

Informacion contenida en este libro. Cada hoja contiene lo siguiente:

Hojas de Resultados

Resumen Economico - Financiero del Plan y TIR **Res**
Fichas pormenorizada de cada Activo **FichaAc**
Cuadro Anual de Rentas de los Activos **Acxx**
Rentabilidad y Tesoreria **AlqCF**
Detalle conjunto de Activos **Activos**

Gráficos

Saldos de Tesoreria **SFAIq**
Reparto de Costes e Ingresos **%Activos**

RESUMEN FINANCIERO**Plan de Negocio: Oficina Ver.1****A) Datos Básicos**

		<u>Inicio</u>	<u>Final</u>
Año de Inicio (año 1)	20 años.	2.016	2.035
Incrementos anuales de precios (%)	0,25 % los 2 primeros años. Y los siguientes al		1,25
Tipo Impuesto de Sociedades	25 % Tipo General		
Gastos Generales de la Empresa	2 % sobre ingresos anuales		
Dividendos anuales a repartir	3,50	<i>171.500 % s/capital social</i>	
Saldo Minimo en Tesoreria	25,00	<i>1.225.000 Con el sobrante del minimo, se amortiza hipoteca anticipadamente</i>	

B) Activos Incluidos

			2º año de Explotacion	Anuales	€
1 Rentisa 22	10 Oficina		2017	Ingresos	204.510
Modulo A	200,00 m2/ud		85% ocupacion	Gastos	41.851
GALICIA	2.000 €/Mes			Hipoteca	90.468
	10,00 /m2				
2 Rentisa 22	6 Oficina		2017	Ingresos	276.089
Modulo B Explotacion	500,00 m2/ud		85% ocupacion	Gastos	55.747
GALICIA	4.500 €/Mes			Hipoteca	135.702
	9,00 /m2				
3 Rentisa 22	2 Local Comercial		2017	Ingresos	54.135
Planta Baja	200,00 m2/ud		90% ocupacion	Gastos	10.506
GALICIA	2.500 €/Mes		<i>Hay venta anticipada en 2020</i>	Hipoteca	20.942
	12,50 /m2				

C) Valoracion de Activos

			Importes en €			
Forma de Adquisicion del Activo	Año	Valor Inicial	Hipoteca	Valor Final	Venta.	en Año
VALORACION TOTAL		8.125.000	2.950.000	9.200.000	1.391.323	
1	Compra con IVA	2.016	3.000.000	1.080.000	4.000.000	
2	Compra con IVA	2.016	4.500.000	1.620.000	5.200.000	
3	Compra con IVA	2.016	625.000	250.000	1.391.323	2.020
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						

D) Financiación y Saldos

Años del Plan: **2.016** **2.035**

1 RECURSOS UTILIZADOS

	Origen	Movimientos	Final
1.1. Existencias y Capital aportado	0	4.900.000	4.900.000
1.2. Préstamo hipotecario de Existencias	0	0	
1.3. Préstamo hipotecario de Adquisiciones		-2.950.000	
1.4. Amort. Anticipadas de Prestamo		0	
1.5. Saldo Final en c/c	0		1.955.868
1.6. Valor de los Activos al final del periodo	0		
1.7. Apalancamiento (Fondos Ajeno/Total)	0,00%		0,00%

2 Adquisiciones en el periodo

	Coste	Fondos Aportados
2.1. Activos a adquirir	8.125.000	
2.2. Gastos adquisicion de Activos	21.600	
2.3. Hipoteca de los Activos	-2.950.000	
2.4. Aportaciones de Capital 2.016		4.900.000
2.5 Prestamos Puente 2.016 2.020		300.000
Saldo (C- F)	5.196.600	5.200.000 -3.400

3 Saldo de Explotacion

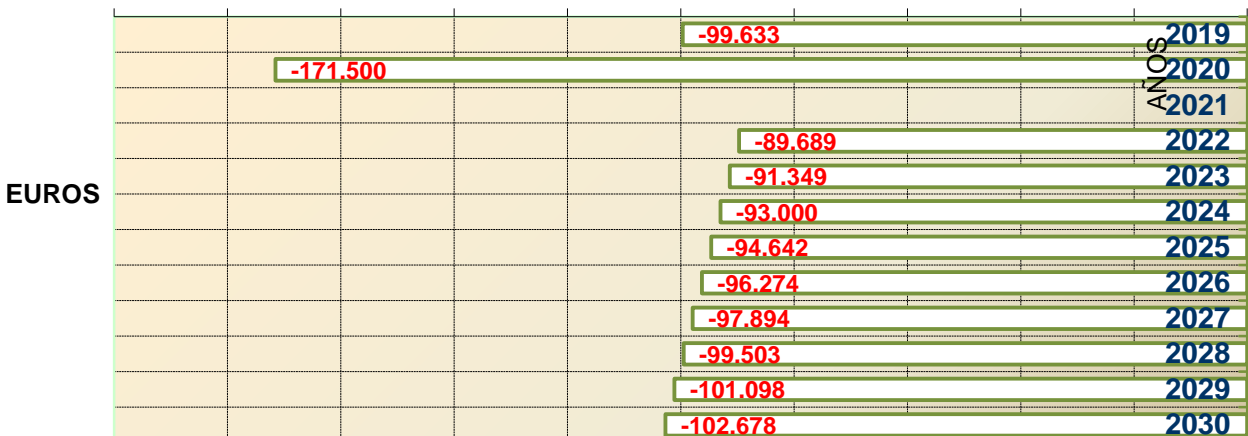
	Cobros	Pagos
3.1. Cobros por Alquiler	10.835.608	
3.2. Cobros por Venta	1.391.323	
3.3. Gastos Netos de Explotacion		2.388.435
3.4. Impuesto Sociedades		1.570.730
3.5. Intereses Hipoteca y Prest.Puente		756.078
3.6. Devolucion Prestamos Puente		300.000
3.7. Hipoteca. Amortizacion Ordinaria		2.950.000
3.8. Hipoteca. Amortiz. Anticipada exceso tesoreria		0
Saldo (C-P)	12.226.931	7.965.243 4.261.687

4 APLICACIÓN de Fondos

4.1. Dividendos a Socios	2.196.153	3,50 % Capital
4.2. Saldo final en cta	1.955.868	
4.3. IVA e IRPF pendiente de liquidacion	113.067	
4.4. Reservas pendientes de aplicación	-3.400	

Dividendos anuales repartidos

-200.000 -180.000 -160.000 -140.000 -120.000 -100.000 -80.000 -60.000 -40.000 -20.000 0



E) Rentabilidad

TIR (Tasa Interna de Rentabilidad) de la Operacion

12,41%

Rentabilidad (TIR) del ACCIONISTA:

