

Inversión: Chueca

INFORMACIÓN BÁSICA DEL INMUEBLE

Superficie del inmueble (m ²)	115		
Valor catastral (€)	259.214,75		
Valor suelo (€)	225.854,82	87,13%	
Valor construcción (€)	33.359,93	12,87%	

INFORMACIÓN BÁSICA DE LA FINANCIACIÓN

Cifras en EUROS	Importe	% S/ Compra	% S/ Inversión
Costes de adquisición inmueble			
Precio de adquisición	306.000,00	100,00%	86,56%
Impuestos, trámites y costes legales	30.052,00	9,82%	8,50%
Precio de adquisición inmueble Bruto	336.052,00	109,82%	95,07%
Costes de construcción y reforma	0,00	0,00%	0,00%
Impuestos, trámites y costes legales reforma	0,00	0,00%	0,00%
Mobiliario y otros	0,00	0,00%	0,00%
Coste Total Adquisición Inmueble	336.052,00	109,82%	95,07%
Otros costes de formalización e importes a financiar			
Gastos jurídicos societarios	2.337,00	0,76%	0,66%
IVA soportado deducible	5.240,00	1,71%	1,48%
Colchón de imprevistos	9.863,00	3,22%	2,79%
Total otros costes e importes a financiar	17.440,00	5,70%	4,93%
Inversión total del proyecto	353.492	115,52%	100,00%
Financiación del Proyecto			
Inversores Housers	231.092,00	65,37%	
Capital	207.982,80	58,84%	
Prima de Emisión	23.109,20	6,54%	
Préstamo hipotecario	122.400,00	34,63%	
Financiación total del proyecto	353.492	100,00%	

ANÁLISIS DE OPERACIÓN: CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Datos generales							
Factor de corrección alquiler	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Impuesto de Sociedades	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Amortización (% medio)	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Comisión de venta	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Seguro de alquiler	No	No	No	No	No	No	No

Cifras en EUROS	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
INGRESOS							
Ingresos por alquiler	13.300,00	23.100,00	24.000,00	24.000,00	24.300,00	12.600,00	121.300,00
Ingresos por venta inmueble	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	439.875,00	439.875,00
Coste de Ventas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(331.727,20)	(331.727,20)
Margen Bruto	13.300,00	23.100,00	24.000,00	24.000,00	24.300,00	120.747,80	229.447,80
GASTOS							
Impuesto s/ bienes inmuebles	(503,44)	(863,04)	(863,04)	(863,04)	(906,96)	(453,48)	(4.453,00)
Comunidad de propietarios	(350,00)	(600,00)	(600,00)	(600,00)	(630,00)	(315,00)	(3.095,00)
Seguro del inmueble	(291,69)	(500,04)	(500,04)	(500,04)	(525,00)	(262,50)	(2.579,31)
Seguro de alquiler	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros gastos propiedad	(210,00)	(360,00)	(360,00)	(360,00)	(378,00)	(189,00)	(1.857,00)
Gastos sociedad	(315,00)	(540,00)	(540,00)	(540,00)	(567,00)	(283,50)	(2.785,50)
Comisiones venta del inmueble	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(13.197,00)	(13.197,00)
IIVTNU (plusvalía municipal de la venta)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(11.770,00)	(11.770,00)
Resultado de Explotación del Inmueble (EBITDA)	11.629,87	20.236,92	21.136,92	21.136,92	21.293,04	94.277,32	189.710,99
Amortizaciones	(432,48)	(864,96)	(864,96)	(864,96)	(864,96)	(432,48)	(4.324,80)
Resultado Operativo del Inmueble (EBIT)	11.197,39	19.371,96	20.271,96	20.271,96	20.428,08	93.844,84	185.386,19
Gastos Financieros	(1.451,79)	(2.779,70)	(2.611,15)	(2.438,53)	(2.261,74)	(1.495,13)	(13.038,04)
Resultado antes de Impuestos (EBT)	9.745,60	16.592,26	17.660,81	17.833,43	18.166,34	92.349,71	172.348,15
Impuesto Sociedades	(2.436,40)	(4.148,09)	(4.415,21)	(4.458,37)	(4.541,60)	(23.087,44)	(43.087,11)
Resultado Neto	7.309,20	12.444,17	13.245,60	13.375,06	13.624,74	69.262,27	129.261,04

