

<b>Geránico</b>			
<b>Solar =</b>	6.361 m2 edificación	<b>cobros totales</b>	134.088.442,44 €
<b>Coste construcción =</b>	850 euros/m2	<b>Costes iniciales</b>	
<b>Coste estructura =</b>	6% Siconstrucción	<b>costes construcción</b>	-5.406.425,00 €
<b>Honorarios técnicos =</b>	13% Siconstrucción	<b>costes estructura</b>	-1.113.175,00 €
<b>Inversión equipamiento =</b>	3500 euros/residente	<b>Honorarios técnicos</b>	-702.835,25 €
<b>3 años construcción</b>		<b>inversión equipamiento</b>	-637.000,00 €
		<b>licencias y permisos</b>	-209.050,00 €
		<b>Estudio geotécnico</b>	-20.995,00 €
		<b>Gastos totales del proyecto</b>	-16.146,00 €
		<b>Publicidad</b>	-12.750,00 €
		<b>total costes iniciales</b>	-8.089.430,25 €
		<b>Gastos de personal</b>	-952.306,30 €
		<b>Publicidad</b>	-260,00 €
		<b>Gastos suministros</b>	-63.880,00 €
		<b>Gastos limpieza</b>	-14.400,00 €
		<b>Material sanitario y oficina</b>	-3.600,00 €
		<b>Gastos de alimentación</b>	-338.960,00 €
		<b>total gastos anuales</b>	-1.006.186,30 €
<b>residentes permanentes</b>	2.100 euros/mes		
<b>precio por habitación individual</b>	3.200 euros/mes		
<b>habitaciones</b>	35 dobles		
112 individuales			
<b>Total personas</b>	182 personas	<b>Subida anual de precios estimada</b>	3,00%
<b>ocupación</b>	40% 1º año	<b>Interés préstamo ayuntamiento</b>	9,00% fijo
70% 2º año			
95% resto			
<b>centro de día</b>	850 euros/mes	<b>Cuota inicial</b>	350.000,00 €
<b>precio por persona</b>	40 personas		
<b>ocupación</b>			
<b>nº total trabajadores</b>	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 €		
<b>COBROS</b>					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				-318.300,00 €	-318.300,00 €																													-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				-63.880,00 €																														-63.880,00 €
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 €
<b>PAGOS</b>				-12.750,00 €																														-12.750,00 €
<b>CASH FLOW (COBROS - PAGOS)</b>				2.061.810,00 €	3.411.400,00 €	3.515.140,83 €	3.618.933,75 €	3.728.031,53 €	3.837.248,37 €	3.946.383,47 €	4.055.002,38 €	4.163.660,80 €	4.271.359,55 €	4.378.090,27 €	4.483.820,12 €	4.588.544,94 €	4.692.211,00 €	4.794.815,20 €	4.896.340,00 €	4.996.772,02 €	5.096.114,46 €	5.194.359,90 €	5.291.509,76 €	5.387.564,06 €	5.482.523,78 €	5.576.387,50 €	5.669.155,30 €	5.760.827,40 €	5.851.403,88 €	5.940.885,53 €	6.029.272,28 €	6.116.564,02 €	6.202.750,00 €	6.288.725,00 €
<b>CASH FLOW ACUMULADO</b>				2.061.810,00 €	5.473.210,00 €	8.988.350,83 €	12.607.284,58 €	16.335.316,11 €	20.172.564,64 €	24.115.553,01 €	28.166.155,39 €	32.334.416,19 €	36.625.767,99 €	41.048.458,34 €	45.605.678,46 €	50.298.508,38 €	55.127.049,32 €	59.991.260,28 €	64.889.130,28 €	69.821.161,80 €	74.787.376,26 €	79.776.685,16 €	84.788.189,12 €	89.820.893,08 €	94.875.707,04 €	99.942.630,80 €	105.020.673,30 €	110.109.834,70 €	115.209.115,58 €	120.319.526,96 €	125.441.069,84 €	130.572.744,32 €	135.706.558,86 €	140.841.512,40 €

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 €		
<b>COBROS</b>					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				-318.300,00 €	-318.300,00 €																													-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				-63.880,00 €																														-63.880,00 €
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 €
<b>PAGOS</b>				-12.750,00 €																														-12.750,00 €
<b>CASH FLOW (COBROS - PAGOS)</b>				2.061.810,00 €	3.411.400,00 €	3.515.140,83 €	3.618.933,75 €	3.728.031,53 €	3.837.248,37 €	3.946.383,47 €	4.055.002,38 €	4.163.660,80 €	4.271.359,55 €	4.378.090,27 €	4.483.820,12 €	4.588.544,94 €	4.692.211,00 €	4.794.815,20 €	4.896.340,00 €	4.996.772,02 €	5.096.114,46 €	5.194.359,90 €	5.291.509,76 €	5.387.564,06 €	5.482.523,78 €	5.576.387,50 €	5.669.155,30 €	5.760.827,40 €	5.851.403,					