12,26%

IPC Anual, de media 1,21%

PayBack. AÑO de Recuperación de la Inversión

2.035

Plan de Negocio: Oficina Ver.1

Inicio en 2.016

Codigos

1	Rentisa 22			GALICIA	
10	Oficina	Sup. Total (m2)	m2/ud		8
	Modulo A	2.000	200,00		
0	Puesta en Explotacion en	2.016	Adquisicion:	Compra con IVA	4

A) Valoraciones		€	/m2	Total	Por Ud.	
Valor Contable al Inicio (Vin)			1.500	3.000.000	300.000	
	Valor Suelo, para Amortizaciones			1.000.000		X
	Valor del Edificio			2.000.000		
	Hipoteca: Años amortizacion, Importe y Tipo	15 años		1.080.000	3,00	% TAE
Valor Residual al final del periodo		2.035		4.000.000		
B) Alquileres / Venta				Total Anual	Por Ud.	
21	% IVA aplicable	2.000	€/Mes	240.000		
	Alquiler	85	% ocupacion	204.000	20.400	

C1) Costes por Titularidad del Activo

		Total Anual	Por Ud.
	Gastos Generales de la Empresa	2 % ingresos	4.080
	Administracion / Comun. Propietarios	150 €/Mes	18.000
	Seguros anuales	300 €/año	3.000
	% Otros Gastos	0 % ingresos	
	Rotacion: Nuevo contrato cada X años	3,0 años, de media	
	Comercializacion: 1 Mes por contrato nuevo	3,3% % ingresos	6.667
	Impuestos Locales (IBI, IAE)	1.000 €/año	10.000
Costes Totales		41.747	4.175

C2) Otros Costes de Explotacion

		Total Anual	
	Energia y otros Suministros	0 €/Mes	
	Personal: Num/10 habitaciones	0,0	
0	Personal Sueldo medio Anual	0 €/año	Incl. Gastos sociales y % staff
	Reposicion de Consumibles	0 €/año	
	% Varios de Explotacion	0 % ingresos	
Costes Totales		0	0

C3) Costes de Primer establecimiento

		Total Año 1	
	Costes de Constitucion de Hipoteca	X	21.600
	Impuestos por Compra con IVA		0
	Acondicionamiento inicial y enseres	0 Por Ud.	0
Costes Totales		21.600	2.160

1) Rentas en 2017

		(2º año de explotacion)	Importe	
	Bruta (Ingresos/Vin)	6,82% de Vin	204.510	
	- Gastos	1,40% de Vin	41.851	
	Neta (I-G/Vin)	5,42% de Vin	162.659	16.266
	- Cuota de Hipoteca		90.468	
	Saldo Financiero (N-H)	2,41% de Vin	72.191	7.219

2) Ingresos Totales hasta: 2035

		Importe	
	Alquiler	150,61% de Vin	4.518.406
	- Gastos Totales	31,54% de Vin	946.249
	Ingresos Netos Totales	83,07% de Vin	2.492.157
	Hipoteca amortizada		1.080.000

Ver C.Explotacion

Plan de Negocio: Oficina Ver.1

Inicio en 2.016

Codigos

2 Rentisa 22			GALICIA
6 Oficina	Sup. Total (m2)	<i>m2/ud</i>	8
Modulo B Explotacion	3.000	500,00	

0 Puesta en Explotacion en **2.016** Adquisicion: **Compra con IVA**

4

A) Valoraciones	€	/m2	Total	Por Ud.	
Valor Contable al Inicio (Vin)		1.500	4.500.000	750.000	
Valor Suelo, para Amortizaciones			1.500.000		X
Valor del Edificio			3.000.000		
Hipoteca: Años amortizacion, Importe y Tipo	15 años		1.620.000	3,00	% TAE
Valor Residual al final del periodo	2.035		5.200.000		
B) Alquileres / Venta			Total Anual	Por Ud.	
21 % IVA aplicable	4.500	€/Mes	324.000		
Alquiler	85	% ocupacion	275.400	45.900	

C1) Costes por Titularidad del Activo

			Total Anual	Por Ud.
Gastos Generales de la Empresa	2	% ingresos	5.508	
Administracion / Comun. Propietarios	300	€/Mes	21.600	
Seguros anuales	500	€/año	3.000	
% Otros Gastos	0	% ingresos		
Rotacion: Nuevo contrato cada X años	2,0	años, de media		
Comercializacion: 1 Mes por contrato nuevo	4,9%	% ingresos	13.500	
Impuestos Locales (IBI, IAE)	2.000	€/año	12.000	
Costes Totales			55.608	9.268

C2) Otros Costes de Explotacion

			Total Anual	
Energia y otros Suministros	0	€/Mes		
Personal: Num/10 habitaciones	0,0			
0 Personal Sueldo medio Anual	0	€/año		Incl. Gastos sociales y % staff
Reposicion de Consumibles	0	€/año		
% Varios de Explotacion	0	% ingresos		
Costes Totales			0	0

C3) Costes de Primer establecimiento

			Total Año 1	
Costes de Constitucion de Hipoteca	X		0	
Impuestos por Compra con IVA			0	
Acondicionamiento inicial y enseres	0	Por Ud.	0	
Costes Totales			0	0

1) Rentas en 2017

	(2º año de explotacion)	Importe	
Bruta (Ingresos/Vin)	6,14% de Vin	276.089	
- Gastos	1,24% de Vin	55.747	
Neta (I-G/Vin)	4,90% de Vin	220.341	36.724
- Cuota de Hipoteca		135.702	
Saldo Financiero (N-H)	1,88% de Vin	84.640	14.107

2) Ingresos Totales hasta: 2035

		Importe	
Alquiler	135,55% de Vin	6.099.848	
- Gastos Totales	27,37% de Vin	1.231.664	
Ingresos Netos Totales	72,18% de Vin	3.248.184	541.364
Hipoteca amortizada		1.620.000	

Ver C.Explotacion

Plan de Negocio: Oficina Ver.1

Inicio en 2.016

Codigos

3 Rentisa 22

GALICIA

**2 Local Comercial
Planta Baja****Sup. Total (m2)**
400**m2/ud**
200,00

10

0

Puesta en Explotacion en **2.016**Adquisicion: **Compra con IVA**

4

A) Valoraciones		€	/m2	Total	Por Ud.	
Valor Contable al Inicio (Vin)			1.563	625.000	312.500	
Valor Suelo, para Amortizaciones				208.333		X
Valor del Edificio				416.667		
Hipoteca: Años amortizacion, Importe y Tipo		15 años		250.000	3,00	% TAE
Valor Residual al final del periodo		2.035		0		
B) Alquileres / Venta				Total Anual	Por Ud.	
21	% IVA aplicable	2.500	€/Mes	60.000		
Alquiler		90	% ocupacion	54.000	27.000	
Venta del Activo. Años		2.020	5 ^o año			1
% que se vende e Importe/ud		100%	750.000	1.500.000		
% Descuento sobre las rentas percibidas		50	217.354	108.677		
Ingresos finales por Venta		122,6% <i>Incram. s/ Vin</i>		1.391.323		