ANÁLISIS DE FLUJOS DE CAJA

Datos generales						
Dotación a reserva legal	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
Retención IRPF / IS s/ dividendos	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%	19,00%
Deducción fiscal aplicada	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Cifras en EUROS	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Resultado Neto	7.309,20	12.444,17	13.245,60	13.375,06	13.624,74	69.262,27	129.261,04
Inversión	(336.052,00)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(336.052,00)
Coste de ventas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	331.727,20	331.727,20
Amortizaciones	432,48	864,96	864,96	864,96	864,96	432,48	4.324,80
Gastos jurídicos societarios: constitución y liquidación	(2.337,00)	0,00	0,00	0,00	0,00	(3.894,83)	(6.231,83)
IVA soportado deducible	(69.610,25)	(189,00)	(189,00)	(189,00)	(198,48)	(99,24)	(70.474,97)
IVA repercutido	67.053,00	4.851,00	5.040,00	5.040,00	5.103,00	2.646,00	89.733,00
Liquidaciones de IVA	0,00	(2.104,75)	(4.851,00)	(4.851,00)	(4.904,52)	(2.546,76)	(19.258,03)
Flujo de caja del proyecto	(333.204,57)	15.866,38	14.110,56	14.240,02	14.489,70	397.527,12	123.029,21
Fondos Propios Inversores Housers	231.092,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	231.092,00
Disposiciones de préstamos hipotecarios	122.400,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	122.400,00
Devoluciones de préstamos hipotecarios	(3.410,61)	(6.945,10)	(7.113,65)	(7.286,27)	(7.463,06)	(90.181,31)	(122.400,00)
Flujo de caja de la financiación	350.081,39	(6.945,10)	(7.113,65)	(7.286,27)	(7.463,06)	(90.181,31)	231.092,00
Flujo neto de caja	16.876,82	8.921,28	6.996,91	6.953,75	7.026,64	307.345,81	354.121,21
Reparto de dividendos	(5.456,82)	(8.990,60)	(6.996,91)	(6.953,75)	(7.026,64)	(87.604,49)	(123.029,21)
Reparto de Prima de emisión	0,00	(1.487,68)	0,00	0,00	0,00	(21.621,52)	(23.109,20)
Devolución de capital: Liquidación sociedad	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(207.982,80)	(207.982,80)
Saldo final caja	11.420,00	9.863,00	9.863,00	9.863,00	9.863,00	0,00	0,00
Caja comprometida (colchón, obras a realizar...)	9.863,00	9.863,00	9.863,00	9.863,00	9.863,00		
Flujo de Caja del Inversor Houser							
Desembolsos de fondos propios	(231.092,00)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(231.092,00)
Dividendos recibidos	5.456,82	8.990,60	6.996,91	6.953,75	7.026,64	87.604,49	123.029,21
Reparto de Prima de emisión	0,00	1.487,68	0,00	0,00	0,00	21.621,52	23.109,20
Devolución de capital: Liquidación sociedad	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	207.982,80	207.982,80
Flujo de caja bruto del inversor	(225.635,18)	10.478,28	6.996,91	6.953,75	7.026,64	317.208,81	123.029,21
Deducción fiscal por la inversión	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Retención IRPF / IS s/ dividendos	(1.036,80)	(1.708,21)	(1.329,41)	(1.321,21)	(1.335,06)	(16.644,85)	(23.375,54)
Flujo de caja neto del inversor	(226.671,98)	8.770,07	5.667,50	5.632,54	5.691,58	300.563,96	99.653,67

RATIOS FINANCIEROS

Rentabilidad del inversor	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Total
Desembolso de los inversores	231.092,00						231.092,00
Importes recibidos por el inversor	5.456,82	10.478,28	6.996,91	6.953,75	7.026,64	317.208,81	354.121,21
% importes percibidos	5,67%	4,53%	3,03%	3,01%	3,04%	137,27%	153,24%
Importe neto de IRPF e IS recibido	4.420,02	8.770,07	5.667,50	5.632,54	5.691,58	300.563,96	330.745,67
% importes netos percibidos	4,59%	3,80%	2,45%	2,44%	2,46%	130,06%	143,12%
Pay out (dividendos sobre beneficio neto)	74,66%	84,20%	52,82%	51,99%	51,57%	457,98%	273,96%

Pagos al inversor entregados por importe							Suma	Media
Inversión	3.000,00							
Pagos al inversor anuales	70,84	136,03	90,83	90,27	91,22	4.117,95	4.597,14	905,26
% de pagos al inversor	2,36%	4,53%	3,03%	3,01%	3,04%	137,27%	153,24%	10,65%
Importes percibidos netos de IS e IRPF	57,38	113,85	73,57	73,12	73,89	3.901,87	4.293,68	847,26

KPIs alquiler	Inicial	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Acumulado	Media
Rentabilidad compra	7,45%	4,35%	7,55%	7,84%	7,84%	7,94%	35,52%	7,10%
Rentabilidad neta	6,52%	3,80%	6,61%	6,91%	6,91%	6,96%	31,19%	6,24%
Rentabilidad inversión	8,63%	5,13%	8,79%	9,26%	9,33%	9,54%	42,05%	8,41%
Rentabilidad neta de la inversión	7,39%	4,40%	7,55%	8,02%	8,09%	8,24%	36,30%	7,26%
Rentabilidad neta despues de impuesto de sociedades	5,62%	3,35%	5,76%	6,12%	6,16%	6,27%	27,66%	5,53%

