

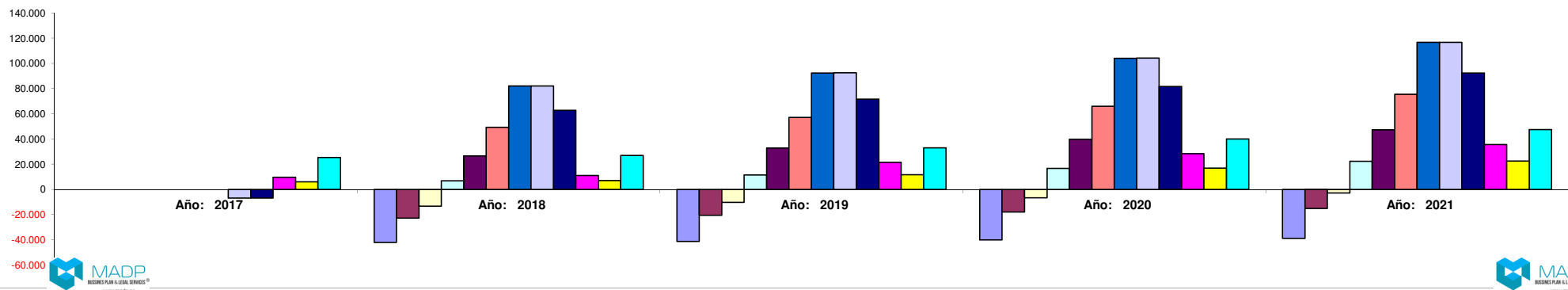
# Hotel de Capricho, s.l.

Hotel en Palma de Mallorca

Madp Business Plan & Legal Services ®  
656405583  
[info@madp.es](mailto:info@madp.es)

Evolución de los beneficios y de las pérdidas mensuales

■ Enero ■ Febrero ■ Marzo ■ Abril ■ Mayo ■ Junio ■ Julio ■ Agosto ■ Septiembre ■ Octubre ■ Noviembre ■ Diciembre



## - Resumen ejecutivo del proyecto.

### Idea inicial del negocio:

La idea inicial del negocio es de Madp Business Plan & Legal Services ® que ha deseado desde hace ya algún tiempo dedicarse a la actividad de Hotel en Palma de Mallorca y, con el Know How acumulado durante años, ha decidido emprender esta aventura no sin antes realizar un estudio muy pormenorizado de todas las variables que pueden afectar al negocio para minimizar el riesgo a la mínima expresión.

### Actividad:

La actividad que se desea desarrollar es la de Hotel en Palma de Mallorca pensando que el lugar inicial para localizarse sería Paseo Marítimo con poca estacionalidad dado que es el mejor lugar en estos momentos. La actividad se desarrollará durante un total de 12 meses cada año y la duración del contrato de alquiler del local es de 35 años.

### Inversiones:

Las inversiones anuales o la refinanciación a realizar es la siguiente

|              | Activo           | Desajustes    | Total            | Incremento: |
|--------------|------------------|---------------|------------------|-------------|
| Año: 2017    | 4.548.342        | 40.717        | 4.589.059        | 0,00%       |
| Año: 2018    | 0                | 0             | 0                | -100,00%    |
| Año: 2019    | 0                | 0             | 0                | 0,00%       |
| Año: 2020    | 0                | 0             | 0                | 0,00%       |
| Año: 2021    | 0                | 0             | 0                | 0,00%       |
| <b>Total</b> | <b>4.548.342</b> | <b>40.717</b> | <b>4.589.059</b> |             |

### Financiación:

Para financiar las inversiones recurriremos a las siguientes fuentes:

|              | Dinero de los socios: | Importe del préstamo recibido. | Total            | Incremento: |
|--------------|-----------------------|--------------------------------|------------------|-------------|
| Año: 2017    | 1.589.059             | 3.000.000                      | 4.589.059        | 0,00%       |
| Año: 2018    | 0                     | 0                              | 0                | -100,00%    |
| Año: 2019    | 0                     | 0                              | 0                | 0,00%       |
| Año: 2020    | 0                     | 0                              | 0                | 0,00%       |
| Año: 2021    | 0                     | 0                              | 0                | 0,00%       |
| <b>Total</b> | <b>1.589.059</b>      | <b>3.000.000</b>               | <b>4.589.059</b> |             |