C1) Costes por Titularidad del Activo**Total Anual***Por Ud.*

Gastos Generales de la Empresa	2	% ingresos	1.080	
Administracion / Comun. Propietarios	200	€/Mes	4.800	
Seguros anuales	300	€/año	600	
% Otros Gastos	0	% ingresos		
Rotacion: Nuevo contrato cada X años	2,0	años, de media		
Comercializacion: 1 Mes por contrato nuevo	4,6%	% ingresos	2.500	
Impuestos Locales (IBI, IAE)	750	€/año	1.500	
Costes Totales			10.480	5.240

C2) Otros Costes de Explotacion**Total Anual**

Energia y otros Suministros	0	€/Mes		
Personal: Num/10 habitaciones	0,0			
0 Personal Sueldo medio Anual	0	€/año		Incl. Gastos sociales y % staff
Reposicion de Consumibles	0	€/año		
% Varios de Explotacion	0	% ingresos		
Costes Totales			0	0

C3) Costes de Primer establecimiento**Total Año 1**

Costes de Constitucion de Hipoteca	X		0	
Impuestos por Compra con IVA			0	
Acondicionamiento inicial y enseres	0	Por Ud.	0	
Costes Totales			0	0

1) Rentas en 2017*(2º año de explotacion)***Importe**

Bruta (Ingresos/Vin)	8,66% de Vin	54.135	
- Gastos	1,68% de Vin	10.506	
Neta (I-G/Vin)	6,98% de Vin	43.629	21.814
- Cuota de Hipoteca		20.942	
Saldo Financiero (N-H)	3,63% de Vin	22.687	11.344

2) Ingresos Totales hasta: 2035**Importe**

Alquiler y Venta	257,39% de Vin	1.608.677	
- Gastos Totales	37,14% de Vin	232.122	
Ingresos Netos Totales	180,25% de Vin	1.126.555	563.278
Hipoteca amortizada		250.000	

Ver C.Explotacion

Plan de Negocio: Oficina Ver.1

Rentisa 22	1
Inicio de Explotacion	2.016
Valor del Activo	3.000.000
Suelo (no se amortiza contablemente)	1.000.000
Valor del Edificio	2.000.000
Valor Residual al final del periodo	4.000.000
Hipoteca	1.080.000
Ingresos por rentas con 85% ocupacion	204.000
CostesTotales SIN personal	41.747
Costes de Personal	0
Costes por Titularidad del Activo	9.667
Gastos Generales y Com.Proprietarios	22.080
Otros Costes de Explotacion, sin personal	0
Impuestos Locales (IBI, IAE)	10.000
Primer amueblamiento	0
Impuestos por Compra con IVA	0
Costes de Constitucion de Hipoteca	21.600

10 Oficina **Modulo A**
 200,00 m2/ud GALICIA
 Se desocupa 1 ud. cada 3,0 años, de media

4 Compra con IVA

2.035

3,00 % TAE a Años: 15

2.000 €/Mes 240.000 (con 100% Ocupacion)

21 % IVA aplicable

0

0

0%

Rentabilidad en 2º año de explotacion:		2.017
Importe	Ratio (Imp/Valor)	
204.510	Bruta (Ingresos/Valor)	6,82%
162.659	Neta (I-G/Valor)	5,42%
90.468	Cuota de Hipoteca	
72.191	Saldo Financiero (N-H)	2,41%
TOTALES Totales por		
4.518.406	Gastos Totales	150,61%
946.249	Hipoteca amortizada	31,54%
1.080.000		
2.492.157	Ingresos Netos Totales	83,07%

	AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2035	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Plan de Negocio hasta</i>										
Ocupacion del Edificio	85%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
% Incremento anual de Precios		0,25%	0,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
IPC Global acumulado		1,000	1,003	1,005	1,018	1,030	1,043	1,056	1,069	1,083
CUENTA DE RESULTADOS	IVA									
Ingresos extra		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentas por Residencial	No	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentas por Activo de IVA reducido	No	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentas por Oficina	21	204.000	204.510	205.021	207.584	210.179	212.806	215.466	218.159	220.886
TOTAL INGRESOS		204.000	204.510	205.021	207.584	210.179	212.806	215.466	218.159	220.886
Costes por Titularidad del Activo		9.667	9.691	9.715	9.836	9.959	10.084	10.210	10.338	10.467
Gastos Generales y Com.Proprietarios		22.080	22.135	22.191	22.468	22.749	23.033	23.321	23.613	23.908
Otros Costes de Explotacion, sin personal		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes de Personal		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Locales (IBI, IAE)		10.000	10.025	10.050	10.176	10.303	10.432	10.562	10.694	10.828
Impuestos en Adquisicion del Activo e Hipoteca		21.600	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL GASTOS		63.347	41.851	41.956	42.480	43.011	43.549	44.093	44.644	45.202
Saldo de Explotacion (I-G)		140.653	162.659	163.066	165.104	167.168	169.257	171.373	173.515	175.684
EBIDTA (I-G) ACUMULADO		140.653	303.312	466.378	631.482	798.650	967.907	1.139.280	1.312.795	1.488.479

10 2025	11 2026	12 2027	13 2028	14 2029	15 2030	16 2031	17 2032	18 2033	19 2034	20 2035
85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
1,096	1,110	1,124	1,138	1,152	1,167	1,181	1,196	1,211	1,226	1,241
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
223.648	226.443	229.274	232.140	235.041	237.979	240.954	243.966	247.016	250.103	253.230
223.648	226.443	229.274	232.140	235.041	237.979	240.954	243.966	247.016	250.103	253.230
10.598	10.730	10.864	11.000	11.138	11.277	11.418	11.560	11.705	11.851	11.999
24.207	24.509	24.816	25.126	25.440	25.758	26.080	26.406	26.736	27.070	27.408
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10.963	11.100	11.239	11.379	11.522	11.666	11.811	11.959	12.109	12.260	12.413
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
45.767	46.339	46.919	47.505	48.099	48.700	49.309	49.925	50.549	51.181	51.821
177.880	180.104	182.355	184.634	186.942	189.279	191.645	194.041	196.466	198.922	201.409
1.666.360	1.846.463	2.028.818	2.213.453	2.400.395	2.589.674	2.781.319	2.975.360	3.171.826	3.370.748	3.572.157

