

Descripción de la operación	
Coste del Piso	118,000.00
IVA	-
TPO	11,800.00
Constitución y registro de la sociedad	-
Otros gastos	1,427.80
<b>TOTAL OTROS GASTOS DE ADQUISICIÓN</b>	<b>13,227.80</b>
<b>TOTAL COSTE ADQUISICIÓN</b>	<b>131,227.80</b>
Obra	18,420.00
Otros gastos obra	-
Licencias y permisos	-
Impuestos y tasas	-
Arquitectos	-
Otros gastos legales	-
Muebles	16,000.00
<b>TOTAL GASTOS OBRA</b>	<b>34,420.00</b>
Comisión Brickstarter	12,026.03
Imprevistos	600.00
<b>TOTAL INVERSIÓN</b>	<b>178,273.83</b>

Precio de Mercado 3B	180,056.57
Comisión Operación Compra	6.00%
Comisión Operación Venta	4.00%
Comisión dividendos	0.00%
Precio Medio Noche	65.75
Promedio Ocupación	80.00%
Revalorización Venta	10.00%
Precio Venta	196,101.21
Mes Venta Inmueble	48.00
Año Venta Inmueble	4.00
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	178,273.83	100.00%
Financiación Brickstarter		0.00%
Objetivo financiación	178,273.83	100.00%
<b>total</b>	<b>178,273.83</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	19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	-
Comisión Brickstarter	-	-	-	7,844.05	-
Gestión	- 1,920.00	- 1,920.00	- 1,920.00	- 1,920.00	-
Suministros	- 360.00	- 367.20	- 374.54	- 382.03	-
IBI	- 180.00	- 183.60	- 187.27	- 191.02	-
Impuestos	- 3,349.60	- 3,346.90	- 3,344.15	- 9,178.77	-
Gastos Financieros	-	-	-	-	-
Resultado	10,048.80	10,040.70	10,032.44	27,536.31	-
Dividendos Repartidos	10,048.80	10,040.70	10,032.44	27,536.31	-

## 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.		19,200.00	19,200.00	19,200.00	215,301.21	0.00	272,901.21
Rendimiento Alquiler		19,200.00	19,200.00	19,200.00	19,200.00	0.00	76,800.00
Venta Inmueble		0.00	0.00	0.00	196,101.21	0.00	196,101.21
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabrica		0.00	0.00	0.00	-165,185.90	0.00	-165,185.90
7. Otros gastos de explotación.		-2,460.00	-2,470.80	-2,481.82	-10,337.10	0.00	-17,749.72
Comisión Brickstarter		0.00	0.00	0.00	-7,844.05	0.00	-7,844.05
Gestion		-1,920.00	-1,920.00	-1,920.00	-1,920.00	0.00	-7,680.00
Suministros		-360.00	-367.20	-374.54	-382.03	0.00	-1,483.78
IBI		-180.00	-183.60	-187.27	-191.02	0.00	-741.89
8. Amortización del inmovilizado.		-3,341.60	-3,341.60	-3,341.60	-3,063.13	0.00	-13,087.93
<b>A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>13,398.40</b>	<b>13,387.60</b>	<b>13,376.58</b>	<b>36,715.08</b>	<b>0.00</b>	<b>76,877.67</b>
<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>13,398.40</b>	<b>13,387.60</b>	<b>13,376.58</b>	<b>36,715.08</b>	<b>0.00</b>	<b>76,877.67</b>
17. Impuestos sobre beneficios.		-3,349.60	-3,346.90	-3,344.15	-9,178.77	0.00	-19,219.42
<b>D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 17)</b>		<b>10,048.80</b>	<b>10,040.70</b>	<b>10,032.44</b>	<b>27,536.31</b>	<b>0.00</b>	<b>57,658.25</b>
Rdo Acc		10,048.80	20,089.50	30,121.94	57,658.25	0.00	



ACTIVO	Aportación Inicial	12.00	24.00	36.00	48.00
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>	-	174,932.23	171,590.63	168,249.03	-
<b>I. Inmovilizado Intangible</b>	-	-	-	-	-
Amortización Acumulada Inmovilizado Inmaterial	-	-	-	-	-
<b>II. Inmovilizado Tangible</b>	-	174,932.23	171,590.63	168,249.03	-
Terrenos y bienes naturales	-	-	-	-	-
Construcciones	-	178,273.83	178,273.83	178,273.83	-
Amortización Acumulada Inmovilizado Material	-	-3,341.60	-6,683.20	-10,024.80	-
<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	6,441.60	9,783.20	13,124.80	0.00
<b>I. Existencias</b>	-	-	-	-	-
<b>II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	-	-	-	-	-
<b>III. Inversiones financieras a Corto Plazo</b>	-	-	-	-	-
<b>V. Perdioidificaciones a corto plazo</b>	-	-	-	-	-
<b>VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	3,100.00	6,441.60	9,783.20	13,124.80	0.00
Realizable	3,100.00	6,441.60	9,783.20	13,124.80	0.00
Disponible	-	-	-	-	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3,100.00</b>	<b>181,373.83</b>	<b>181,373.83</b>	<b>181,373.83</b>	<b>0.00</b>
PASIVO	Aportación Inicial	12.00	24.00	36.00	48.00
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	3,100.00	181,373.83	181,373.83	181,373.83	-
<b>A-1 ) Fondos Propios</b>	3,100.00	181,373.83	181,373.83	181,373.83	-
<b>I. Capital</b>	3,100.00	181,373.83	181,373.83	181,373.83	-
<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>181,373.83</b>	<b>181,373.83</b>	<b>181,373.83</b>	<b>-</b>



ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS	Aportación Inicial	1.00	2.00	3.00	4.00
Fondos Generados por las Operaciones (FGO) antes	-	16,740.00	16,729.20	16,718.18	26,690.28
Caja Generada por las Operaciones (CGO)	-	16,740.00	16,729.20	16,718.18	26,690.28
Activo Material	-	-178,273.83	-	-	178,273.83
Impuestos	-	-3,349.60	-3,346.90	-3,344.15	-9,178.77
Saldo Proveedores CAPEX	-	-	-	-	-
<b>Fondos originados (o aplicados) procedentes de actividades operativas</b>	<b>-</b>	<b>-181,623.43</b>	<b>-3,346.90</b>	<b>-3,344.15</b>	<b>169,095.06</b>
Aportación Inversores	3,100.00	178,273.83	-	-	-181,373.83
Dividendos	-	-10,048.80	-10,040.70	-10,032.44	-27,536.31
<b>Fondos originados (o aplicados) procedentes de actividades de financiación</b>	<b>3,100.00</b>	<b>168,225.03</b>	<b>-10,040.70</b>	<b>-10,032.44</b>	<b>-208,910.14</b>
<b>Aumento (o disminución) de Fondos en el Periodo</b>	<b>3,100.00</b>	<b>3,341.60</b>	<b>3,341.60</b>	<b>3,341.60</b>	<b>-13,124.80</b>
<b>Fondos al principio del Periodo</b>	<b>-</b>	<b>3,100.00</b>	<b>6,441.60</b>	<b>9,783.20</b>	<b>13,124.80</b>
<b>Fondos al Final del Periodo</b>	<b>3,100.00</b>	<b>6,441.60</b>	<b>9,783.20</b>	<b>13,124.80</b>	<b>-</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	16,740.00	16,729.20	16,718.18	26,690.28
Inversión en Inmovilizado Material				
Inversión en Inmovilizado Inmaterial	-178,273.83	-	-	178,273.83
Cash Flow Impuesto	-3,349.60	-3,346.90	-3,344.15	-9,178.77
Free cash flow	-164,883.43	13,382.30	13,374.04	195,785.34

<b>Tasa de Descuento</b>	1.05	1.10	1.15	1.21
--------------------------	------	------	------	------

<b>VAN Flujo Libre de Caja</b>	-157,210.18	12,165.73	11,592.40	161,806.07
--------------------------------	-------------	-----------	-----------	------------

<b>VAN Flujo Libre de Caja</b>	28,354.02
--------------------------------	-----------

<b>TIR</b>	11.29%
------------	--------

FLUJOS DE TESORERÍA PARA EL INVERSOR



Resumen	Aportación Inicial	1.00	2.00	3.00	4.00
Ingresos Explotación Alquiler		19,200.00	19,200.00	19,200.00	32,287.93
Venta Inmueble		-	-	-	196,101.21
Otros Gastos		5,801.60	5,812.40	5,823.42	5,556.19
Comisión Brickstarter Explotación		-	-	-	-
Comisión Brickstarter Venta		-	-	-	7,844.05
Impuestos		3,349.60	3,346.90	3,344.15	9,178.77
Adquisición del Inmueble		178,273.83			
Aportación de los Inversores	3,100.00	178,273.83	-	-	181,373.83
Financiación Bancaria		-	-	-	-

Dividendos a cuenta		10,048.80	10,040.70	10,032.44	27,536.31
Disolución sociedad (Devolución de Capital)		-	-	-	-
Rentabilidad del Inversor		6%	6%	6%	15%
Beneficio Neto		52%	52%	52%	13%
Beneficio Operativo		70%	70%	70%	17%
ROA		7%	7%	7%	20%
ROE		7%	7%	7%	20%
Return on total capital		7%	7%	7%	20%

Rdo Explotación		10,048.80	10,040.70	10,032.44	17,552.98
Rdo Compra-Venta inmueble		-	-	-	237.00

Ingresos Explotación Alquiler	89,887.93
Otros Gastos	- 22,993.60
Beneficio Revalorización	34,535.38
<b>TOTAL (sin impuestos ni comisiones)</b>	<b>101,429.71</b>
Comisión Brickstarter	-
Impuestos	- 19,219.42
<b>TOTAL</b>	<b>82,210.30</b>

FORMULAS DEFINITION

Name	Numerator	Denominator	Numerator	Denominator	Result
Gross Rent Return	Total Revenues (Year 1)	Total Investment Needs	19,200.00	178,273.83	10.77%
Net Rent Return	Net Profit (Year 1)	Total Investment	10,048.80	178,273.83	5.64%
cash on cash	EBT (Year 1)	Total Investment	13,398.40	178,273.83	7.52%
Return on Equity (ROE)	Net Profit (Year 1)	Av. Shareholders' Equity	10,048.80	178,273.83	5.64%
Internal Rate of Return (IRR)	TIR excel formula on Free Cash Flow				