

Geránico			
Solar =	6.361 m2 edificación	cobros totales	134.088.442,44 €
Coste construcción =	850 euros/m2	Costes iniciales	
Coste estructura =	6% Siconstrucción	costes construcción	-5.406.425,00 €
Honorarios técnicos =	13% Siconstrucción	costes estructura	-1.113.175,00 €
Inversión equipamiento =	3500 euros/residente	Honorarios técnicos	-702.835,25 €
3 años construcción		inversión equipamiento	-637.000,00 €
		licencias y permisos	-209.050,00 €
		Estudio geotécnico	-20.995,00 €
		Gastos totales del proyecto	-16.146,00 €
		Publicidad	-12.750,00 €
		total costes iniciales	-8.089.430,25 €
		Gastos de personal	-952.306,30 €
		Publicidad	-260,00 €
		Gastos suministros	-53.880,00 €
		Gastos limpieza	-14.400,00 €
		Material sanitario y oficina	-3.600,00 €
		Gastos de alimentación	-338.960,00 €
		total gastos anuales	-1.006.186,30 €
residentes permanentes	2.100 euros/mes		
precio por habitación individual	3.200 euros/mes		
habitaciones	35 dobles		
112 individuales			
Total personas	182 personas	Subida anual de precios estimada	3,00%
ocupación	40% 1º año	Interés préstamo ayuntamiento	9,00% fijo
70% 2º año			
95% resto			
centro de día	850 euros/mes	Cuota inicial	350.000,00 €
precio por persona	40 personas		
ocupación			
nº total trabajadores	70 personas		

CASH FLOW PREVIO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	TOTAL	
Ingresos por actividad					2.074.560,00 €	3.424.214,40 €	3.526.940,83 €	3.632.740,00 €	3.741.731,53 €	3.853.983,47 €	3.969.602,38 €	4.088.691,07 €	4.211.351,80 €	4.337.692,35 €	4.467.823,12 €	4.601.637,82 €	4.739.913,55 €	4.882.110,96 €	5.028.574,20 €	5.179.431,52 €	5.334.814,46 €	5.494.855,90 €	5.659.704,66 €	5.829.495,90 €	6.004.380,68 €	6.184.512,10 €	6.370.047,40 €	6.561.148,88 €	6.757.983,35 €	6.960.722,85 €	7.169.544,54 €	134.088.442,44 €	
COBROS					2.074.560,00 €	3.424.214,40 €	3.526.940,83 €	3.632.740,00 €	3.741.731,53 €	3.853.983,47 €	3.969.602,38 €	4.088.691,07 €	4.211.351,80 €	4.337.692,35 €	4.467.823,12 €	4.601.637,82 €	4.739.913,55 €	4.882.110,96 €	5.028.574,20 €	5.179.431,52 €	5.334.814,46 €	5.494.855,90 €	5.659.704,66 €	5.829.495,90 €	6.004.380,68 €	6.184.512,10 €	6.370.047,40 €	6.561.148,88 €	6.757.983,35 €	6.960.722,85 €	7.169.544,54 €	134.088.442,44 €	
Costes construcción =				-1.351.806,25 €	-1.351.806,25 €	-1.351.806,25 €	-1.351.806,25 €																										-5.406.425,00 €
Coste estructura =		-278.293,75 €																															-1.113.175,00 €
Honorarios técnicos =	-351.417,83 €	-351.417,83 €																															-702.835,25 €
inversión equipamiento				-318.200,00 €																													-637.000,00 €
licencias y permisos				-209.050,00 €																													-209.050,00 €
Estudio geotécnico				-20.995,00 €																													-20.995,00 €
Gastos totales del proyecto				-16.146,00 €																													-16.146,00 €
Publicidad			-260,00 €																														-260,00 €
Gastos de personal				-952.306,30 €																													-952.306,30 €
Gastos suministros				-53.880,00 €																													-53.880,00 €
Gastos limpieza				-14.400,00 €																													-14.400,00 €
Material oficina y curas				-3.600,00 €																													-3.600,00 €
Gastos de alimentación				-338.960,00 €																													-338.960,00 €
PAGOS				-12.750,00 €																													-12.750,00 €
CASH FLOW (COBROS - PAGOS)				2.057.810,00 €	3.424.214,40 €	3.526.940,83 €	3.632.740,00 €	3.741.731,53 €	3.853.983,47 €	3.969.602,38 €	4.088.691,07 €	4.211.351,80 €	4.337.692,35 €	4.467.823,12 €	4.601.637,82 €	4.739.913,55 €	4.882.110,96 €	5.028.574,20 €	5.179.431,52 €	5.334.814,46 €	5.494.855,90 €	5.659.704,66 €	5.829.495,90 €	6.004.380,68 €	6.184.512,10 €	6.370.047,40 €	6.561.148,88 €	6.757.983,35 €	6.960.722,85 €	7.169.544,54 €	134.088.442,44 €		
CASH FLOW ACUMULADO				2.057.810,00 €	5.482.024,40 €	9.008.965,23 €	12.641.705,23 €	16.383.436,76 €	20.235.168,29 €	24.199.151,76 €	28.278.754,14 €	32.470.106,04 €	36.781.457,84 €	41.219.150,19 €	45.786.973,31 €	50.488.611,13 €	55.326.724,68 €	60.304.835,64 €	65.327.969,84 €	70.404.401,36 €	75.534.215,82 €	80.724.071,72 €	86.068.776,62 €	91.574.272,52 €	97.238.768,42 €	103.069.158,10 €	109.063.570,20 €	115.220.718,08 €	121.540.601,43 €	128.023.324,78 €	134.669.969,32 €	141.481.513,86 €	148.459.058,40 €

