

Deslocalización de la producción de una empresa cerámica mediante la puesta en marcha de una planta en Asia.

PLAN DE VIABILIDAD

La Empresa.

Es una importante empresa dedicada a la fabricación y comercialización de baldosas cerámicas. Ha realizado un proceso de redimensionamiento debido a la importante caída de ventas sufrido por todo el sector, de la cual no ha sido ajena.

En su plan de negocios figura la externalización de parte de su producción.

El sector.

El sector cerámico español es maduro y muy competitivo. En la última década se ha globalizado con la aparición de productores locales en países emergentes. Esto unido a la crisis de la construcción en España ha provocado el tener un exceso de producción.

Se requiere el estudio del plan de viabilidad de dicho proyecto.

PLAN DE VIABILIDAD

- **Hipótesis básicas del proyecto.**
- **Balance de situación 2012-2018.**
- **Cuenta de resultados 2012-2018.**
- **Cash flow 2012-2018.**
- **VAN y TIR.**
- **Conclusiones**

PLAN DE VIABILIDAD. Hipótesis básicas del proyecto.

- **Planning de actuación de la puesta en marcha.**

PLANING	INICIO	FINAL	DIAS	2012			2013			Inicio producción						
				SEPT	OCT	NOV	DIC	ENE	FEB	MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AG	
FASE -1. OBRA CIVIL	01/09/2012	01/12/2012	90													
FASE 0. MONTAJE Y PUESTA A PUNTO	01/12/2012	01/03/2013	90													
FASE 1. PUESTA EN MARCHA DEL CANAL 1	01/03/2013	01/06/2013	180													
FASE 2. PUESTA EN MARCHA DEL CANAL 2	01/06/2013	01/09/2013	90													

PLAN DE VIABILIDAD. Hipótesis básicas del proyecto.

- Cálculos estimados de producción y ventas.

MES / AÑO	CANAL	PRODUCCION DIARIA M2	PRODUCCION MENSUAL M2	PRODUCCION ANUAL M2	VENTAS M2	STOCK MES M2	STOCK ACUMULADO M2
MES 9							
MES 10							
MES 11							
MES 12							
2,011	-	-	-	-	0	-	-
MES 1							
MES 2							
MES 3	1	4,000	120,000	120,000	0	120,000	120,000
MES 4	1	4,000	120,000	240,000	72,000	48,000	168,000
MES 5	1	4,000	120,000	360,000	84,000	36,000	204,000
MES 6	2	8,000	240,000	600,000	192,000	48,000	252,000
MES 7	2	8,000	240,000	840,000	240,000	0	252,000
MES 8	2	8,000	240,000	1,080,000	168,000	72,000	324,000
MES 9	2	8,000	240,000	1,320,000	240,000	0	324,000
MES 10	2	8,000	240,000	1,560,000	240,000	0	324,000
MES 11	2	8,000	240,000	1,800,000	240,000	0	324,000
MES 12	2	8,000	240,000	2,040,000	168,000	72,000	396,000
2,012	2	8,000	240,000	2,040,000	1,644,000	396,000	396,000
2,013	2	8,000	240,000	2,880,000	2,880,000	-	396,000
2,014	2	8,000	240,000	2,880,000	2,880,000	-	396,000
2,015	2	8,000	240,000	2,880,000	2,880,000	-	396,000
2,016	2	8,000	240,000	2,880,000	2,880,000	-	396,000
2,017	2	8,000	240,000	2,880,000	2,880,000	-	396,000

PLAN DE VIABILIDAD. Hipótesis básicas del proyecto.

- El 1 de septiembre se estima constituida y operativa la sociedad. En la FASE -1 se considera un periodo de 3 meses (de septiembre a noviembre de 2012) para realizar la obra civil. En la siguiente FASE 0 (de diciembre de 2012 a febrero de 2013) se realiza el montaje de la planta productiva. Paralelamente durante este tiempo se contrata al personal, tanto productivo como comercial y de oficinas. Se acometen los trabajos de acondicionamiento y puesta en marcha con personal específico contratado para este fin.
- El 1 de marzo de 2013 comienza la FASE 1, con la puesta en marcha del canal 1 del horno 1 de la planta productiva. Esta fase abarca 3 meses.
- El 1 de junio de 2013 comienza la FASE 2, con la puesta en marcha paralela del canal 2 del horno 1 de la planta productiva.
- En el cuadro de la derecha se resume la producción y ventas para el periodo 2012-2018.