Plan de Negocio: Oficina Ver.1

Rentisa 22	2
Inicio de Explotacion	2.016
Valor del Activo	4.500.000
Suelo (no se amortiza contablemente)	1.500.000
Valor del Edificio	3.000.000
Valor Residual al final del periodo	5.200.000
Hipoteca	1.620.000
Ingresos por rentas con 85% ocupacion	275.400
CostesTotales SIN personal	55.608
Costes de Personal	0
Costes por Titularidad del Activo	16.500
Gastos Generales y Com.Proprietarios	27.108
Otros Costes de Explotacion, sin personal	0
Impuestos Locales (IBI, IAE)	12.000
Primer amueblamiento	0
Impuestos por Compra con IVA	0
Costes de Constitucion de Hipoteca	0

6 Oficina **Modulo B Explotacion**
 500,00 m2/ud GALICIA
 Se desocupa 1 ud. cada 2,0 años, de media

4 Compra con IVA

2.035

3,00 % TAE a Años: 15

4.500 €/Mes 324.000 (con 100% Ocupacion)

21 % IVA aplicable

0

0

0%

Rentabilidad en 2º año de explotacion:		2.017
Importe		Ratio (Imp/Valor)
276.089	Bruta (Ingresos/Valor)	6,14%
220.341	Neta (I-G/Valor)	4,90%
135.702	Cuota de Hipoteca	
84.640	Saldo Financiero (N-H)	1,88%
TOTALES Totales por		
6.099.848		135,55%
1.231.664	Gastos Totales	27,37%
1.620.000	Hipoteca amortizada	
3.248.184	Ingresos Netos Totales	72,18%

	AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2035	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Plan de Negocio hasta										
Ocupacion del Edificio	85%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
% Incremento anual de Precios		0,25%	0,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
IPC Global acumulado		1,000	1,003	1,005	1,018	1,030	1,043	1,056	1,069	1,083
CUENTA DE RESULTADOS	IVA									
Ingresos extra		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentas por Residencial	No	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentas por Activo de IVA reducido	No	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentas por Oficina	21	275.400	276.089	276.779	280.238	283.741	287.288	290.879	294.515	298.197
TOTAL INGRESOS		275.400	276.089	276.779	280.238	283.741	287.288	290.879	294.515	298.197
Costes por Titularidad del Activo		16.500	16.541	16.583	16.790	17.000	17.212	17.427	17.645	17.866
Gastos Generales y Com.Proprietarios		27.108	27.176	27.244	27.584	27.929	28.278	28.632	28.990	29.352
Otros Costes de Explotacion, sin personal		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes de Personal		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Locales (IBI, IAE)		12.000	12.030	12.060	12.211	12.363	12.518	12.674	12.833	12.993
Impuestos en Adquisicion del Activo e Hipoteca		0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL GASTOS		55.608	55.747	55.886	56.585	57.292	58.008	58.734	59.468	60.211
Saldo de Explotacion (I-G)		219.792	220.341	220.892	223.653	226.449	229.280	232.146	235.048	237.986
EBIDTA (I-G) ACUMULADO		219.792	440.133	661.026	884.679	1.111.128	1.340.408	1.572.554	1.807.602	2.045.587

10 2025	11 2026	12 2027	13 2028	14 2029	15 2030	16 2031	17 2032	18 2033	19 2034	20 2035
85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%	85,00%
1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
1,096	1,110	1,124	1,138	1,152	1,167	1,181	1,196	1,211	1,226	1,241
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
301.924	305.698	309.519	313.388	317.306	321.272	325.288	329.354	333.471	337.639	341.860
301.924	305.698	309.519	313.388	317.306	321.272	325.288	329.354	333.471	337.639	341.860
18.089	18.315	18.544	18.776	19.011	19.248	19.489	19.733	19.979	20.229	20.482
29.719	30.090	30.466	30.847	31.233	31.623	32.019	32.419	32.824	33.234	33.650
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
13.156	13.320	13.487	13.655	13.826	13.999	14.174	14.351	14.530	14.712	14.896
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
60.964	61.726	62.497	63.279	64.070	64.870	65.681	66.502	67.334	68.175	69.027
240.961	243.973	247.022	250.110	253.236	256.402	259.607	262.852	266.138	269.464	272.833
2.286.548	2.530.520	2.777.542	3.027.652	3.280.889	3.537.291	3.796.897	4.059.749	4.325.887	4.595.351	4.868.184

Plan de Negocio: Oficina Ver.1

Rentisa 22	3
Inicio de Explotacion	2.016
Valor del Activo	625.000
Suelo (no se amortiza contablemente)	208.333
Valor del Edificio	416.667
Valor Residual al final del periodo	0
Hipoteca	250.000
Ingresos por rentas con 90% ocupacion	54.000
CostesTotales SIN personal	10.480
Costes de Personal	0
Costes por Titularidad del Activo	3.100
Gastos Generales y Com.Proprietarios	5.880
Otros Costes de Explotacion, sin personal	0
Impuestos Locales (IBI, IAE)	1.500
Primer amueblamiento	0
Impuestos por Compra con IVA	0
Costes de Constitucion de Hipoteca	0

2 Local Comercial	Planta Baja	<i>Se desocupa 1 ud. cada 2,0 años, de media</i>
200,00 m2/ud	GALICIA	
4 Compra con IVA		
2.035		
3,00 % TAE a Años: 15		
2.500 €/Mes	60.000 (con 100% Ocupacion)	
21 % IVA aplicable		
1 Hay venta anticipada		
5 En el Año 2.020		
Se vende el 100%		
% Descuento de la renta total acumulada		
50 217.354		
1.500.000 Importe unitario pactado		
108.677 Rentas a descontar		
1.391.323 Ventas anticipadas		