### Gastos Generales y Gastos Financieros:

Su evolución estimada es la siguiente según nuestros estudios:

|           | Gastos generales |             |
|-----------|------------------|-------------|
|           | Importe          | Incremento: |
| Año: 2017 | 199.230          | 0,00%       |
| Año: 2018 | 762.374          | 282,66%     |
| Año: 2019 | 771.267          | 1,17%       |
| Año: 2020 | 780.478          | 1,19%       |
| Año: 2021 | 789.874          | 1,20%       |

|           | Gastos financieros |             |
|-----------|--------------------|-------------|
|           | Importe            | Incremento: |
| Año: 2017 | 34.375             | 0,00%       |
| Año: 2018 | 80.445             | 134,02%     |
| Año: 2019 | 75.911             | -5,64%      |
| Año: 2020 | 71.257             | -6,13%      |
| Año: 2021 | 66.437             | -6,76%      |

### Artículos:

Las ventas de artículos esperadas para los próximos cinco años son las siguientes:

|                                       | Año: 2017        | Año: 2018        | Año: 2019        | Año: 2020        | Año: 2021        |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Estancia Hotelera                     | 697.869          | 2.878.253        | 3.082.609        | 3.301.474        | 3.535.878        |
| Cafetería, Comida y Bebida            | 289.716          | 1.194.888        | 1.279.725        | 1.370.585        | 1.467.897        |
| Comunic., Alquil.loc. 229 m2 y Varios | 34.502           | 142.300          | 152.403          | 163.224          | 174.813          |
| Spa & Wellness Center                 | 4.633            | 19.110           | 20.467           | 21.920           | 23.476           |
| <b>Total</b>                          | <b>1.026.720</b> | <b>4.234.550</b> | <b>4.535.203</b> | <b>4.857.203</b> | <b>5.202.064</b> |

### Facturación ordinaria. Resultado del ejercicio. Resultado de explotación.

Esperamos que los primeros años crezca al siguiente ritmo:

|           | Facturación: | Incremento: | Beneficios: | Incremento: | Beneficio de Explotación | Incremento: |
|-----------|--------------|-------------|-------------|-------------|--------------------------|-------------|
| Año: 2017 | 1.026.720    | 0,00%       | 26.985      | 0,00%       | 61.360                   | 0,00%       |
| Año: 2018 | 4.234.550    | 312,43%     | 275.763     | 921,91%     | 356.208                  | 480,52%     |
| Año: 2019 | 4.535.203    | 7,10%       | 351.045     | 27,30%      | 426.956                  | 19,86%      |
| Año: 2020 | 4.857.203    | 7,10%       | 431.783     | 23,00%      | 503.040                  | 17,82%      |
| Año: 2021 | 5.202.064    | 7,10%       | 518.558     | 20,10%      | 584.995                  | 16,29%      |

### Cash Flow y Ebitda del negocio:

Esperamos que los primeros años crezca al siguiente ritmo:

|           | Cash flow: | Incremento: | Acumulado | Incremento: | Ebitda  | Incremento: |
|-----------|------------|-------------|-----------|-------------|---------|-------------|
| Año: 2017 | 174.651    | 0%          | 174.651   | 0%          | 139.036 | 0,00%       |
| Año: 2018 | 416.647    | 139%        | 591.299   | 239%        | 666.911 | 379,67%     |
| Año: 2019 | 409.514    | -2%         | 1.000.812 | 69%         | 737.659 | 10,61%      |
| Año: 2020 | 483.326    | 18%         | 1.484.138 | 48%         | 813.743 | 10,31%      |
| Año: 2021 | 555.917    | 15%         | 2.040.055 | 37%         | 895.698 | 10,07%      |

### Punto Muerto. Umbral de Rentabilidad

Esperamos que los primeros años crezca al siguiente ritmo:

|           | Punto Muerto. Umbral de Rentabilidad | Incremento: | Obtención |
|-----------|--------------------------------------|-------------|-----------|
| Año: 2017 | 0                                    | 0,00%       | 43.069    |
| Año: 2018 | 3.865.140                            | 0,00%       | 43.404    |
| Año: 2019 | 4.066.286                            | 5,20%       | 43.769    |
| Año: 2020 | 4.281.447                            | 5,29%       | 44.135    |
| Año: 2021 | 4.511.745                            | 5,38%       | 44.500    |

### Tesorería.

Estimamos que la empresa precisará para alcanzar la facturación estimada de la realización de 163763 horas de trabajo anuales de trabajadores y para ello se estima la contratación de un máximo de 85 trabajadores o autónomos a la vez, durante un mismo mes.