KPIs incluyendo la venta	Inicial	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Acumulado	Media
Rentabilidad compra	63,02%	4,35%	7,55%	7,84%	7,84%	47,40%	74,98%	15,00%
Rentabilidad neta	58,35%	3,80%	6,61%	6,91%	6,91%	37,77%	62,00%	12,40%
Rentabilidad inversión	78,00%	5,13%	8,79%	9,26%	9,33%	61,14%	93,65%	18,73%
Rentabilidad neta de la inversión	71,80%	4,40%	7,55%	8,02%	8,09%	48,38%	76,44%	15,29%
Rentabilidad neta despues de impuesto de sociedades	53,85%	3,35%	5,76%	6,11%	6,16%	36,43%	57,81%	11,56%

Rentabilidades despues de impuestos e IRPF	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Acumulado	Media
Flujos de caja totales despues de impuestos IS + IRPF	4.420,02	8.770,07	5.667,50	5.632,54	98.272,74	122.762,87	24.552,57
Rentabilidad anual accionista despues de IS + IRPF	2,13%	4,22%	2,72%	2,71%	47,25%	59,03%	11,81%

Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) de la operación	6,99%
Tasa Interna de Rentabilidad (TIR) del inversor	9,64%



DETALLE DEL CUADRO DE AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

Importe a Inicial Ptmo	122.400,00	Tipo Inicial	2,40%	Comisión de Apertura	1,00%
Duración del Prestamo	15	Euribor Inicial	0,06%	Comisión de Cancelación	0,50%
Nº Pagos Anuales	12	Tipo Fijo	2,40% Diferencial	Cap	No
Periodos de Carencia	0	Revisión	Semestral	% Techo Cap	
Fecha Formalización	16/06/2016	% Suelo	0,00%		

TOTALES	48.624,00	12.606,13	36.017,87	36.017,87	122.400,00	86.382,13
----------------	------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------	------------------