VAN = 12.576.958
 I = 9,00%
 TIR = 27,01%

CASH FLOW DEFINITIVO	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	TOTAL	
Ingresos por actividad					2.074.560,00 €	3.424.214,40 €	3.526.940,83 €	3.632.740,00 €	3.741.731,53 €	3.853.983,47 €	3.969.602,38 €	4.088.691,07 €	4.211.351,80 €	4.337.692,35 €	4.467.823,12 €	4.601.637,82 €	4.739.913,55 €	4.882.110,96 €	5.028.574,20 €	5.179.431,52 €	5.334.814,46 €	5.494.855,90 €	5.659.704,66 €	5.829.495,90 €	6.004.380,68 €	6.184.512,10 €	6.370.047,40 €	6.561.148,88 €	6.757.983,35 €	6.960.722,85 €	7.169.544,54 €	134.088.442,44 €	
COBROS					2.074.560,00 €	3.424.214,40 €	3.526.940,83 €	3.632.740,00 €	3.741.731,53 €	3.853.983,47 €	3.969.602,38 €	4.088.691,07 €	4.211.351,80 €	4.337.692,35 €	4.467.823,12 €	4.601.637,82 €	4.739.913,55 €	4.882.110,96 €	5.028.574,20 €	5.179.431,52 €	5.334.814,46 €	5.494.855,90 €	5.659.704,66 €	5.829.495,90 €	6.004.380,68 €	6.184.512,10 €	6.370.047,40 €	6.561.148,88 €	6.757.983,35 €	6.960.722,85 €	7.169.544,54 €	134.088.442,44 €	
Costes construcción =				-1.351.806,25 €	-1.351.806,25 €	-1.351.806,25 €	-1.351.806,25 €																										-5.406.425,00 €
Coste estructura =		-278.293,75 €																															-1.113.175,00 €
Honorarios técnicos =	-351.417,83 €	-351.417,83 €																															-702.835,25 €
inversión equipamiento				-318.200,00 €																													-637.000,00 €
licencias y permisos				-209.050,00 €																													-209.050,00 €
Estudio geotécnico				-20.995,00 €																													-20.995,00 €
Gastos totales del proyecto				-16.146,00 €																													-16.146,00 €
Publicidad			-260,00 €																														-260,00 €
Gastos de personal				-952.306,30 €																													-952.306,30 €
Gastos suministros				-53.880,00 €																													-53.880,00 €
Gastos limpieza				-14.400,00 €																													-14.400,00 €
Material oficina y curas				-3.600,00 €																													-3.600,00 €
Gastos de alimentación				-338.960,00 €																													-338.960,00 €
PAGOS				-12.750,00 €																													-12.750,00 €
CASH FLOW (COBROS - PAGOS)				2.057.810,00 €	3.424.214,40 €	3.526.940,83 €	3.632.740,00 €	3.741.731,53 €	3.853.983,47 €	3.969.602,38 €	4.088.691,07 €	4.211.351,80 €	4.337.692,35 €	4.467.823,12 €	4.601.637,82 €	4.739.913,55 €	4.882.110,96 €	5.028.574,20 €	5.179.431,52 €	5.334.814,46 €	5.494.855,90 €	5.659.704,66 €	5.829.495,90 €	6.004.380,68 €	6.184.512,10 €	6.370.047,40 €	6.561.148,88 €	6.757.983,35 €	6.960.722,85 €	7.169.544,54 €	134.088.442,44 €		
CASH FLOW ACUMULADO				2.057.810,00 €	5.482.024,40 €	9.008.965,23 €	12.641.705,23 €	16.383.436,76 €	20.235.168,29 €	24.199.151,76 €	28.278.75																						