

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	- 2,770.95	- 2,768.25	- 2,765.50	- 2,762.69	- 9,852.56
Gastos Financieros	-	-	-	-	-
Resultado	8,312.85	8,304.75	8,296.49	8,288.06	29,557.69
Dividendos Repartidos	8,312.85	8,304.75	8,296.49	8,288.06	29,557.69

## 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	-115,709.37	-115,709.37
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.		-1,876.20	-1,876.20	-1,876.20	-1,876.20	-1,719.85	-9,224.65
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>11,083.80</b>	<b>11,073.00</b>	<b>11,061.98</b>	<b>11,050.75</b>	<b>39,410.26</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>11,083.80</b>	<b>11,073.00</b>	<b>11,061.98</b>	<b>11,050.75</b>	<b>39,410.26</b>	<b>83,679.79</b>
17. Impuestos sobre beneficios.		-2,770.95	-2,768.25	-2,765.50	-2,762.69	-9,852.56	-20,919.95
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 17)</b>		<b>8,312.85</b>	<b>8,304.75</b>	<b>8,296.49</b>	<b>8,288.06</b>	<b>29,557.69</b>	<b>62,759.84</b>
<b>Rdo Acc</b>		<b>8,312.85</b>	<b>16,617.60</b>	<b>24,914.09</b>	<b>33,202.15</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>	-	123,057.82	121,181.62	119,305.42	117,429.22
<b>I. Inmovilizado Intangible</b>	-	-	-	-	-
Amortización Acumulada Inmovilizado Inmaterial	-	-	-	-	-
<b>II. Inmovilizado Tangible</b>	-	123,057.82	121,181.62	119,305.42	117,429.22
Terrenos y bienes naturales	-	-	-	-	-
Construcciones	-	124,934.02	124,934.02	124,934.02	124,934.02
Amortización Acumulada Inmovilizado Material	-	-1,876.20	-3,752.40	-5,628.60	-7,504.80
<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	4,976.20	6,852.40	8,728.60	10,604.80
<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	4,976.20	6,852.40	8,728.60	10,604.80
Realizable	3,100.00	4,976.20	6,852.40	8,728.60	10,604.80
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	-	-2,770.95	-2,768.25	-2,765.50	-2,762.69
Saldo Proveedores CAPEX	-	-	-	-	-
<b>Fondos originados (o aplicados) procedentes</b>	-	<b>-127,704.97</b>	<b>-2,768.25</b>	<b>-2,765.50</b>	<b>-2,762.69</b>
Aportación Inversores	3,100.00	124,934.02	-	-	-
Dividendos	-	-8,312.85	-8,304.75	-8,296.49	-8,288.06
<b>Fondos originados (o aplicados) procedentes</b>	<b>3,100.00</b>	<b>116,621.17</b>	<b>-8,304.75</b>	<b>-8,296.49</b>	<b>-8,288.06</b>
<b>Aumento (o disminución) de Fondos en el Per</b>	<b>3,100.00</b>	<b>1,876.20</b>	<b>1,876.20</b>	<b>1,876.20</b>	<b>1,876.20</b>
<b>Fondos al principio del Periodo</b>	-	<b>3,100.00</b>	<b>4,976.20</b>	<b>6,852.40</b>	<b>8,728.60</b>
<b>Fondos al Final del Periodo</b>	<b>3,100.00</b>	<b>4,976.20</b>	<b>6,852.40</b>	<b>8,728.60</b>	<b>10,604.80</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	-2,770.95	-2,768.25	-2,765.50	-2,762.69
Free cash flow	-114,744.97	10,180.95	10,172.69	10,164.26

Tasa de Descuento	1.05	1.10	1.15	1.21
-------------------	------	------	------	------

<b>VAN Flujo Libre de Caja</b>	-109,405.04	9,255.41	8,817.52	8,400.22
--------------------------------	-------------	----------	----------	----------

<b>VAN Flujo Libre de Caja</b>	-82,931.89
--------------------------------	------------

<b>TIR</b>	-45.31%
------------	---------

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	-	3,916.20	3,927.00	3,938.02	3,949.25
Comisión Brickstarter Explotación		-	-	-	-
Comisión Brickstarter Venta		-	-	-	-
Impuestos	-	2,770.95	2,768.25	2,765.50	2,762.69
Adquisición del Inmueble	-	124,934.02			
Aportación de los Inversores	3,100.00	124,934.02	-	-	-
Financiación Bancaria		-	-	-	-

Dividendos a cuenta		8,312.85	8,304.75	8,296.49	8,288.06
Disolución sociedad (Devolución de Capital)		-	-	-	-
Rentabilidad del Inversor		6%	6%	6%	6%
Beneficio Neto		55%	55%	55%	55%
Beneficio Operativo		74%	74%	74%	74%
ROA		9%	9%	9%	9%
ROE		9%	9%	9%	9%
Return on total capital		9%	9%	9%	9%

Rdo Explotación		8,312.85	8,304.75	8,296.49	8,288.06
Rdo Compra-Venta inmueble		-	-	-	-

Ingresos Explotación Alquiler	60,000.00
Otros Gastos	- 15,730.47
Beneficio Revalorización	34,367.80
<b>TOTAL (sin impuestos ni comisiones)</b>	<b>78,637.34</b>
Comisión Brickstarter	-
Impuestos	- 11,067.38
<b>TOTAL</b>	<b>67,569.95</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	8,312.85	124,934.02	6.65%
cash on cash	EBT (Year 1)	Total Investment	11,083.80	124,934.02	8.87%
Return on Equity (ROE)	Net Profit (Year 1)	Av. Shareholders' Equity	8,312.85	124,934.02	6.65%
Internal Rate of Return (IRR)	TIR excel formula on Free Cash Flow				