Fecha	Importe Pago	Intereses	Capital	Capital Vivo	Capital Amortizado	Disposiciones	Cancelaciones	Periodos Pendientes	Inte-rés	Año
16/06/2016				122.400,00	0,00	122.400,00	0,00			2016
16/07/2016	810,40	244,80	565,60	121.834,40	565,60		0,00	180	2,40%	2016
16/08/2016	810,40	243,67	566,73	121.267,67	1.132,33		0,00	179	2,40%	2016
16/09/2016	810,40	242,54	567,86	120.699,81	1.700,19		0,00	178	2,40%	2016
16/10/2016	810,40	241,40	569,00	120.130,81	2.269,19		0,00	177	2,40%	2016
16/11/2016	810,40	240,26	570,14	119.560,67	2.839,33		0,00	176	2,40%	2016
16/12/2016	810,40	239,12	571,28	118.989,39	3.410,61		0,00	175	2,40%	2016
16/01/2017	810,40	237,98	572,42	118.416,97	3.983,03		0,00	174	2,40%	2017
16/02/2017	810,40	236,83	573,57	117.843,40	4.556,60		0,00	173	2,40%	2017
16/03/2017	810,40	235,69	574,71	117.268,69	5.131,31		0,00	172	2,40%	2017
16/04/2017	810,40	234,54	575,86	116.692,83	5.707,17		0,00	171	2,40%	2017
16/05/2017	810,40	233,39	577,01	116.115,82	6.284,18		0,00	170	2,40%	2017
16/06/2017	810,40	232,23	578,17	115.537,65	6.862,35		0,00	169	2,40%	2017
16/07/2017	810,40	231,08	579,32	114.958,33	7.441,67		0,00	168	2,40%	2017
16/08/2017	810,40	229,92	580,48	114.377,85	8.022,15		0,00	167	2,40%	2017
16/09/2017	810,40	228,76	581,64	113.796,21	8.603,79		0,00	166	2,40%	2017
16/10/2017	810,40	227,59	582,81	113.213,40	9.186,60		0,00	165	2,40%	2017
16/11/2017	810,40	226,43	583,97	112.629,43	9.770,57		0,00	164	2,40%	2017
16/12/2017	810,40	225,26	585,14	112.044,29	10.355,71		0,00	163	2,40%	2017
16/01/2018	810,40	224,09	586,31	111.457,98	10.942,02		0,00	162	2,40%	2018
16/02/2018	810,40	222,92	587,48	110.870,50	11.529,50		0,00	161	2,40%	2018
16/03/2018	810,40	221,74	588,66	110.281,84	12.118,16		0,00	160	2,40%	2018
16/04/2018	810,40	220,56	589,84	109.692,00	12.708,00		0,00	159	2,40%	2018
16/05/2018	810,40	219,38	591,02	109.100,98	13.299,02		0,00	158	2,40%	2018
16/06/2018	810,40	218,20	592,20	108.508,78	13.891,22		0,00	157	2,40%	2018
16/07/2018	810,40	217,02	593,38	107.915,40	14.484,60		0,00	156	2,40%	2018
16/08/2018	810,40	215,83	594,57	107.320,83	15.079,17		0,00	155	2,40%	2018
16/09/2018	810,40	214,64	595,76	106.725,07	15.674,93		0,00	154	2,40%	2018
16/10/2018	810,40	213,45	596,95	106.128,12	16.271,88		0,00	153	2,40%	2018
16/11/2018	810,40	212,26	598,14	105.529,98	16.870,02		0,00	152	2,40%	2018
16/12/2018	810,40	211,06	599,34	104.930,64	17.469,36		0,00	151	2,40%	2018
16/01/2019	810,40	209,86	600,54	104.330,10	18.069,90		0,00	150	2,40%	2019
16/02/2019	810,40	208,66	601,74	103.728,36	18.671,64		0,00	149	2,40%	2019
16/03/2019	810,40	207,46	602,94	103.125,42	19.274,58		0,00	148	2,40%	2019
16/04/2019	810,40	206,25	604,15	102.521,27	19.878,73		0,00	147	2,40%	2019
16/05/2019	810,40	205,04	605,36	101.915,91	20.484,09		0,00	146	2,40%	2019
16/06/2019	810,40	203,83	606,57	101.309,34	21.090,66		0,00	145	2,40%	2019
16/07/2019	810,40	202,62	607,78	100.701,56	21.698,44		0,00	144	2,40%	2019
16/08/2019	810,40	201,40	609,00	100.092,56	22.307,44		0,00	143	2,40%	2019
16/09/2019	810,40	200,19	610,21	99.482,35	22.917,65		0,00	142	2,40%	2019
16/10/2019	810,40	198,96	611,44	98.870,91	23.529,09		0,00	141	2,40%	2019
16/11/2019	810,40	197,74	612,66	98.258,25	24.141,75		0,00	140	2,40%	2019
16/12/2019	810,40	196,52	613,88	97.644,37	24.755,63		0,00	139	2,40%	2019
16/01/2020	810,40	195,29	615,11	97.029,26	25.370,74		0,00	138	2,40%	2020
16/02/2020	810,40	194,06	616,34	96.412,92	25.987,08		0,00	137	2,40%	2020



HOUSERS

Fecha	Importe Pago	Intereses	Capital	Capital Vivo	Capital Amortizado	Disposiciones	Cancelaciones	Periodos Pendientes	Interés	Año
16/03/2020	810,40	192,83	617,57	95.795,35	26.604,65		0,00	136	2,40%	2020
16/04/2020	810,40	191,59	618,81	95.176,54	27.223,46		0,00	135	2,40%	2020
16/05/2020	810,40	190,35	620,05	94.556,49	27.843,51		0,00	134	2,40%	2020
16/06/2020	810,40	189,11	621,29	93.935,20	28.464,80		0,00	133	2,40%	2020
16/07/2020	810,40	187,87	622,53	93.312,67	29.087,33		0,00	132	2,40%	2020
16/08/2020	810,40	186,63	623,77	92.688,90	29.711,10		0,00	131	2,40%	2020
16/09/2020	810,40	185,38	625,02	92.063,88	30.336,12		0,00	130	2,40%	2020
16/10/2020	810,40	184,13	626,27	91.437,61	30.962,39		0,00	129	2,40%	2020
16/11/2020	810,40	182,88	627,52	90.810,09	31.589,91		0,00	128	2,40%	2020
16/12/2020	810,40	181,62	628,78	90.181,31	32.218,69		0,00	127	2,40%	2020
16/01/2021	810,40	180,36	630,04	89.551,27	32.848,73		0,00	126	2,40%	2021
16/02/2021	810,40	179,10	631,30	88.919,97	33.480,03		0,00	125	2,40%	2021
16/03/2021	810,40	177,84	632,56	88.287,41	34.112,59		0,00	124	2,40%	2021
16/04/2021	810,40	176,57	633,83	87.653,58	34.746,42		0,00	123	2,40%	2021
16/05/2021	810,40	175,31	635,09	87.018,49	35.381,51		0,00	122	2,40%	2021
16/06/2021	810,40	174,04	636,36	0,00	36.017,87		86.382,13	121	2,40%	2021



