

Inversión: Santa Ana

INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

Superficie del inmueble (m2)	62
Valor catastral (€)	65.923
Valor suelo (€)	57.377
Valor construcción (€)	8.546
% Valor Suelo s/Valor Catastral	87,04%
% Valor Construcción s/Valor Catastral	12,96%



INFORMACIÓN BÁSICA DE LA FINANCIACIÓN

Cifras en EUROS	Importe	% S/ Compra	% S/ Inversión
Costes de adquisición inmueble			
Precio de adquisición inmueble	165.000	100,00%	68,63%
Comisión de agencias y gastos de consecución	4.125	2,50%	1,72%
Impuestos, tramites y costes legales	5.514	3,34%	2,29%
Precio de adquisición inmueble Bruto	174.639	105,84%	72,64%
Costes de construcción y reforma			
Impuestos, tramites y costes legales	0	0,00%	0,00%
Mobiliario y otros	17.147	10,39%	7,13%
Coste Total Adquisición Inmueble	221.747	134,39%	92,23%
Otros costes de formalización e importes a financiar			
Gastos jurídicos	2.455	1,49%	1,02%
<i>Constitución sociedad</i>	504	0,31%	0,21%
<i>Gastos ampliación de capital sociedad</i>	1.951	1,18%	0,81%
IVA Soportado deducible	11.118	6,74%	4,62%
Colchon para imprevistos (Caja Disponible)	5.100	3,09%	2,12%
Total otros costes e importes a financiar	18.673	11,32%	7,77%
Inversión total del proyecto (€)	240.420	145,71%	100,00%
Financiación del Proyecto			
Inversores Housers	190.920	79,41%	
Financiación Bancaria	49.500	20,59%	
Financiación total del proyecto (€)	240.420	100,00%	

ANÁLISIS DE OPERACIÓN: CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Datos generales					
Factor de corrección alquiler	100%	92%	100%	92%	100%
Impuesto de Sociedades	15%	15%	25%	25%	25%
Amortización (% medio)	2,74%	2,74%	2,74%	2,74%	2,74%
Comisión de venta					
Seguro de alquiler	Si	Si	Si	Si	Si

Cifras en EUROS	AÑO 2016	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	Venta 2020	Liquidación
INGRESOS	13.000	13.779	14.803	14.606	15.704	304.600	
Ingresos por alquiler	13.000	13.779	14.803	14.606	15.704		
Ingresos por venta inmueble						304.600	
GASTOS	(2.257)	(2.440)	(2.511)	(2.587)	(2.664)		
Comisiones de agencias	-	-	-	-	-		
Coste del seguro de alquiler	(585)	(650)	(669)	(689)	(710)		
Gastos de comunidad	(509)	(518)	(533)	(549)	(566)		
IBI	(217)	(221)	(228)	(235)	(241)		
Otros gastos (basuras, seguro, sociedad, reparaciones, etc)	(946)	(1.051)	(1.081)	(1.114)	(1.147)		
Impuestos de venta (plusvalía municipal)	-	-	-	-	-	(1.929)	
Comisiones de venta	-	-	-	-	-	(9.138)	
Resultado de Explotación del Inmueble (EBITDA)	10.743	11.339	12.292	12.019	13.040	293.533	
Amortizaciones	(1.750)	(1.909)	(1.909)	(1.909)	(1.909)	9.387	
Coste adquisición inmueble	-	-	-	-	-	(221.747)	
Resultado Operativo del Inmueble (EBIT)	8.993	9.429	10.382	10.110	11.131	81.174	
Gastos Financieros	(1.670)	(1.212)	(1.137)	(1.060)	(981)		
Resultado antes de Impuestos (EBT)	7.323	8.218	9.245	9.050	10.150	81.174	
Impuesto Sociedades	(1.098)	(1.233)	(2.311)	(2.262)	(2.537)	(20.293)	
Resultado Neto	6.225	6.985	6.934	6.787	7.612	60.880	