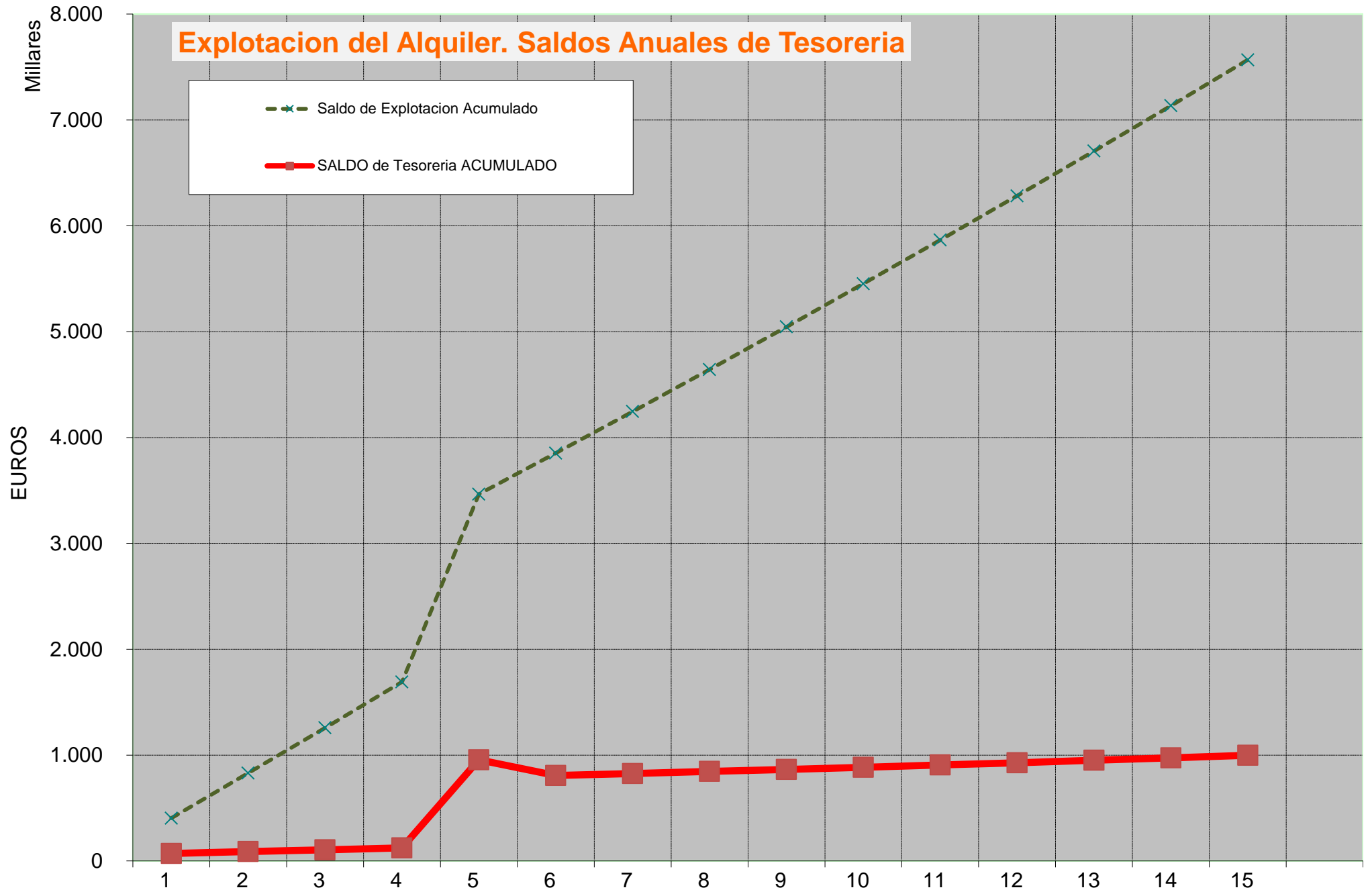
Rentabilidad en 2º año de explotacion:		2.017
Importe	Ratio (Imp/Valor)	
54.135	Bruta (Ingresos/Valor)	8,66%
43.629	Neta (I-G/Valor)	6,98%
20.942	Cuota de Hipoteca	
22.687	Saldo Financiero (N-H)	3,63%
TOTALES Totales por		
1.608.677		257,39%
232.122 Gastos Totales		37,14%
250.000 Hipoteca amortizada		
1.126.555	Ingresos Netos Totales	180,25%

	AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	2035	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Plan de Negocio hasta</i>										
Ocupacion del Edificio	90%	90,00%	90,00%	90,00%	90,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
% Incremento anual de Precios		0,25%	0,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
IPC Global acumulado		1,000	1,003	1,005	1,018	1,030	1,043	1,056	1,069	1,083
CUENTA DE RESULTADOS	IVA									
Ingresos extra por Venta parcial		0	0	0	0	1.391.323	0	0	0	0
Rentas por Residencial	No	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentas por Activo de IVA reducido	No	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentas por Local Comercial	21	54.000	54.135	54.270	54.949	0	0	0	0	0
TOTAL INGRESOS		54.000	54.135	54.270	54.949	1.391.323	0	0	0	0
Costes por Titularidad del Activo		3.100	3.108	3.116	3.154	3.194	3.234	3.274	3.315	3.357
Gastos Generales y Com.Proprietarios		5.880	5.895	5.909	5.983	6.058	6.134	6.210	6.288	6.367
Otros Costes de Explotacion, sin personal		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes de Personal		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Locales (IBI, IAE)		1.500	1.504	1.508	1.526	1.545	1.565	1.584	1.604	1.624
Impuestos en Adquisicion del Activo e Hipoteca		0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL GASTOS		10.480	10.506	10.532	10.664	10.797	10.932	11.069	11.207	11.348
Saldo de Explotacion (I-G)		43.520	43.629	43.738	44.285	1.380.526	-10.932	-11.069	-11.207	-11.348
EBIDTA (I-G) ACUMULADO		43.520	87.149	130.887	175.171	1.555.697	1.544.764	1.533.695	1.522.488	1.511.140

