Esa frecuencia de operaciones pretende generar ingresos recurrentes y liquidez para realizar distribuciones a los socios.

4. COBRO MENSUAL A CUENTA DE DIVIDENDOS

A partir del cuarto mes se contempla una liquidacion mensual a cuenta de los beneficios anuales, tomando como referencia un importe equivalente al **15% anualizado**. Estos pagos se deducen de los beneficios anuales del ejercicio.

Los cobros mensuales no son una cuota fija ni estan garantizados. Dependen de los resultados reales de la sociedad, tesoreria disponible, existencia de beneficio legalmente distribuible y cumplimiento de los requisitos y acuerdos societarios.

5. OBJETIVO DE SALIDA - APROXIMADAMENTE MES 40

El proyecto contempla como objetivo una operacion de salida aproximadamente en el mes 40. La documentacion utiliza como referencia una venta a **5,5 veces EBITDA**, mediante la adquisicion de la sociedad por un fondo de inversion u otro comprador institucional.

La venta futura, el plazo, el comprador y el múltiplo finalmente alcanzado no están garantizados. Dependerán de la evolución real del negocio y de las condiciones del mercado en el momento de la salida.

6. SITUACION DE DEUDA Y CERTIFICADOS

Comprobacion	Situacion indicada
CIRBE bancaria	0 EUR - certificado disponible.
Seguridad Social	0 EUR - certificado disponible.
Hacienda	0 EUR - certificado disponible.
ASNEF	0 EUR - certificado disponible.
Impuestos y 036	Al día, según la documentación facilitada.
Situacion censal	Certificado indicado como disponible.

7. DERECHOS Y PROTECCION DEL SOCIO

Cada nuevo socio firma un Pacto de Socios que regula la gestión, política y funcionamiento de la sociedad y establece mecanismos de protección para los socios minoritarios. Los socios disponen de derechos económicos y políticos, incluyendo participación en beneficios, información y asistencia a juntas.

El modelo contempla un Área de Socios con acceso a información de la mercantil, documentación societaria, información económica, impuestos presentados, balances y seguimiento de la gestión.

8. ANTES DE FORMALIZAR TU INVERSION

Paso	Que debes hacer
1	Acceder al Área de Socios y consultar BALDR ESP-1.
2	Revisar la ficha, información económica, societaria y documentación disponible.
3	Revisar el contrato y el Pacto de Socios.
4	Consultar con tus asesores si lo consideras necesario.
5	Firmar digitalmente la documentación mediante Yousign si decides continuar.
6	Realizar la aportación conforme a las instrucciones recibidas después de la firma.

9. ADVERTENCIA IMPORTANTE

La inversión se articula mediante participaciones sociales de una sociedad mercantil. CAPTACION DE INMUEBLES SINGULARES ESP-1, S.L. no se presenta como banco ni establecimiento financiero de crédito.

Toda inversión empresarial conlleva riesgo, incluida la posible pérdida parcial o total del capital invertido. Las previsiones de EBITDA, beneficios, ROI, dividendos, valoraciones, plazos, múltiplos y salida futura son objetivos y estimaciones y no constituyen garantías de rentabilidad, distribución de dividendos, venta futura ni recuperación del capital.

Antes de formalizar la adquisición, cada interesado debe revisar toda la documentación disponible, realizar su propio análisis y valorar si la inversión se ajusta a sus objetivos y tolerancia al riesgo.