Inversión: Santa Ana

ANÁLISIS DE FLUJOS DE CAJA

Cifras en EUROS	AÑO 2016	AÑO 2017	AÑO 2018	AÑO 2019	AÑO 2020	Venta 2020	Liquidación
Resultado neto	6.225	6.985	6.934	6.787	7.612		60.880
Inversión / Desinversión	(221.747)	-	-	-	-		221.747
Amortizaciones	1.750	1.909	1.909	1.909	1.909		(9.387)
Gastos de constitución y ampliación	(2.455)	-	-	-	-		-
IVA Soportado Deducible	(27.718)	(110)	(114)	(117)	(120)		-
IVA Rerpercutido	17.800,00	1.378	1.480	1.461	1.570		-
Liquidaciones de IVA	-	-	-	-	4.490		-
Flujo de caja del proyecto	(226.144)	10.162	10.210	10.040	15.461		273.240
Financiación Housers	190.920	-	-	-	-		
<i>Capital Socios Housers</i>	162.815	-	-	-	-		
<i>Otras Aportaciones Housers</i>	28.105	-	-	-	-		
Disposiciones Préstamos	49.500	-	-	-	-		
Devoluciones de Préstamos	(2.494)	(2.791)	(2.866)	(2.943)	(3.022)		-
Flujo de Caja Libre	11.781	7.371	7.344	7.097	12.440		273.240
Caja Comprometida	(5.100)	(5.100)	(5.100)	(5.100)	(5.100)		-
Caja disponible	6.681	7.371	7.344	7.097	12.440		278.340
Dividendo a Cuenta	5.602	6.286	6.241	6.108	6.851		54.792
Devolución de Aportaciones	1.079	1.084	1.104	989	5.589		18.260
Importe a repartir a inversores Housers	6.681	7.371	7.344	7.097	12.440		73.052
Flujos de Caja del Accionista	(184.239)	7.371	7.344	7.097	12.440		205.287
Cuota liquidación Sociedad							-
IRPF dividendos	(1.064)	(1.194)	(1.186)	(1.161)	(1.302)		(10.411)
Deducción fiscal	38.184						
Operaciones Societarias							(1.628)
FC disponible para el accionista	(147.119)	6.176	6.159	5.937	11.138		195.589
Tasa Interna de Rentabilidad del Accionista (TIR)		9.59%					

RATIOS FINANCIEROS

KPIs alquiler						Acumulado	Media
Rentabilidad compra	6,69%	6,82%	7,02%	7,24%	7,45%	35,22%	7,04%
Rentabilidad neta	5,56%	5,67%	5,84%	6,01%	6,19%	29,27%	5,85%
Rentabilidad inversión	6,55%	6,94%	7,21%	7,48%	7,77%	35,95%	7,18%
Rentabilidad neta de la inversión	5,30%	5,66%	5,89%	6,12%	6,37%	29,34%	5,86%
Rentabilidad neta despues de impuesto de sociedades	3,26%	3,66%	3,63%	3,55%	3,99%	18,09%	3,61%
KPIs incluyendo la venta						Acumulado	Media
Rentabilidad compra	6,69%	6,82%	7,02%	7,24%	45,72%	73,49%	10,12%
Rentabilidad neta	5,56%	5,67%	5,84%	6,01%	44,46%	67,54%	8,68%
Rentabilidad inversión	6,55%	6,94%	7,21%	7,48%	50,28%	78,47%	10,43%
Rentabilidad neta de la inversión	5,30%	5,66%	5,89%	6,12%	48,88%	71,86%	8,80%
Rentabilidad neta despues de impuesto de sociedades	3,26%	3,66%	3,63%	3,55%	35,88%	49,98%	5,60%
Rentabilidades despues de impuestos e IRPF						Acumulado	Media
Flujos de caja totales despues de impuestos IS + IRPF	43.801	6.176	6.159	5.937	78.449	235.938	47.188
Rentabilidad anual accionista despues de IS + IRPF	22,94%	3,24%	3,23%	3,11%	41,09%	123,58%	24,72%
Otros indicadores de precio (en metros cuadrados)							
Alquiler de la zona	18,75						
Alquiler del inmueble	19,2	19,6	20,2	20,8	21,4		
Coste de rehabilitación	486,9						
Valor de compra testigos comparativos	4.087						
Valoración del inmueble	251.473	13%					
Evolución necesaria del precio de la vivienda							
Precio de compra del inmueble	3.169						
Inversión total	3.907						
Descuento de compra respecto al mercado	12%						
Descuento de Inversión respecto al mercado	12%						
Dividendos entregados por importe						Suma	Media
Importe	1.000						
Dividendos anuales	35	39	38	37	523	1.277	255
Rentabilidad	1,277					127,74%	25,55%