|           | Sueldos y Salarios | Seguridad social | Total     | Incremento: |
|-----------|--------------------|------------------|-----------|-------------|
| Año: 2017 | 477.703            | 153.645          | 631.348   | 0,00%       |
| Año: 2018 | 1.937.092          | 622.989          | 2.560.082 | 305,49%     |
| Año: 2019 | 2.074.626          | 667.000          | 2.741.626 | 7,09%       |
| Año: 2020 | 2.221.924          | 714.136          | 2.936.060 | 7,09%       |
| Año: 2021 | 2.379.681          | 764.618          | 3.144.298 | 7,09%       |

4.1.- Análisis pormenorizado de las unidades vendidas

| Producto           | Estancia Hotelera |           |           |           |           |
|--------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                    | Año: 2017         | Año: 2018 | Año: 2019 | Año: 2020 | Año: 2021 |
| Unidades           | 7.754             | 31.354    | 32.921    | 34.567    | 36.296    |
| Precio de venta.   | 90,00             | 91,80     | 93,64     | 95,51     | 97,42     |
| Precio de Coste.   | 4,40              | 4,49      | 4,58      | 4,67      | 4,76      |
| Margen por unidad. | 85,60             | 87,31     | 89,06     | 90,84     | 92,66     |
| Margen total       | 663.771           | 2.737.621 | 2.931.992 | 3.140.164 | 3.363.115 |

|                                  |               |                |                |                |                |
|----------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Gastos de Personal.              | 60,59         | 60,76          | 61,97          | 63,21          | 64,47          |
| Arrendamientos                   | 0,00          | 0,00           | 0,00           | 0,00           | 0,00           |
| Reparaciones y conservación      | 5,70          | 5,82           | 5,65           | 5,49           | 5,33           |
| Servicios profesionales          | 1,26          | 1,27           | 1,23           | 1,20           | 1,16           |
| Transportes                      | 0,02          | 0,02           | 0,02           | 0,02           | 0,02           |
| Primas de seguros                | 1,10          | 0,27           | 0,26           | 0,25           | 0,24           |
| Servicios bancarios y similares. | 0,49          | 0,50           | 0,49           | 0,47           | 0,46           |
| Publicidad                       | 1,32          | 1,34           | 1,31           | 1,27           | 1,23           |
| Suministros.                     | 0,66          | 0,67           | 0,65           | 0,63           | 0,62           |
| Gastos varios.                   | 0,71          | 0,72           | 0,70           | 0,68           | 0,66           |
| Tributos.                        | 0,41          | 0,10           | 0,10           | 0,10           | 0,10           |
| Amortización                     | 7,45          | 7,37           | 7,02           | 6,69           | 6,37           |
| Gastos financieros               | 3,30          | 1,91           | 1,72           | 1,53           | 1,36           |
| Coste Indirecto.                 | 83,01         | 80,77          | 81,13          | 81,55          | 82,03          |
| Beneficio por unidad             | 2,59          | 6,55           | 7,94           | 9,30           | 10,63          |
| <b>Beneficio total.</b>          | <b>20.082</b> | <b>205.220</b> | <b>261.244</b> | <b>321.328</b> | <b>385.905</b> |

| Producto           | Comunic., Alquil.loc. 229 m2 y Varios |           |           |           |           |
|--------------------|---------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                    | Año: 2017                             | Año: 2018 | Año: 2019 | Año: 2020 | Año: 2021 |
| Unidades           | 5.230                                 | 21.149    | 22.206    | 23.316    | 24.482    |
| Precio de venta.   | 6,60                                  | 6,73      | 6,86      | 7,00      | 7,14      |
| Precio de Coste.   | 0,08                                  | 0,08      | 0,08      | 0,08      | 0,09      |
| Margen por unidad. | 6,52                                  | 6,65      | 6,78      | 6,92      | 7,05      |
| Margen total       | 34.088                                | 140.592   | 150.575   | 161.265   | 172.715   |