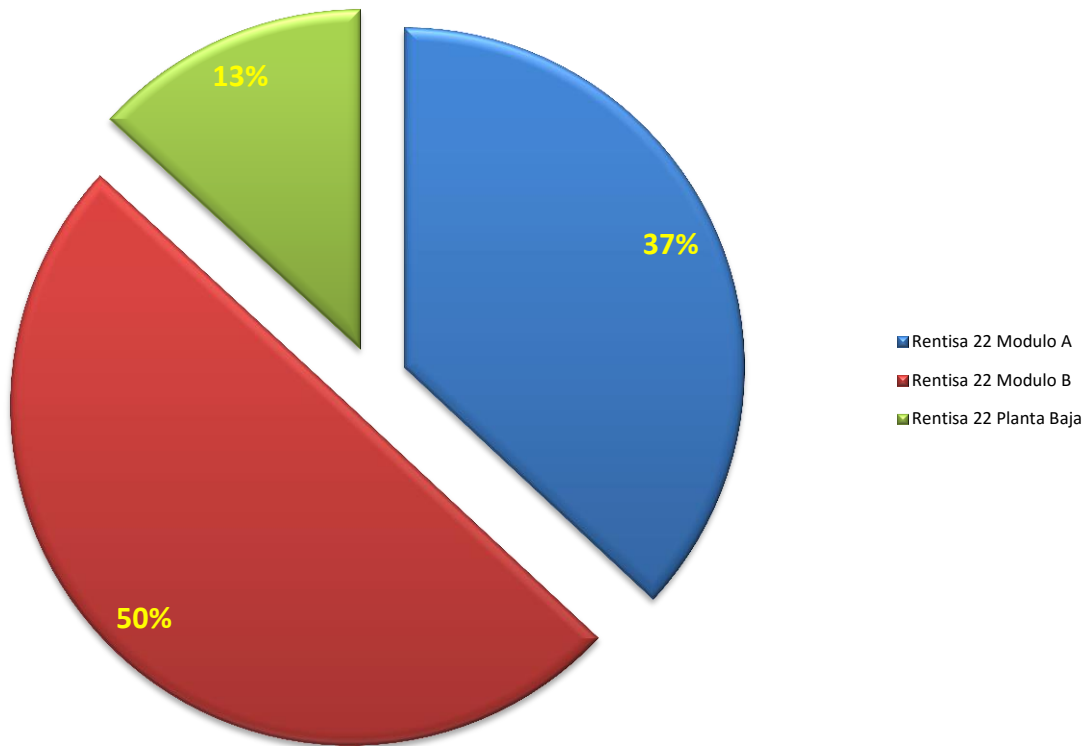
10 2025	11 2026	12 2027	13 2028	14 2029	15 2030	16 2031	17 2032	18 2033	19 2034	20 2035
0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
1,096	1,110	1,124	1,138	1,152	1,167	1,181	1,196	1,211	1,226	1,241
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3.399	3.441	3.484	3.528	3.572	3.616	3.662	3.707	3.754	3.801	3.848
6.446	6.527	6.608	6.691	6.775	6.859	6.945	7.032	7.120	7.209	7.299
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.644	1.665	1.686	1.707	1.728	1.750	1.772	1.794	1.816	1.839	1.862
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11.489	11.633	11.778	11.926	12.075	12.226	12.378	12.533	12.690	12.848	13.009
-11.489	-11.633	-11.778	-11.926	-12.075	-12.226	-12.378	-12.533	-12.690	-12.848	-13.009
1.499.651	1.488.018	1.476.240	1.464.314	1.452.240	1.440.014	1.427.635	1.415.102	1.402.413	1.389.564	1.376.555

€		Plan de Negocio: Oficina Ver.1	1	2	3	4	5	6	7
		AÑO	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Estudio Hasta	2.035								
Años:	20								
Año Recupera Inver:	2.035	% Incremento anual de Precios	0,25%	0,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
IPC en el periodo	24,13%	IPC Global	1,000	1,003	1,005	1,018	1,030	1,043	1,056
1-CUENTA DE RESULTADOS									
Valor en 2016	8.125.000	Ingresos extra. por Opcion Compra o Venta Parcial	0	0	0	0	1.391.323	0	0
del Suelo	2.708.333	Rentas por Vivienda	0	0	0	0	0	0	0
de los Edificios	5.416.667	Rentas por Activo de IVA reducido	0	0	0	0	0	0	0
		Rentas por Activo de IVA normal	533.400	534.734	536.070	542.771	493.920	500.094	506.345
Valor en 2035		TOTAL INGRESOS	533.400	534.734	536.070	542.771	1.885.243	500.094	506.345
V. Residual	9.200.000	Costes por Titularidad del Activo	29.267	29.340	29.413	29.781	30.153	30.530	30.912
Valor contable	5.708.333	Gastos Generales y Com.Proprietarios	55.068	55.206	55.344	56.035	56.736	57.445	58.163
del Suelo	2.708.333	Otros Costes de Explotacion, sin personal	0	0	0	0	0	0	0
de los Edificios	3.000.000	Costes de Personal	0	0	0	0	0	0	0
Hipoteca en 2.016	2.950.000	Impuestos Locales (IBI, IAE)	23.500	23.559	23.618	23.913	24.212	24.514	24.821
Hip. Pdte en 2.035	0	Impuestos en Adquisicion del Activo e Hipoteca	21.600	0	0	0	0	0	0
	21.600	TOTAL GASTOS	129.435	108.104	108.375	109.729	111.101	112.490	113.896
Importes Totales	9.816.895	Saldo de Explotacion EBIDTA (I-G)	403.965	426.629	427.696	433.042	1.774.142	387.605	392.450
		-Amortizaciones contables	108.333	108.333	108.333	108.333	483.333	100.000	100.000
	7.400.229	BAlII (EBIDTA-A)	295.632	318.296	319.362	324.709	1.290.809	287.605	292.450
	756.078	-Gastos Financieros (Hip. y Prest.Puente)	97.500	92.742	87.841	82.792	62.780	57.878	52.829
	6.644.150	BAI (BAII-F)	198.132	225.554	231.522	241.916	1.228.029	229.726	239.620
		Impuesto de Sociedades Devengado	49.533	56.389	57.880	60.479	307.007	57.432	59.905
	4.983.113	BENEFICIO NETO (BN)	148.599	169.166	173.641	181.437	921.022	172.295	179.715
2-MOVIMIENTO DE FONDOS									
Vta anticipada	1.391.323	Cobro por Alquileres y por Venta	533.400	534.734	536.070	542.771	1.885.243	500.094	506.345
Total Rentas	10.835.608	IVA Repercutido	112.014	112.294	112.575	113.982	395.901	105.020	106.333
	2.567.655	Compensacion Retenciones de IRPF	0	101.346	101.599	101.853	103.127	93.845	95.018
	1.945.698	Devoluciones IVA	0	0	0	0	0	0	0
	0	Total Fondos (O)btenidos	645.414	748.374	750.244	758.607	2.384.271	698.959	707.696
	2.410.035	Pagos	129.435	108.104	108.375	109.729	111.101	112.490	113.896
	8.125.000	Compra del Activo	8.125.000	0	0	0	0	0	0
	136.128	IVA Soportado	6.146	6.161	6.177	6.254	6.332	6.411	6.491
	2.058.765	Retenciones de IRPF por Alquiler	101.346	101.599	101.853	103.127	93.845	95.018	96.206
	2.431.527	Liquidacion por IVA del periodo	105.868	106.133	106.398	107.728	389.569	98.608	99.841
	1.570.730	Pago por Impuesto Sociedades	0	49.533	56.389	57.880	60.479	307.007	57.432
		Total fondos (D)ispuestos	8.467.795	371.531	379.191	384.718	661.326	619.535	373.865
Rentabilidad-TIR:	12,41%	DIFERENCIAS NETAS DE FONDOS Dif=(O-D)	-7.822.381	376.843	371.053	373.888	1.722.945	79.424	333.830
TIR Accionista	12,26%	3-FLUJO DE CAJA							
		Saldo Neto de Explotacion N=(O-D)	-7.822.381	376.843	371.053	373.888	1.722.945	79.424	333.830
		- Intereses.Hip	97.500	92.742	87.841	82.792	62.780	57.878	52.829
		- Hipoteca. Disposiciones/Amortizaciones	-2.791.389	163.370	168.271	173.319	357.155	168.292	173.340
	0	- Hipoteca. Amortiz. Extra por Exceso tesoreria	0	0	0	0	0	0	0
		Saldo Financiero Fi=(N-I-H)	-5.128.492	120.731	114.942	117.777	1.303.010	-146.745	107.661
	4.900.000	Capital Social (Aportaciones)	4.900.000	0	0	0	0	0	0
		Prestamos Puente	300.000	0	0	0	-300.000	0	0
	2.196.153	- 3,5% Anual de Dividendos	0	-103.815	-97.578	-99.633	-171.500	0	-89.689
	1.955.868	Saldo Final (S.Financ+Capital-Dividendos)	71.508	16.917	17.364	18.144	831.510	-146.745	17.972
		SALDO de Tesoreria ACUMULADO	71.508	88.424	105.789	123.932	955.442	808.697	826.669
		Saldo de Explotacion Acumulado	403.965	830.595	1.258.290	1.691.332	3.465.475	3.853.080	4.245.529

