

Descripción de la operación	
Coste del Piso	50.564,10
IVA	-
TPO	5.056,41
Constitución y registro de la sociedad	-
Otros gastos	611,83
TOTAL OTROS GASTOS DE ADQUISICIÓN	5.668,24
TOTAL COSTE ADQUISICIÓN	56.232,34
Obra	55.000,00
Otros gastos obra	18.589,74
Licencias y permisos	18.589,74
Impuestos y tasas	-
Arquitectos	-
Otros gastos legales	-
Muebles	11.000,00
TOTAL GASTOS OBRA	84.589,74
Comisión Brickstarter	10.223,68
Imprevistos	600,00
TOTAL INVERSIÓN	151.645,77

Precio de Mercado 3B	153.162,22
Comisión Operación Compra	6,00%
Comisión Operación Venta	4,00%
Comisión dividendos	0,00%
Precio Medio Noche	61,64
Promedio Ocupación	80,00%
Revalorización Venta	20,00%
Precio Venta	181.974,92
Mes Venta Inmueble	60,00
Año Venta Inmueble	5,00
tax (primeros 2 años, luego 25)	25,00%
IBI	180,00
comisión gestión	20,00%
suministros (Mes)	30,00
ipc	2,00%



	Euros	financiación
Financiación Bancaria	-	0,00%
Financiación Mecenas	151.645,77	100,00%
Financiación Brickstarter		0,00%
Objetivo financiación	151.645,77	100,00%
total	151.645,77	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	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00
Comisión Brickstarter	-	-	-	-	7.279,00
Gestión	- 3.600,00	- 3.600,00	- 3.600,00	- 3.600,00	- 3.600,00
Suministros	- 360,00	- 367,20	- 374,54	- 382,03	- 389,68
IBI	- 180,00	- 183,60	- 187,27	- 191,02	- 194,84
Impuestos	- 2.899,83	- 2.897,13	- 2.894,38	- 2.891,57	- 11.477,09
Gastos Financieros	-	-	-	-	-
Resultado	8.699,49	8.691,39	8.683,13	8.674,70	34.431,26
Dividendos Repartidos	8.699,49	8.691,39	8.683,13	8.674,70	34.431,26

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.		18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	199.974,92	271.974,92
Rendimiento Alquiler		18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00	90.000,00
Venta Inmueble		0,00	0,00	0,00	0,00	181.974,92	181.974,92
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabrica		0,00	0,00	0,00	0,00	-140.530,77	-140.530,77
7. Otros gastos de explotación.		-4.140,00	-4.150,80	-4.161,82	-4.173,05	-11.463,51	-28.089,18
Comisión Brickstarter		0,00	0,00	0,00	0,00	-7.279,00	-7.279,00
Gestion		-3.600,00	-3.600,00	-3.600,00	-3.600,00	-3.600,00	-18.000,00
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.		-2.260,68	-2.260,68	-2.260,68	-2.260,68	-2.072,29	-11.114,99
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		11.599,32	11.588,52	11.577,51	11.566,27	45.908,35	92.239,97
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)		11.599,32	11.588,52	11.577,51	11.566,27	45.908,35	92.239,97
17. Impuestos sobre beneficios.		-2.899,83	-2.897,13	-2.894,38	-2.891,57	-11.477,09	-23.059,99
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 17)		8.699,49	8.691,39	8.683,13	8.674,70	34.431,26	69.179,98
Rdo Acc		8.699,49	17.390,88	26.074,01	34.748,72	69.179,98	



ACTIVO	Aportación Inicial	12,00	24,00	36,00	48,00
A) ACTIVO NO CORRIENTE	-	149.385,09	147.124,41	144.863,73	142.603,06
I. Inmovilizado Intangible	-	-	-	-	-
Amortización Acumulada Inmovilizado Inmaterial	-	-	-	-	-
II. Inmovilizado Tangible	-	149.385,09	147.124,41	144.863,73	142.603,06
Terrenos y bienes naturales	-	-	-	-	-
Construcciones	-	151.645,77	151.645,77	151.645,77	151.645,77
Amortización Acumulada Inmovilizado Material	-	-2.260,68	-4.521,35	-6.782,03	-9.042,71
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	5.360,68	7.621,35	9.882,03	12.142,71
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	5.360,68	7.621,35	9.882,03	12.142,71
Realizable	3.100,00	5.360,68	7.621,35	9.882,03	12.142,71
Disponibles	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIVO	3.100,00	154.745,77	154.745,77	154.745,77	154.745,77
PASIVO	Aportación Inicial	12,00	24,00	36,00	48,00
A) PATRIMONIO NETO	3.100,00	154.745,77	154.745,77	154.745,77	154.745,77
A-1) Fondos Propios	3.100,00	154.745,77	154.745,77	154.745,77	154.745,77
I. Capital	3.100,00	154.745,77	154.745,77	154.745,77	154.745,77
B) PASIVO NO CORRIENTE	-	-	-	-	-
C) PASIVO CORRIENTE	-	-	-	-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	3.100,00	154.745,77	154.745,77	154.745,77	154.745,77



ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS	Aportación Inicial	1,00	2,00	3,00	4,00
Fondos Generados por las Operaciones (FGO) antes	-	13.860,00	13.849,20	13.838,18	13.826,95
Caja Generada por las Operaciones (CGO)	-	13.860,00	13.849,20	13.838,18	13.826,95
Activo Material	-	-151.645,77	-	-	-
Impuestos	-	-2.899,83	-2.897,13	-2.894,38	-2.891,57
Saldo Proveedores CAPEX	-	-	-	-	-
Fondos originados (o aplicados) procedentes de actividades	-	-154.545,60	-2.897,13	-2.894,38	-2.891,57
Aportación Inversores	3.100,00	151.645,77	-	-	-
Dividendos	-	-8.699,49	-8.691,39	-8.683,13	-8.674,70
Fondos originados (o aplicados) procedentes de actividades	3.100,00	142.946,27	-8.691,39	-8.683,13	-8.674,70
Aumento (o disminución) de Fondos en el Periodo	3.100,00	2.260,68	2.260,68	2.260,68	2.260,68
Fondos al principio del Periodo	-	3.100,00	5.360,68	7.621,35	9.882,03
Fondos al Final del Periodo	3.100,00	5.360,68	7.621,35	9.882,03	12.142,71

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	13.860,00	13.849,20	13.838,18	13.826,95
Inversión en Inmovilizado Material				
Inversión en Inmovilizado Inmaterial	-151.645,77	-	-	-
Cash Flow Impuesto	-2.899,83	-2.897,13	-2.894,38	-2.891,57
Free cash flow	-140.685,60	10.952,07	10.943,81	10.935,38

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

VAN Flujo Libre de Caja	-134.138,45	9.956,43	9.485,92	9.037,50
-------------------------	-------------	----------	----------	----------

VAN Flujo Libre de Caja	-105.658,60
-------------------------	-------------

TIR	-48,21%
-----	---------

FLUJOS DE TESORERÍA PARA EL INVERSOR


Resumen	Aportación Inicial	1,00	2,00	3,00	4,00
Ingresos Explotación Alquiler		18.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00
Venta Inmueble		-	-	-	-
Otros Gastos		6.400,68	6.411,48	6.422,49	6.433,73
Comisión Brickstarter Explotación		-	-	-	-
Comisión Brickstarter Venta		-	-	-	-
Impuestos		2.899,83	2.897,13	2.894,38	2.891,57
Adquisición del Inmueble		151.645,77			
Aportación de los Inversores	3.100,00	151.645,77	-	-	-
Financiación Bancaria		-	-	-	-

Dividendos a cuenta		8.699,49	8.691,39	8.683,13	8.674,70
Disolución sociedad (Devolución de Capital)		-	-	-	-
Rentabilidad del Inversor		6%	6%	6%	6%
Beneficio Neto		48%	48%	48%	48%
Beneficio Operativo		64%	64%	64%	64%
ROA		7%	7%	7%	7%
ROE		7%	7%	7%	7%
Return on total capital		7%	7%	7%	7%

Rdo Explotación		8.699,49	8.691,39	8.683,13	8.674,70
Rdo Compra-Venta inmueble		-	-	-	-

Ingresos Explotación Alquiler	72.000,00
Otros Gastos	- 25.668,38
Beneficio Revalorización	41.632,54
TOTAL (sin impuestos ni comisiones)	87.964,16
Comisión Brickstarter	-
Impuestos	- 11.582,91
TOTAL	76.381,26

FORMULAS DEFINITION

Name	Numerator	Denominator	Numerator	Denominator	Result
Gross Rent Return	Total Revenues (Year 1)	Total Investment Needs	18.000,00	151.645,77	11,87%
Net Rent Return	Net Profit (Year 1)	Total Investment	8.699,49	151.645,77	5,74%
cash on cash	EBT (Year 1)	Total Investment	11.599,32	151.645,77	7,65%
Return on Equity (ROE)	Net Profit (Year 1)	Av. Shareholders' Equity	8.699,49	151.645,77	5,74%
Internal Rate of Return (IRR)	TIR excel formula on Free Cash Flow				