|                                  |              |               |               |               |               |
|----------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Gastos de Personal.              | 4,61         | 4,63          | 4,72          | 4,81          | 4,91          |
| Arrendamientos                   | 0,00         | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Reparaciones y conservación      | 0,43         | 0,44          | 0,43          | 0,42          | 0,41          |
| Servicios profesionales          | 0,10         | 0,10          | 0,09          | 0,09          | 0,09          |
| Transportes                      | 0,00         | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Primas de seguros                | 0,08         | 0,02          | 0,02          | 0,02          | 0,02          |
| Servicios bancarios y similares. | 0,04         | 0,04          | 0,04          | 0,04          | 0,04          |
| Publicidad                       | 0,10         | 0,10          | 0,10          | 0,10          | 0,09          |
| Suministros.                     | 0,05         | 0,05          | 0,05          | 0,05          | 0,05          |
| Gastos varios.                   | 0,05         | 0,05          | 0,05          | 0,05          | 0,05          |
| Tributos.                        | 0,03         | 0,01          | 0,01          | 0,01          | 0,01          |
| Amortización                     | 0,57         | 0,56          | 0,53          | 0,51          | 0,49          |
| Gastos financieros               | 0,25         | 0,15          | 0,13          | 0,12          | 0,10          |
| Coste Indirecto.                 | 6,32         | 6,15          | 6,18          | 6,21          | 6,25          |
| Beneficio por unidad             | 0,20         | 0,50          | 0,60          | 0,71          | 0,81          |
| <b>Beneficio total.</b>          | <b>1.031</b> | <b>10.539</b> | <b>13.416</b> | <b>16.502</b> | <b>19.818</b> |

| Producto           | Cafetería, Comida y Bebida |           |           |           |           |
|--------------------|----------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                    | Año: 2017                  | Año: 2018 | Año: 2019 | Año: 2020 | Año: 2021 |
| Unidades           | 13.176                     | 53.275    | 55.939    | 58.736    | 61.673    |
| Precio de venta.   | 21,99                      | 22,43     | 22,88     | 23,33     | 23,80     |
| Precio de Coste.   | 7,50                       | 7,65      | 7,81      | 7,96      | 8,12      |
| Margen por unidad. | 14,48                      | 14,77     | 15,07     | 15,37     | 15,68     |
| Margen total       | 190.836                    | 787.073   | 842.955   | 902.805   | 966.904   |

|                                  |              |               |               |               |                |
|----------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Gastos de Personal.              | 10,25        | 10,28         | 10,49         | 10,70         | 10,91          |
| Arrendamientos                   | 0,00         | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00           |
| Reparaciones y conservación      | 0,97         | 0,98          | 0,96          | 0,93          | 0,90           |
| Servicios profesionales          | 0,21         | 0,21          | 0,21          | 0,20          | 0,20           |
| Transportes                      | 0,00         | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00           |
| Primas de seguros                | 0,19         | 0,05          | 0,04          | 0,04          | 0,04           |
| Servicios bancarios y similares. | 0,08         | 0,09          | 0,08          | 0,08          | 0,08           |
| Publicidad                       | 0,22         | 0,23          | 0,22          | 0,21          | 0,21           |
| Suministros.                     | 0,11         | 0,11          | 0,11          | 0,11          | 0,10           |
| Gastos varios.                   | 0,12         | 0,12          | 0,12          | 0,12          | 0,11           |
| Tributos.                        | 0,07         | 0,02          | 0,02          | 0,02          | 0,02           |
| Amortización                     | 1,26         | 1,25          | 1,19          | 1,13          | 1,08           |
| Gastos financieros               | 0,56         | 0,32          | 0,29          | 0,26          | 0,23           |
| Coste Indirecto.                 | 14,05        | 13,67         | 13,73         | 13,80         | 13,88          |
| Beneficio por unidad             | 0,44         | 1,11          | 1,34          | 1,57          | 1,80           |
| <b>Beneficio total.</b>          | <b>5.774</b> | <b>59.001</b> | <b>75.108</b> | <b>92.383</b> | <b>110.949</b> |

| Producto           | Spa & Wellness Center |           |           |           |           |
|--------------------|-----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                    | Año: 2017             | Año: 2018 | Año: 2019 | Año: 2020 | Año: 2021 |
| Unidades           | 4.958                 | 20.048    | 21.050    | 22.103    | 23.208    |
| Precio de venta.   | 0,93                  | 0,95      | 0,97      | 0,99      | 1,01      |
| Precio de Coste.   | 0,28                  | 0,29      | 0,29      | 0,30      | 0,30      |
| Margen por unidad. | 0,65                  | 0,67      | 0,68      | 0,69      | 0,71      |
| Margen total       | 3.243                 | 13.377    | 14.327    | 15.344    | 16.433    |