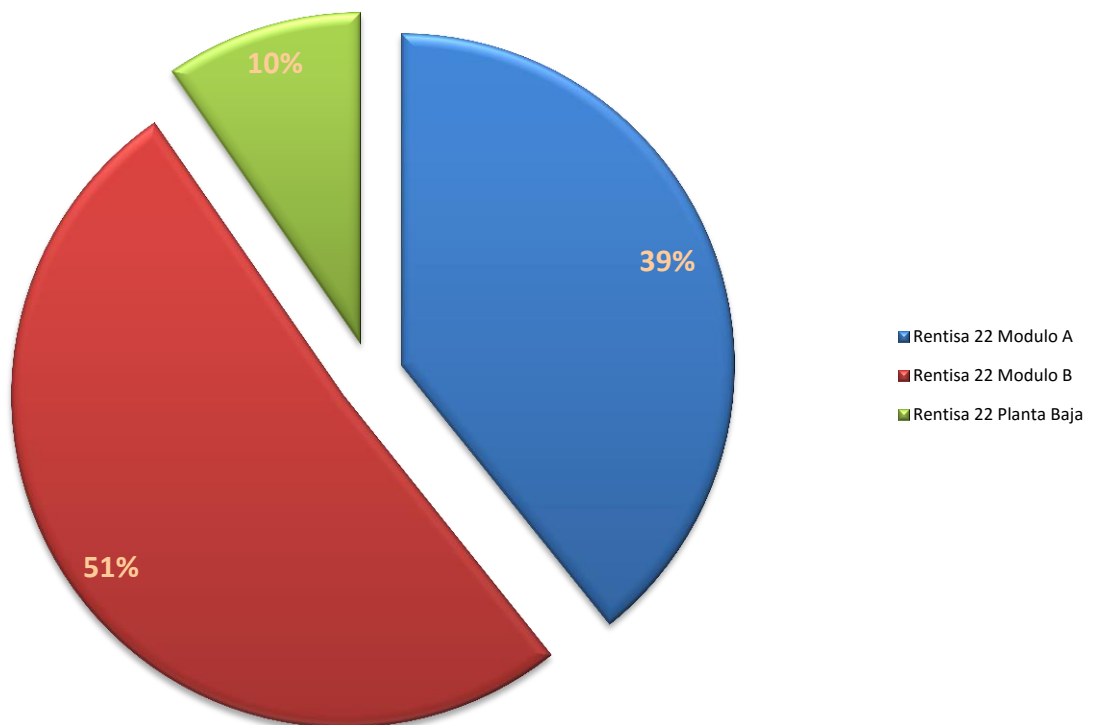
Plan de Negocio: Oficina Ver.1	8	9	10	11	12	13	14	15
AÑO	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
% Incremento anual de Precios	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%	1,25%
IPC Global	1,069	1,083	1,096	1,110	1,124	1,138	1,152	1,167
1-CUENTA DE RESULTADOS								
Ingresos extra. por Opcion Compra o Venta Parcial	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentas por Vivienda	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentas por Activo de IVA reducido	0	0	0	0	0	0	0	0
Rentas por Activo de IVA normal	512.675	519.083	525.572	532.141	538.793	545.528	552.347	559.252
TOTAL INGRESOS	512.675	519.083	525.572	532.141	538.793	545.528	552.347	559.252
Costes por Titularidad del Activo	31.298	31.689	32.085	32.486	32.893	33.304	33.720	34.141
Gastos Generales y Com.Proprietarios	58.890	59.626	60.372	61.126	61.890	62.664	63.447	64.240
Otros Costes de Explotacion, sin personal	0	0	0	0	0	0	0	0
Costes de Personal	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos Locales (IBI, IAE)	25.131	25.445	25.763	26.085	26.411	26.742	27.076	27.414
Impuestos en Adquisicion del Activo e Hipoteca	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL GASTOS	115.319	116.761	118.220	119.698	121.194	122.709	124.243	125.796
Saldo de Explotacion EBIDTA (I-G)	397.355	402.322	407.351	412.443	417.599	422.819	428.104	433.455
-Amortizaciones contables	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
BAII (EBIDTA-A)	297.355	302.322	307.351	312.443	317.599	322.819	328.104	333.455
-Gastos Financieros (Hip. y Prest.Puente)	47.629	42.273	36.756	31.074	25.221	19.192	12.983	6.587
BAI (BAII-F)	249.726	260.049	270.595	281.370	292.378	303.626	315.121	326.868
Impuesto de Sociedades Devengado	62.432	65.012	67.649	70.342	73.094	75.907	78.780	81.717
BENEFICIO NETO (BN)	187.295	195.037	202.946	211.027	219.283	227.720	236.341	245.151
2-MOVIMIENTO DE FONDOS								
Cobro por Alquileres y por Venta	512.675	519.083	525.572	532.141	538.793	545.528	552.347	559.252
IVA Repercutido	107.662	109.007	110.370	111.750	113.147	114.561	115.993	117.443
Compensacion Retenciones de IRPF	96.206	97.408	98.626	99.859	101.107	102.371	103.650	104.946
Devoluciones IVA	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Fondos (O)btendidos	716.542	725.499	734.568	743.750	753.047	762.460	771.990	781.640
Pagos	115.319	116.761	118.220	119.698	121.194	122.709	124.243	125.796
Compra del Activo	0	0	0	0	0	0	0	0
IVA Soportado	6.573	6.655	6.738	6.822	6.907	6.994	7.081	7.170
Retenciones de IRPF por Alquiler	97.408	98.626	99.859	101.107	102.371	103.650	104.946	106.258
Liquidacion por IVA del periodo	101.089	102.353	103.632	104.928	106.239	107.567	108.912	110.273
Pago por Impuesto Sociedades	59.905	62.432	65.012	67.649	70.342	73.094	75.907	78.780
Total fondos (D)ispuestos	380.294	386.826	393.461	400.204	407.054	414.015	421.089	428.277
DIFERENCIAS NETAS DE FONDOS Dif=(O-D)	336.248	338.673	341.106	343.546	345.993	348.445	350.902	353.363
3-FLUJO DE CAJA								
Saldo Neto de Explotacion N=(O-D)	336.248	338.673	341.106	343.546	345.993	348.445	350.902	353.363
- Intereses.Hip	47.629	42.273	36.756	31.074	25.221	19.192	12.983	6.587
- Hipoteca. Disposiciones/Amortizaciones	178.541	183.897	189.414	195.096	200.949	206.977	213.187	219.582
- Hipoteca. Amortiz. Extra por Exceso tesoreria	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo Financiero Fi=(N-I-H)	110.078	112.503	114.936	117.376	119.823	122.275	124.732	127.193
Capital Social (Aportaciones)	0	0	0	0	0	0	0	0
Prestamos Puente	0	0	0	0	0	0	0	0
- 3,5% Anual de Dividendos	-91.349	-93.000	-94.642	-96.274	-97.894	-99.503	-101.098	-102.678
Saldo Final (S.Financ+Capital-Dividendos)	18.729	19.504	20.295	21.103	21.928	22.772	23.634	24.515
SALDO de Tesoreria ACUMULADO	845.398	864.902	885.196	906.299	928.227	950.999	974.633	999.149
Saldo de Explotacion Acumulado	4.642.885	5.045.207	5.452.558	5.865.002	6.282.600	6.705.419	7.133.523	7.566.979



