

Descripción de la operación	
Coste del Piso	66.000,00
IVA	-
TPO	6.600,00
Constitución y registro de la sociedad	-
Otros gastos	798,60
TOTAL OTROS GASTOS DE ADQUISICIÓN	7.398,60
TOTAL COSTE ADQUISICIÓN	73.398,60
Obra	24.320,00
Otros gastos obra	3.630,00
Licencias y permisos	-
Impuestos y tasas	-
Arquitectos	-
Otros gastos legales	3.630,00
Muebles	6.000,00
TOTAL GASTOS OBRA	33.950,00
Comisión Brickstarter	7.793,51
Imprevistos	600,00
TOTAL INVERSIÓN	115.742,11

Precio de Mercado 3B	90.725,00
Comisión Operación Compra	6,00%
Comisión Operación Venta	4,00%
Comisión dividendos	0,00%
Precio Medio Noche	1,35
Promedio Ocupación	2435,29%
Revalorización Venta	15,00%
Precio Venta	133.103,42
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	115.742,11	100,00%
Financiación Brickstarter		0,00%
Objetivo financiación	115.742,11	100,00%
total	115.742,11	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	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
Comisión Brickstarter	-	-	-	-	5.324,14
Gestión	- 1.200,00	- 1.200,00	- 1.200,00	- 1.200,00	- 1.200,00
Suministros	- 360,00	- 367,20	- 374,54	- 382,03	- 389,68
IBI	- 180,00	- 183,60	- 187,27	- 191,02	- 194,84
Impuestos	- 2.545,20	- 2.542,50	- 2.539,75	- 2.536,94	- 5.642,37
Gastos Financieros	-	-	-	-	-
Resultado	7.635,60	7.627,50	7.619,24	7.610,81	16.927,10
Dividendos Repartidos	7.635,60	7.627,50	7.619,24	7.610,81	16.927,10

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.		12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	145.103,42	193.103,42
Rendimiento Alquiler		12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00	60.000,00
Venta Inmueble		0,00	0,00	0,00	0,00	133.103,42	133.103,42
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabr		0,00	0,00	0,00	0,00	-115.352,71	-115.352,71
7. Otros gastos de explotación.		-1.740,00	-1.750,80	-1.761,82	-1.773,05	-7.108,65	-14.134,32
Comisión Brickstarter		0,00	0,00	0,00	0,00	-5.324,14	-5.324,14
Gestion		-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-1.200,00	-6.000,00
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.		-79,20	-79,20	-79,20	-79,20	-72,60	-389,40
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		10.180,80	10.170,00	10.158,98	10.147,75	22.569,47	63.227,00
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)		10.180,80	10.170,00	10.158,98	10.147,75	22.569,47	63.227,00
17. Impuestos sobre beneficios.		-2.545,20	-2.542,50	-2.539,75	-2.536,94	-5.642,37	-15.806,75
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C + 17)		7.635,60	7.627,50	7.619,24	7.610,81	16.927,10	47.420,25
Rdo Acc		7.635,60	15.263,10	22.882,34	30.493,15	47.420,25	



ACTIVO	Aportación Inicial	12,00	24,00	36,00	48,00
A) ACTIVO NO CORRIENTE	-	115.662,91	115.583,71	115.504,51	115.425,31
I. Inmovilizado Intangible	-	-	-	-	-
Amortización Acumulada Inmovilizado Inmaterial	-	-	-	-	-
II. Inmovilizado Tangible	-	115.662,91	115.583,71	115.504,51	115.425,31
Terrenos y bienes naturales	-	-	-	-	-
Construcciones	-	115.742,11	115.742,11	115.742,11	115.742,11
Amortización Acumulada Inmovilizado Material	-	-79,20	-158,40	-237,60	-316,80
III. Inversiones Inmobiliarias	-	-	-	-	-
IV. Inversiones en empresas del grupo y asoci	-	-	-	-	-
V. Inversiones Financieras LP	-	-	-	-	-
VI. Activos por Impuesto Diferido	-	-	-	-	-
B) ACTIVO CORRIENTE	3.100,00	3.179,20	3.258,40	3.337,60	3.416,80
I. Existencias	-	-	-	-	-
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cob	-	-	-	-	-
III. Inversiones financieras a Corto Plazo	-	-	-	-	-
V. Perdioidificaciones a corto plazo	-	-	-	-	-
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalent	3.100,00	3.179,20	3.258,40	3.337,60	3.416,80
Realizable	3.100,00	3.179,20	3.258,40	3.337,60	3.416,80
Disponible	-	-	-	-	-
TOTAL ACTIVO	3.100,00	118.842,11	118.842,11	118.842,11	118.842,11
PASIVO	Aportación Inicial	12,00	24,00	36,00	48,00
A) PATRIMONIO NETO	3.100,00	118.842,11	118.842,11	118.842,11	118.842,11
A-1) Fondos Propios	3.100,00	118.842,11	118.842,11	118.842,11	118.842,11
I. Capital	3.100,00	118.842,11	118.842,11	118.842,11	118.842,11
B) PASIVO NO CORRIENTE	-	-	-	-	-
C) PASIVO CORRIENTE	-	-	-	-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	3.100,00	118.842,11	118.842,11	118.842,11	118.842,11



ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS	Aportación Inicial	1,00	2,00	3,00	4,00
Fondos Generados por las Operaciones (FGO)	-	10.260,00	10.249,20	10.238,18	10.226,95
Caja Generada por las Operaciones (CGO)	-	10.260,00	10.249,20	10.238,18	10.226,95
Activo Material	-	-115.742,11	-	-	-
Impuestos	-	-2.545,20	-2.542,50	-2.539,75	-2.536,94
Saldo Proveedores CAPEX	-	-	-	-	-
Fondos originados (o aplicados) procedentes	-	-118.287,31	-2.542,50	-2.539,75	-2.536,94
Aportación Inversores	3.100,00	115.742,11	-	-	-
Dividendos	-	-7.635,60	-7.627,50	-7.619,24	-7.610,81
Fondos originados (o aplicados) procedentes	3.100,00	108.106,51	-7.627,50	-7.619,24	-7.610,81
Aumento (o disminución) de Fondos en el Per	3.100,00	79,20	79,20	79,20	79,20
Fondos al principio del Periodo	-	3.100,00	3.179,20	3.258,40	3.337,60
Fondos al Final del Periodo	3.100,00	3.179,20	3.258,40	3.337,60	3.416,80

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	10.260,00	10.249,20	10.238,18	10.226,95
Inversión en Inmovilizado Material				
Inversión en Inmovilizado Inmaterial	-115.742,11	-	-	-
Cash Flow Impuesto	-2.545,20	-2.542,50	-2.539,75	-2.536,94
Free cash flow	-108.027,31	7.706,70	7.698,44	7.690,01

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

VAN Flujo Libre de Caja	-103.000,00	7.006,09	6.672,88	6.355,38
--------------------------------	-------------	----------	----------	----------

VAN Flujo Libre de Caja	-82.965,64
--------------------------------	------------

TIR	-50,06%
------------	---------

FLUJOS DE TESORERÍA PARA EL INVERSOR


Resumen	Aportación Inicial	1,00	2,00	3,00	4,00
Ingresos Explotación Alquiler		12.000,00	12.000,00	12.000,00	12.000,00
Venta Inmueble		-	-	-	-
Otros Gastos	-	1.819,20	1.830,00	1.841,02	1.852,25
Comisión Brickstarter Explotación		-	-	-	-
Comisión Brickstarter Venta		-	-	-	-
Impuestos	-	2.545,20	2.542,50	2.539,75	2.536,94
Adquisición del Inmueble	-	115.742,11			
Aportación de los Inversores	3.100,00	115.742,11	-	-	-
Financiación Bancaria		-	-	-	-

Dividendos a cuenta		7.635,60	7.627,50	7.619,24	7.610,81
Disolución sociedad (Devolución de Capital)		-	-	-	-
Rentabilidad del Inversor		6%	6%	6%	6%
Beneficio Neto		64%	64%	63%	63%
Beneficio Operativo		85%	85%	85%	85%
ROA		9%	9%	9%	9%
ROE		9%	9%	9%	9%
Return on total capital		9%	9%	9%	9%

Rdo Explotación		7.635,60	7.627,50	7.619,24	7.610,81
Rdo Compra-Venta inmueble		-	-	-	-

Ingresos Explotación Alquiler	48.000,00
Otros Gastos	- 7.342,47
Beneficio Revalorización	17.757,32
TOTAL (sin impuestos ni comisiones)	58.414,85
Comisión Brickstarter	-
Impuestos	- 10.164,38
TOTAL	48.250,47

FORMULAS DEFINITION

Name	Numerator	Denominator	Numerator	Denominator	Result
Gross Rent Return	Total Revenues (Year 1)	Total Investment Needs	12.000,00	115.742,11	10,37%
Net Rent Return	Net Profit (Year 1)	Total Investment	7.635,60	115.742,11	6,60%
cash on cash	EBT (Year 1)	Total Investment	10.180,80	115.742,11	8,80%
Return on Equity (ROE)	Net Profit (Year 1)	Av. Shareholders' Equity	7.635,60	115.742,11	6,60%
Internal Rate of Return (IRR)	TIR excel formula on Free Cash Flow				