|                                  |           |              |              |              |              |
|----------------------------------|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Gastos de Personal.              | 0,46      | 0,46         | 0,47         | 0,48         | 0,49         |
| Arrendamientos                   | 0,00      | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         |
| Reparaciones y conservación      | 0,04      | 0,04         | 0,04         | 0,04         | 0,04         |
| Servicios profesionales          | 0,01      | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01         |
| Transportes                      | 0,00      | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         |
| Primas de seguros                | 0,01      | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         |
| Servicios bancarios y similares. | 0,00      | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         |
| Publicidad                       | 0,01      | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01         |
| Suministros.                     | 0,01      | 0,01         | 0,00         | 0,00         | 0,00         |
| Gastos varios.                   | 0,01      | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01         |
| Tributos.                        | 0,00      | 0,00         | 0,00         | 0,00         | 0,00         |
| Amortización                     | 0,06      | 0,06         | 0,05         | 0,05         | 0,05         |
| Gastos financieros               | 0,03      | 0,01         | 0,01         | 0,01         | 0,01         |
| Coste Indirecto.                 | 0,63      | 0,62         | 0,62         | 0,62         | 0,63         |
| Beneficio por unidad             | 0,02      | 0,05         | 0,06         | 0,07         | 0,08         |
| <b>Beneficio total.</b>          | <b>98</b> | <b>1.003</b> | <b>1.277</b> | <b>1.570</b> | <b>1.886</b> |

Hotel de Capricho, s.l.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias

|   | Constitucion | Inversión | Año: 2017 | Año: 2018  | Año: 2019  | Año: 2020  | Año: 2021  |
|---|--------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| A) OPERACIONES CONTINUADAS                      | 0            | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          |
| 1. Importe neto de la cifra de negocios         | 0            | 0         | 1.026.720 | 4.234.550  | 4.535.203  | 4.857.203  | 5.202.064  |
| a) Ventas                                       | 0            | 0         | 1.026.720 | 4.234.550  | 4.535.203  | 4.857.203  | 5.202.064  |
| 700 VENTAS DE MERCADERÍAS                       | 0            | 0         | 1.026.720 | 4.234.550  | 4.535.203  | 4.857.203  | 5.202.064  |
| 4. Aprovisionamientos                           | 0            | 0         | -134.782  | -555.887   | -595.355   | -637.625   | -682.897   |
| a) Consumo de mercaderías                       | 0            | 0         | -134.782  | -555.887   | -595.355   | -637.625   | -682.897   |
| 600 COMPRAS DE MERCADERÍAS                      | 0            | 0         | -134.782  | -555.887   | -595.355   | -637.625   | -682.897   |
| 6. Gastos de personal                           | 0            | 0         | -631.348  | -2.560.082 | -2.741.626 | -2.936.060 | -3.144.298 |
| a) Sueldos, salarios y auxiliares               | 0            | 0         | -477.703  | -1.937.092 | -2.074.626 | -2.221.924 | -2.379.681 |
| 640 SUELDOS Y SALARIOS                          | 0            | 0         | -477.703  | -1.937.092 | -2.074.626 | -2.221.924 | -2.379.681 |
| b) Cargas sociales                              | 0            | 0         | -153.645  | -622.989   | -667.000   | -714.136   | -764.618   |
| 642 SEGURIDAD SOCIAL A CARGO DE L               | 0            | 0         | -153.645  | -622.989   | -667.000   | -714.136   | -764.618   |
| 7. Otros gastos de explotación                  | 0            | 0         | -199.230  | -762.374   | -771.267   | -780.478   | -789.874   |
| a) Servicios exteriores                         | 0            | 0         | -199.230  | -762.374   | -771.267   | -780.478   | -789.874   |
| 621 ARRENDAMIENTOS Y CÁNONES                    | 0            | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          |
| 622 REPARACIONES Y CONSERVACIÓN                 | 0            | 0         | -59.437   | -245.141   | -250.043   | -255.044   | -260.145   |
| 623 SERVICIOS DE PROFESIONALES IN               | 0            | 0         | -13.102   | -53.457    | -54.527    | -55.617    | -56.729    |
| 624 TRANSPORTES                                 | 0            | 0         | -221      | -911       | -929       | -947       | -966       |
| 625 PRIMAS DE SEGUROS                           | 0            | 0         | -11.415   | -11.415    | -11.415    | -11.643    | -11.876    |
| 626 SERVICIOS BANCARIOS Y SIMILAR               | 0            | 0         | -5.134    | -21.173    | -21.596    | -22.028    | -22.469    |
| 627 PUBLICIDAD                                  | 0            | 0         | -13.728   | -56.617    | -57.750    | -58.905    | -60.083    |
| 628 SUMINISTROS                                 | 0            | 0         | -6.864    | -28.309    | -28.875    | -29.452    | -30.041    |
| 629 OTROS SERVICIOS                             | 0            | 0         | -7.360    | -30.355    | -30.962    | -31.582    | -32.213    |
| 631 OTROS TRIBUTOS                              | 0            | 0         | -4.294    | -4.294     | -4.467     | -4.556     | -4.648     |
| 680 AMORTIZACIONES                              | 0            | 0         | -77.676   | -310.703   | -310.703   | -310.703   | -310.703   |
| A.1) RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN                  | 0            | 0         | 61.360    | 356.208    | 426.956    | 503.040    | 584.995    |
| 15. Gastos financieros                          | 0            | 0         | -34.375   | -80.445    | -75.911    | -71.257    | -66.437    |
| b) Por deudas con terceros                      | 0            | 0         | -34.375   | -80.445    | -75.911    | -71.257    | -66.437    |
| 662 INTERESES DE DEUDAS                         | 0            | 0         | -34.375   | -80.445    | -75.911    | -71.257    | -66.437    |
| 669 OTROS GASTOS FINANCIEROS                    | 0            | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          |
| A.2) RESULTADO FINANCIERO                       | 0            | 0         | -34.375   | -80.445    | -75.911    | -71.257    | -66.437    |
| A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS               | 0            | 0         | 26.985    | 275.763    | 351.045    | 431.783    | 518.558    |
| A.4) RESUL. DEL EJERC. PROC. DE OPERAC. CONTIN. | 0            | 0         | 26.985    | 275.763    | 351.045    | 431.783    | 518.558    |
| B) OPERACIONES INTERRUMPIDAS                    | 0            | 0         | 0         | 0          | 0          | 0          | 0          |
| A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO                    | 0            | 0         | 26.985    | 275.763    | 351.045    | 431.783    | 518.558    |

