

Descripción de la operación	
Coste del Piso	35,000.00
IVA	-
TPO	3,500.00
Constitución y registro de la sociedad	-
Otros gastos	3,423.50
TOTAL OTROS GASTOS DE ADQUISICIÓN	6,923.50
TOTAL COSTE ADQUISICIÓN	41,923.50
Obra	-
Otros gastos obra	30,000.00
Licencias y permisos	-
Impuestos y tasas	-
Arquitectos	-
Otros gastos legales	-
Muebles	9,000.00
TOTAL GASTOS OBRA	39,000.00
Comisión Brickstarter	4,895.87
Imprevistos	600.00
TOTAL INVERSIÓN	86,419.37



Precio de Mercado 3B	87,283.57
Comisión Operación Compra	5.00%
Comisión Operación Venta	5.00%
Comisión dividendos	0.00%
Precio Medio Noche	34.93
Promedio Ocupación	80.00%
Revalorización Venta	15.00%
Precio Venta	99,382.28
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		86,419.37	100.00%
Financiación Brickstarter			0.00%
Objetivo financiación		86,419.37	100.00%
	total	86,419.37	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	10,200.00	10,200.00	10,200.00	10,200.00	10,200.00
Comisión Brickstarter	-	-	-	-	4,969.11
Gestión	- 1,530.00	- 1,530.00	- 1,530.00	- 1,530.00	- 1,530.00
Suministros	- 360.00	- 367.20	- 374.54	- 382.03	- 389.68
IBI	- 180.00	- 183.60	- 187.27	- 191.02	- 194.84
Impuestos	- 1,572.00	- 1,569.30	- 1,566.55	- 1,563.74	- 5,861.82
Gastos Financieros	-	-	-	-	-
Resultado	4,716.00	4,707.90	4,699.64	4,691.21	17,585.46
Dividendos Repartidos	4,716.00	4,707.90	4,699.64	4,691.21	17,585.46



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.		10,200.00	10,200.00	10,200.00	10,200.00	109,582.28	150,382.28
Rendimiento Alquiler		10,200.00	10,200.00	10,200.00	10,200.00	10,200.00	51,000.00
Venta Inmueble		0.00	0.00	0.00	0.00	99,382.28	99,382.28
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabrica		0.00	0.00	0.00	0.00	-77,362.87	-77,362.87
7. Otros gastos de explotación.		-2,070.00	-2,080.80	-2,091.82	-2,103.05	-7,083.63	-15,429.30
Comisión Brickstarter		0.00	0.00	0.00	0.00	-4,969.11	-4,969.11
Gestion		-1,530.00	-1,530.00	-1,530.00	-1,530.00	-1,530.00	-7,650.00
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.		-1,842.00	-1,842.00	-1,842.00	-1,842.00	-1,688.50	-9,056.50
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		6,288.00	6,277.20	6,266.18	6,254.95	23,447.28	48,533.61
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)		6,288.00	6,277.20	6,266.18	6,254.95	23,447.28	48,533.61
17. Impuestos sobre beneficios.		-1,572.00	-1,569.30	-1,566.55	-1,563.74	-5,861.82	-12,133.40
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 17)		4,716.00	4,707.90	4,699.64	4,691.21	17,585.46	36,400.21
Rdo Acc		4,716.00	9,423.90	14,123.54	18,814.75	36,400.21	



ACTIVO	Aportación Inicial	12.00	24.00	36.00	48.00
A) ACTIVO NO CORRIENTE	-	84,577.37	82,735.37	80,893.37	79,051.37
I. Inmovilizado Intangible	-	-	-	-	-
Amortización Acumulada Inmovilizado Inmaterial	-	-	-	-	-
II. Inmovilizado Tangible	-	84,577.37	82,735.37	80,893.37	79,051.37
Terrenos y bienes naturales	-	-	-	-	-
Construcciones	-	86,419.37	86,419.37	86,419.37	86,419.37
Amortización Acumulada Inmovilizado Material	-	-1,842.00	-3,684.00	-5,526.00	-7,368.00
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	4,942.00	6,784.00	8,626.00	10,468.00
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	4,942.00	6,784.00	8,626.00	10,468.00
Realizable	3,100.00	4,942.00	6,784.00	8,626.00	10,468.00
Disponible	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIVO	3,100.00	89,519.37	89,519.37	89,519.37	89,519.37
PASIVO	Aportación Inicial	12.00	24.00	36.00	48.00
A) PATRIMONIO NETO	3,100.00	89,519.37	89,519.37	89,519.37	89,519.37
A-1) Fondos Propios	3,100.00	89,519.37	89,519.37	89,519.37	89,519.37
I. Capital	3,100.00	89,519.37	89,519.37	89,519.37	89,519.37
B) PASIVO NO CORRIENTE	-	-	-	-	-
C) PASIVO CORRIENTE	-	-	-	-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASICO (A+B+C)	3,100.00	89,519.37	89,519.37	89,519.37	89,519.37



ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS	Aportación Inicial	1.00	2.00	3.00	4.00
Fondos Generados por las Operaciones (FGO) antes de impuestos	-	8,130.00	8,119.20	8,108.18	8,096.95
Caja Generada por las Operaciones (CGO)	-	8,130.00	8,119.20	8,108.18	8,096.95
Activo Material	-	-86,419.37	-	-	-
Impuestos	-	-1,572.00	-1,569.30	-1,566.55	-1,563.74
Saldo Proveedores CAPEX	-	-	-	-	-
Fondos originados (o aplicados) procedentes de actividades operativas	-	-87,991.37	-1,569.30	-1,566.55	-1,563.74
Aportación Inversores	3,100.00	86,419.37	-	-	-
Dividendos	-	-4,716.00	-4,707.90	-4,699.64	-4,691.21
Fondos originados (o aplicados) procedentes de actividades de financiación	3,100.00	81,703.37	-4,707.90	-4,699.64	-4,691.21
Aumento (o disminución) de Fondos en el Periodo	3,100.00	1,842.00	1,842.00	1,842.00	1,842.00
Fondos al principio del Periodo	-	3,100.00	4,942.00	6,784.00	8,626.00
Fondos al Final del Periodo	3,100.00	4,942.00	6,784.00	8,626.00	10,468.00

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	8,130.00	8,119.20	8,108.18	8,096.95
Inversión en Inmovilizado Material	-	-	-	-
Inversión en Inmovilizado Inmaterial	-86,419.37	-	-	-
Cash Flow Impuesto	-1,572.00	-1,569.30	-1,566.55	-1,563.74
Free cash flow	-79,861.37	6,549.90	6,541.64	6,533.21

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

VAN Flujo Libre de Caja	-76,144.83	5,954.45	5,670.19	5,399.35
-------------------------	------------	----------	----------	----------

VAN Flujo Libre de Caja	-59,120.84
-------------------------	------------

TIR	-47.09%
-----	---------

FLUJOS DE TESORERÍA PARA EL INVERSOR


Resumen	Aportación Inicial	1.00	2.00	3.00	4.00
Ingresos Explotación Alquiler		10,200.00	10,200.00	10,200.00	10,200.00
Venta Inmueble		-	-	-	-
Otros Gastos		3,912.00	3,922.80	3,933.82	3,945.05
Comisión Brickstarter Explotación		-	-	-	-
Comisión Brickstarter Venta		-	-	-	-
Impuestos		1,572.00	1,569.30	1,566.55	1,563.74
Adquisición del Inmueble		86,419.37			
Aportación de los Inversores	3,100.00	86,419.37	-	-	-
Financiación Bancaria		-	-	-	-

Dividendos a cuenta		4,716.00	4,707.90	4,699.64	4,691.21
Disolución sociedad (Devolución de Capital)		-	-	-	-
Rentabilidad del Inversor		5%	5%	5%	5%
Beneficio Neto		46%	46%	46%	46%
Beneficio Operativo		62%	62%	61%	61%
ROA		7%	7%	7%	7%
ROE		7%	7%	7%	7%
Return on total capital		7%	7%	7%	7%

Rdo Explotación		4,716.00	4,707.90	4,699.64	4,691.21
Rdo Compra-Venta inmueble		-	-	-	-

Ingresos Explotación Alquiler		40,800.00
Otros Gastos	-	15,713.67
Beneficio Revalorización		22,172.91
TOTAL (sin impuestos ni comisiones)		47,259.24
Comisión Brickstarter		-
Impuestos	-	6,271.58
TOTAL		40,987.65

FORMULAS DEFINITION

Name	Numerator	Denominator	Numerator	Denominator	Result
Gross Rent Return	Total Revenues (Year 1)	Total Investment Needs	10,200.00	86,419.37	11.80%
Net Rent Return	Net Profit (Year 1)	Total Investment	4,716.00	86,419.37	5.46%
cash on cash	EBT (Year 1)	Total Investment	6,288.00	86,419.37	7.28%
Return on Equity (ROE)	Net Profit (Year 1)	Av. Shareholders' Equity	4,716.00	86,419.37	5.46%
Internal Rate of Return (IRR)	TIR excel formula on Free Cash Flow				