

Descripción de la operación

Coste del Piso	28.000,00
IVA	-
TPO	2.800,00
Constitución y registro de la sociedad	-
Otros gastos	338,80
TOTAL OTROS GASTOS DE ADQUISICIÓN	3.138,80
TOTAL COSTE ADQUISICIÓN	31.138,80
Obra	35.000,00
Otros gastos obra	6.000,00
Licencias y permisos	6.000,00
Impuestos y tasas	-
Arquitectos	-
Otros gastos legales	-
Muebles	8.000,00
TOTAL GASTOS OBRA	49.000,00
Comisión Brickstarter	5.818,08
Imprevistos	600,00
TOTAL INVERSIÓN	86.556,88



Precio de Mercado 3B	87.422,45
Comisión Operación Compra	6,00%
Comisión Operación Venta	4,00%
Comisión dividendos	0,00%
Precio Medio Noche	30,82
Promedio Ocupación	80,00%
Revalorización Venta	15,00%
Precio Venta	99.540,41
Mes Venta Inmueble	48,00
Año Venta Inmueble	4,00
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	86.556,88	100,00%
Financiación Brickstarter		0,00%
Objetivo financiación	86.556,88	100,00%
total	86.556,88	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	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	-
Comisión Brickstarter	-	-	-	3.981,62	-
Gestión	- 1.800,00	- 1.800,00	- 1.800,00	- 1.800,00	-
Suministros	- 360,00	- 367,20	- 374,54	- 382,03	-
IBI	- 180,00	- 183,60	- 187,27	- 191,02	-
Impuestos	- 1.256,60	- 1.253,90	- 1.251,15	- 5.132,42	-
Gastos Financieros	-	-	-	-	-
Resultado	3.769,80	3.761,70	3.753,44	15.397,25	-
Dividendos Repartidos	3.769,80	3.761,70	3.753,44	15.397,25	-

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.		9.000,00	9.000,00	9.000,00	108.540,41	0,00	135.540,41
Rendimiento Alquiler		9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	0,00	36.000,00
Venta Inmueble		0,00	0,00	0,00	99.540,41	0,00	99.540,41
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		0,00	0,00	0,00	-80.158,61	0,00	-80.158,61
7. Otros gastos de explotación.		-2.340,00	-2.350,80	-2.361,82	-6.354,67	0,00	-13.407,28
Comisión Brickstarter		0,00	0,00	0,00	-3.981,62	0,00	-3.981,62
Gestion		-1.800,00	-1.800,00	-1.800,00	-1.800,00	0,00	-7.200,00
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.		-1.633,60	-1.633,60	-1.633,60	-1.497,47	0,00	-6.398,27
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		5.026,40	5.015,60	5.004,58	20.529,66	0,00	35.576,25
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)		5.026,40	5.015,60	5.004,58	20.529,66	0,00	35.576,25
17. Impuestos sobre beneficios.		-1.256,60	-1.253,90	-1.251,15	-5.132,42	0,00	-8.894,06
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 17)		3.769,80	3.761,70	3.753,44	15.397,25	0,00	26.682,19
Rdo Acc		3.769,80	7.531,50	11.284,94	26.682,19	0,00	



ACTIVO	Aportación Inicial	12,00	24,00	36,00	48,00
A) ACTIVO NO CORRIENTE	-	84.923,28	83.289,68	81.656,08	-
I. Inmovilizado Intangible	-	-	-	-	-
Amortización Acumulada Inmovilizado Inmaterial	-	-	-	-	-
II. Inmovilizado Tangible	-	84.923,28	83.289,68	81.656,08	-
Terrenos y bienes naturales	-	-	-	-	-
Construcciones	-	86.556,88	86.556,88	86.556,88	-
Amortización Acumulada Inmovilizado Material	-	-1.633,60	-3.267,20	-4.900,80	-
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	4.733,60	6.367,20	8.000,80	-
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	4.733,60	6.367,20	8.000,80	-
Realizable	3.100,00	4.733,60	6.367,20	8.000,80	-
Disponible	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIVO	3.100,00	89.656,88	89.656,88	89.656,88	-
PASIVO	Aportación Inicial	12,00	24,00	36,00	48,00
A) PATRIMONIO NETO	3.100,00	89.656,88	89.656,88	89.656,88	-
A-1) Fondos Propios	3.100,00	89.656,88	89.656,88	89.656,88	-
I. Capital	3.100,00	89.656,88	89.656,88	89.656,88	-
B) PASIVO NO CORRIENTE	-	-	-	-	-
C) PASIVO CORRIENTE	-	-	-	-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASICO (A+B+C)	3.100,00	89.656,88	89.656,88	89.656,88	-



ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS	Aportación Inicial	1,00	2,00	3,00	4,00
Fondos Generados por las Operaciones (FGO) ante	-	6.660,00	6.649,20	6.638,18	15.628,86
Caja Generada por las Operaciones (CGO)	-	6.660,00	6.649,20	6.638,18	15.628,86
Activo Material	-	-86.556,88	-	-	86.556,88
Impuestos	-	-1.256,60	-1.253,90	-1.251,15	-5.132,42
Saldo Proveedores CAPEX	-	-	-	-	-
Fondos originados (o aplicados) procedentes de ac	-	-87.813,48	-1.253,90	-1.251,15	81.424,46
Aportación Inversores	3.100,00	86.556,88	-	-	-89.656,88
Dividendos	-	-3.769,80	-3.761,70	-3.753,44	-15.397,25
Fondos originados (o aplicados) procedentes de ac	3.100,00	82.787,08	-3.761,70	-3.753,44	-105.054,12
Aumento (o disminución) de Fondos en el Periodos	3.100,00	1.633,60	1.633,60	1.633,60	-8.000,80
Fondos al principio del Periodo	-	3.100,00	4.733,60	6.367,20	8.000,80
Fondos al Final del Periodo	3.100,00	4.733,60	6.367,20	8.000,80	-0,00

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	6.660,00	6.649,20	6.638,18	15.628,86
Inversión en Inmovilizado Material				
Inversión en Inmovilizado Inmaterial	-86.556,88	-	-	86.556,88
Cash Flow Impuesto	-1.256,60	-1.253,90	-1.251,15	-5.132,42
Free cash flow	-81.153,48	5.395,30	5.387,04	97.053,32

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

VAN Flujo Libre de Caja	-77.376,80	4.904,82	4.669,40	80.209,36
-------------------------	------------	----------	----------	-----------

VAN Flujo Libre de Caja	12.406,77
-------------------------	-----------

TIR	10,54%
-----	--------

FLUJOS DE TESORERÍA PARA EL INVERSOR


Resumen	Aportación Inicial	1,00	2,00	3,00	4,00
Ingresos Explotación Alquiler		9.000,00	9.000,00	9.000,00	15.398,27
Venta Inmueble		-	-	-	99.540,41
Otros Gastos	-	3.973,60	3.984,40	3.995,42	3.870,52
Comisión Brickstarter Explotación		-	-	-	-
Comisión Brickstarter Venta		-	-	-	3.981,62
Impuestos	-	1.256,60	1.253,90	1.251,15	5.132,42
Adquisición del Inmueble	-	86.556,88			
Aportación de los Inversores	3.100,00	86.556,88	-	-	89.656,88
Financiación Bancaria		-	-	-	-

Dividendos a cuenta		3.769,80	3.761,70	3.753,44	15.397,25
Disolución sociedad (Devolución de Capital)		-	-	-	-
Rentabilidad del Inversor		4%	4%	4%	17%
Beneficio Neto		42%	42%	42%	14%
Beneficio Operativo		56%	56%	56%	19%
ROA		6%	6%	6%	23%
ROE		6%	6%	6%	23%
Return on total capital		6%	6%	6%	23%

Rdo Explotación		3.769,80	3.761,70	3.753,44	6.395,33
Rdo Compra-Venta inmueble		-	-	-	4.237,25

Ingresos Explotación Alquiler	42.398,27
Otros Gastos	- 15.823,93
Beneficio Revalorización	21.151,53
TOTAL (sin impuestos ni comisiones)	47.725,86
Comisión Brickstarter	-
Impuestos	- 8.894,06
TOTAL	38.831,80

FORMULAS DEFINITION

Name	Numerator	Denominator	Numerator	Denominator	Result
Gross Rent Return	Total Revenues (Year 1)	Total Investment Needs	9.000,00	86.556,88	10,40%
Net Rent Return	Net Profit (Year 1)	Total Investment	3.769,80	86.556,88	4,36%
cash on cash	EBT (Year 1)	Total Investment	5.026,40	86.556,88	5,81%
Return on Equity (ROE)	Net Profit (Year 1)	Av. Shareholders' Equity	3.769,80	86.556,88	4,36%
Internal Rate of Return (IRR)	TIR excel formula on Free Cash Flow				