| Porcentajes |           |           |           |           |
|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Año: 2017   | Año: 2018 | Año: 2019 | Año: 2020 | Año: 2021 |
| 0,00%       | 0,00%     | 0,00%     | 0,00%     | 0,00%     |
| 100,00%     | 100,00%   | 100,00%   | 100,00%   | 100,00%   |
| 100,00%     | 100,00%   | 100,00%   | 100,00%   | 100,00%   |
| 100,00%     | 100,00%   | 100,00%   | 100,00%   | 100,00%   |
| -13,13%     | -13,13%   | -13,13%   | -13,13%   | -13,13%   |
| -13,13%     | -13,13%   | -13,13%   | -13,13%   | -13,13%   |
| -13,13%     | -13,13%   | -13,13%   | -13,13%   | -13,13%   |
| -61,49%     | -60,46%   | -60,45%   | -60,45%   | -60,44%   |
| -46,53%     | -45,74%   | -45,74%   | -45,74%   | -45,74%   |
| -46,53%     | -45,74%   | -45,74%   | -45,74%   | -45,74%   |
| -14,96%     | -14,71%   | -14,71%   | -14,70%   | -14,70%   |
| -14,96%     | -14,71%   | -14,71%   | -14,70%   | -14,70%   |
| -19,40%     | -18,00%   | -17,01%   | -16,07%   | -15,18%   |
| -19,40%     | -18,00%   | -17,01%   | -16,07%   | -15,18%   |
| 0,00%       | 0,00%     | 0,00%     | 0,00%     | 0,00%     |
| -5,79%      | -5,79%    | -5,51%    | -5,25%    | -5,00%    |
| -1,28%      | -1,26%    | -1,20%    | -1,15%    | -1,09%    |
| -0,02%      | -0,02%    | -0,02%    | -0,02%    | -0,02%    |
| -1,11%      | -0,27%    | -0,25%    | -0,24%    | -0,23%    |
| -0,50%      | -0,50%    | -0,48%    | -0,45%    | -0,43%    |
| -1,34%      | -1,34%    | -1,27%    | -1,21%    | -1,15%    |
| -0,67%      | -0,67%    | -0,64%    | -0,61%    | -0,58%    |
| -0,72%      | -0,72%    | -0,68%    | -0,65%    | -0,62%    |
| -0,42%      | -0,10%    | -0,10%    | -0,09%    | -0,09%    |
| -7,57%      | -7,34%    | -6,85%    | -6,40%    | -5,97%    |
| 5,98%       | 8,41%     | 9,41%     | 10,36%    | 11,25%    |
| -3,35%      | -1,90%    | -1,67%    | -1,47%    | -1,28%    |
| -3,35%      | -1,90%    | -1,67%    | -1,47%    | -1,28%    |
| -3,35%      | -1,90%    | -1,67%    | -1,47%    | -1,28%    |
| 0,00%       | 0,00%     | 0,00%     | 0,00%     | 0,00%     |
| -3,35%      | -1,90%    | -1,67%    | -1,47%    | -1,28%    |
| 2,63%       | 6,51%     | 7,74%     | 8,89%     | 9,97%     |
| 2,63%       | 6,51%     | 7,74%     | 8,89%     | 9,97%     |
| 0,00%       | 0,00%     | 0,00%     | 0,00%     | 0,00%     |
| 2,63%       | 6,51%     | 7,74%     | 8,89%     | 9,97%     |