Ingresos Totales por Alquiler y Venta



Gastos Totales



Activos Inmobiliarios en Renta

Plan de Negocio: Oficina Ver.1

A) Descripción		Activo Num.	1	2	3
Codigo del Edificio			1	1	2
Nombre de los Edificios.Uso			Rentisa 22	Rentisa 22	Rentisa 22
Uso			Oficina	Oficina	Local Comercial
Nombre del Activo			Modulo A	Modulo B	Planta Baja
Descripcion				Explotacion	
Adquisicion del Activo			2016	2016	2016
Años desde 2016					
Tipo de Adquisicion	Aviso 21		4	4	4
Descripcion			Compra con IVA	Compra con IVA	Compra con IVA
Num. Unidades			10	6	2
Sup. Total (m2)			2.000,00	3.000,00	400,00
Sup Unitaria media			200,00	500,00	200,00
Valor Contable al Inicio (Vin)	8.125.000		3.000.000	4.500.000	625.000
Valoracion unitaria			300.000	750.000	312.500
Valor Suelo, para Amortizaciones	Aviso 22		X	X	X
Valor Residual al final del periodo	9.200.000		4.000.000	5.200.000	0

B) Alquileres / Venta	Periodo Aplicado:	Mes	Mes	Mes
Alquiler		2000,00	4500,00	2500,00
% Ocupacion Anual		85	85	90
Venta Anticipada (0-No 1-Si 2-Op.Compra)				1
Años para venta				5
Precio Venta Unitario				750.000
Incr. Vta / Inicial		0%	0%	140%
% que lo ejerce				100,00
% Descuento sobre las rentas percibidas				50,00

C1 Costes por Titularidad	del Activo	<i>Situese sobre el titulode la fila, para ver nota aclaratoria</i>		
Administracion / Comun. Propietarios	1	150	300	200
Seguros anuales	2	300	500	300
% Otros Gastos	3			
Rotacion:Nuevo contrato cada X años	4	3,0	2,0	2,0
Impuestos Locales (IBI, IAE)	5	1.000	2.000	750
Costes de Constitucion de Hipoteca	Aviso 23	X		

C2 Otros Costes	de Explotacion			
Energia y otros Suministros	6			
Personal: Num/10 habitaciones	7			
Personal Sueldo medio Anual	8			
Acondicionamiento inicial y enseres	9			
Reposicion de Consumibles	10			
% Varios de Explotacion	11			
IVA del Activo		21	21	21
Retencion de IRPF alquileres		19,0%	19,0%	19,0%
Ingresos Totales por Alquiler y venta An	TOTALES	4.518.406	6.099.848	1.608.677
Gastos Totales		946.249	1.231.664	232.122
Nombres de Activos --->		Rentisa 22 Modulo	Rentisa 22 Modulo	Rentisa 22 Planta Baja

Activos Inmobiliarios en Renta

Plan de Negocio: Oficina Ver.1

A) Descripción	Activo Num.	1	2	3
Codigo del Edificio		¹	¹	²
Nombre de los Edificios.Uso		Rentisa 22	Rentisa 22	Rentisa 22
Ingresos por Rentas	533.400	204.000	275.400	54.000
Costes Totales	137.101	41.747	55.608	10.480
Gastos Generales y Com.Propietarios		22.080	27.108	5.880
Gastos Generales de la Empresa	10.668	4.080	5.508	1.080
Administracion / Comun. Propietarios	44.400	18.000	21.600	4.800
Costes por Titularidad	29.267	9.667	16.500	3.100
Seguros anuales	6.600	3.000	3.000	600
% Otros Gastos	0	0	0	0
Comercializacion del alquiler. API	22.667	6.667	13.500	2.500
%API sobre ingresos		3,27%	4,90%	4,63%
Impuestos Locales (IBI, IAE)	23.500	10.000	12.000	1.500
Otros Costes	0	0	0	0
Energia y otros Suministros	0	0	0	0
Personal Sueldo medio Anual	0	0	0	0
% Varios de Explotacion	0	0	0	0
Reposicion de Consumibles	0	0	0	0
1 Renovacion cada X años		0	0	0
Personal: Num/10 habitaciones		0	0	0
Acondicionamiento inicial y enseres	0	0	0	0
Venta Anticipada				
Año		0	0	5
Ingresos por Venta (sin dto)		0	0	1.500.000
Imputacion del Activo a				
Existencias	0	0	0	0
Compraventa	8.125.000	3.000.000	4.500.000	625.000
Impuestos a la Compraventa		0	0	0
Costes de Constitucion de Hipoteca		21.600	0	0