**.- Balance de Situación.**

**Hotel de Capricho, s.l.**

**Balance de Situación**

| <b>ACTIVO</b>                    |                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  | <b>Porcentajes</b>  |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
|----------------------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
|                                  | <b>Constitucion</b> | <b>Inversión</b> | <b>Año: 2017</b> | <b>Año: 2018</b> | <b>Año: 2019</b> | <b>Año: 2020</b> | <b>Año: 2021</b> | <b>Constitucion</b> | <b>Inversión</b> | <b>Año: 2017</b> | <b>Año: 2018</b> | <b>Año: 2019</b> | <b>Año: 2020</b> | <b>Año: 2021</b> |
| <i>INMOVILIZADO</i>              | 0                   | 3.976.951        | 3.899.275        | 3.588.572        | 3.277.869        | 2.967.166        | 2.656.463        | 0,00%               | 86,57%           | 77,80%           | 69,93%           | 61,56%           | 53,07%           | 44,72%           |
| INMOVILIZADO INMATERIA           | 0                   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0,00%               | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            |
| INMOVILIZADO MATERIAL            | 0                   | 3.976.951        | 3.976.951        | 3.976.951        | 3.976.951        | 3.976.951        | 3.976.951        | 0,00%               | 86,57%           | 79,35%           | 77,50%           | 74,69%           | 71,13%           | 66,95%           |
| INMOVILIZADO FINANCIERO          | 0                   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0,00%               | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            |
| AMORT.ACUMULADA INM.             | 0                   | 0                | -77.676          | -388.379         | -699.082         | -1.009.785       | -1.320.488       | 0,00%               | 0,00%            | -1,55%           | -7,57%           | -13,13%          | -18,06%          | -22,23%          |
| <i>ACTIVO CIRCULANTE</i>         | 1.593.757           | 616.806          | 1.112.592        | 1.543.021        | 2.046.677        | 2.624.254        | 3.283.950        | 100,00%             | 13,43%           | 22,20%           | 30,07%           | 38,44%           | 46,93%           | 55,28%           |
| EXISTENCIAS                      | 0                   | 113.880          | 45.416           | 46.324           | 47.250           | 48.195           | 48.195           | 0,00%               | 2,48%            | 0,91%            | 0,90%            | 0,89%            | 0,86%            | 0,81%            |
| DEUDORES                         | 0                   | 502.926          | 612.378          | 216.645          | 0                | 0                | 0                | 0,00%               | 10,95%           | 12,22%           | 4,22%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            |
| TESORERÍA                        | 1.593.757           | 0                | 454.798          | 1.280.052        | 1.999.427        | 2.576.059        | 3.235.755        | 100,00%             | 0,00%            | 9,07%            | 24,94%           | 37,55%           | 46,07%           | 54,47%           |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>              | <b>1.593.757</b>    | <b>4.593.757</b> | <b>5.011.867</b> | <b>5.131.593</b> | <b>5.324.546</b> | <b>5.591.421</b> | <b>5.940.414</b> | <b>100,00%</b>      | <b>100,00%</b>   | <b>100,00%</b>   | <b>100,00%</b>   | <b>100,00%</b>   | <b>100,00%</b>   | <b>100,00%</b>   |
| <b>PASIVO</b>                    |                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |                     |                  |                  |                  |                  |                  |                  |
| FONDOS PROPIOS                   | 1.593.757           | 1.593.757        | 1.620.742        | 1.896.505        | 2.247.550        | 2.679.333        | 3.197.891        | 100,00%             | 34,69%           | 32,34%           | 36,96%           | 42,21%           | 47,92%           | 53,83%           |
| Capital / aportaciones de socios | 1.593.757           | 1.593.757        | 1.593.757        | 1.593.757        | 1.593.757        | 1.593.757        | 1.593.757        | 100,00%             | 34,69%           | 31,80%           | 31,06%           | 29,93%           | 28,50%           | 26,83%           |
| Reservas                         | 0                   | 0                | 0                | 26.985           | 302.748          | 653.793          | 1.085.576        | 0,00%               | 0,00%            | 0,00%            | 0,53%            | 5,69%            | 11,69%           | 18,27%           |
| Beneficios                       | 0                   | 0                | 26.985           | 275.763          | 351.045          | 431.783          | 518.558          | 0,00%               | 0,00%            | 0,54%            | 5,37%            | 6,59%            | 7,72%            | 8,73%            |
| Pérdidas ejercicios anteriores   | 0                   | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0                | 0,00%               | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            | 0,00%            |
| ACREEDORES LARGO PLAZO           | 0                   | 3.000.000        | 3.000.000        | 2.836.141        | 2.670.070        | 2.497.023        | 2.319.157        | 0,00%               | 65,31%           | 59,86%           | 55,27%           | 50,15%           | 44,66%           | 39,04%           |
| ACREEDORES CORTO PLAZO           | 0                   | 0                | 391.125          | 398.947          | 406.926          | 415.064          | 423.366          | 0,00%               | 0,00%            | 7,80%            | 7,77%            | 7,64%            | 7,42%            | 7,13%            |
| <b>TOTAL PASIVO</b>              | <b>1.593.757</b>    | <b>4.593.757</b> | <b>5.011.867</b> | <b>5.131.593</b> | <b>5.324.546</b> | <b>5.591.421</b> | <b>5.940.414</b> | <b>100,00%</b>      | <b>100,00%</b>   | <b>100,00%</b>   | <b>100,00%</b>   | <b>100,00%</b>   | <b>100,00%</b>   | <b>100,00%</b>   |

## .- Valoración de la empresa

### 1.- VALORACIÓN DE LA INVERSIÓN POR SUS FLUJOS. VAN Y TIR DEL PROYECTO.

| Número de años del proyecto | 0          | 1         | 2         | 3         | 4         | 5         | 6         | 7         | 8         | 9         | 10        | 11        | 12        | 13        | 14        | Siguientes  |
|-----------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|
|                             | Inicio     | Año: 2017 | Año: 2018 | Año: 2019 | Año: 2020 | Año: 2021 | Año: 2022 | Año: 2023 | Año: 2024 | Año: 2025 | Año: 2026 | Año: 2027 | Año: 2028 | Año: 2029 | Año: 2030 | Siguientes  |
| Flujos del proyecto:        | -4.045.416 | 133.934   | 417.794   | 431.417   | 493.803   | 558.754   | 726.947   | 711.898   | 880.873   | 1.060.641 | 1.251.791 | 1.454.938 | 1.670.732 | 1.899.855 | 2.143.024 | 147.943.588 |
| Cada 10% de proyecto        | -404.542   | 13.393    | 41.779    | 43.142    | 49.380    | 55.875    | 72.695    | 71.190    | 88.087    | 106.064   | 125.179   | 145.494   | 167.073   | 189.986   | 214.302   | 14.794.359  |

AÑOS TOTALES ANALIZADOS 35 SUPONDREMOS QUE LA INVERSIÓN SE VENDE AL FINAL DEL PERÍODO POR IMPORTE DE 5.650.352

Esta estimación está basada en un inicio del proyecto aproximado en **ago-17** con finalización en **ago-52**  
 La duración de las obras se extendería desde el inicio del proyecto en **ago-17** hasta la apertura en **oct-17**  
 La explotación real sería desde la apertura **oct-17** hasta la finalización **ago-52**

|                      |            |       |
|----------------------|------------|-------|
| El 100% del proyecto |            |       |
| TIR DEL PROYECTO     | 31,44%     |       |
| VAN DEL PROYECTO     | 61.939.690 | 6,00% |

|                      |           |       |
|----------------------|-----------|-------|
| Cada 10% de proyecto |           |       |
| TIR DEL PROYECTO     | 31,44%    |       |
| VAN DEL PROYECTO     | 6.193.969 | 6,00% |