Año	Producción	Ventas
2,012	0	0
2,013	2,040,000	1,644,000
2,014	2,880,000	2,880,000
2,015	2,880,000	2,880,000
2,016	2,880,000	2,880,000
2,017	2,880,000	2,880,000
2,018	2,880,000	2,880,000

PLAN DE VIABILIDAD. Hipótesis básicas del proyecto.

- Las proyecciones financieras se elaboran a partir de tres supuestos:
 - Opción A Precio de venta: 4,5 euros/m²
 - Opción B Precio de Venta: 5,0 euros/m²
 - Opción C Precio de venta: 5,5 euros/m²

- Durante el primer año de ventas (2013), y teniendo una posición muy conservadora, las ventas se estiman en 1.644 MM m². Representa un 80 % de la producción de ese año.

- En los años siguientes las ventas se estiman en 2.88 MM m²/año, es decir, todo lo que se produce se vende.

- Consideramos un gasto en comisionistas o distribuidores del 15 %.

- El stock mínimo necesario se estima en 0.396 MM m² equivalente aproximadamente a 2 meses de ventas que se genera durante el primer ejercicio y se mantiene a lo largo de los siguientes.

- El plazo de cobro de clientes se ha considerado a 90 días.

- El plazo de pago a proveedores se ha considerado a 90 días.

- Se contempla el pago al contado de los gastos del primer año.

PLAN DE VIABILIDAD. Hipótesis básicas del proyecto.

- El capital social de la empresa se estima en 3.000.000 euros. La estructura societaria la componen 2 grupos empresariales que aportan 1.500.000 euros cada uno al proyecto de la siguiente forma:

- Aportación dineraria de 500.000 euros cada uno.
- Aportación no dineraria valorada en 1.000.000 euros cada uno.

- El reparto de acciones debe confluir en:

- Socio local 49,0 %
- Promotor 51,0 %

- Se firma un crédito hipotecario con los bancos por importe 4.160 MM Euros. Con un plazo de devolución del principal de 7 años más 2 años de carencia y un interés del 7.75 % nominal anual. Se adjunta cuadro de amortización.

AÑOS	INT	AMORT	% AMORT
2,012	107,467		
2,013	322,400		
2,014	346,832	189,710	4.6
2,015	290,850	481,011	11.6
2,016	252,218	519,642	12.5
2,017	210,484	561,376	13.5
2,018	165,399	606,462	14.6
2,019	116,692	655,169	15.7
2,020	64,073	707,787	17.0
2,021	11,410	438,842	10.5
	1,887,825	4,160,000	100

PLAN DE VIABILIDAD. Hipótesis básicas del proyecto.

- Para la puesta en funcionamiento de la empresa se requiere una inversión en inmovilizado material de 2.0 MM de euros, que se conseguirá mediante las aportaciones no dinerarias de los socios.
- La reinversión anual se estima en torno al 10 % en mejora tecnológica (autofinanciación).
- La amortización prevista se fija en un 15% anual.
- Compra de 2 maquinas de inyección de tinta cerámica.

Los promotores ven como absoluta necesidad, la incorporación de 2 máquinas de inyección de tinta en el proceso productivo. Este tipo de maquinaria se ha convertido en imprescindible para el sector cerámico mundial. El precio de la compra asciende a 0.901 MM Euros. Para la financiación de dicha maquinaria se estima un pago al contado del 25 % del importe total. El resto se estima una financiación a 2 años, con un tipo de interés del 9.75 % nominal anual. Se adjunta cuadro de amortización:

AÑOS	INT	AMORT	% AMORT
2,012	20,706	103,712	15.3
2,013	41,195	332,059	49.1
2,014	8,857	239,979	35.5
	70,758	675,750	100
PAGO CONTADO		225,250	
TOTAL COMPRA		901,000	

PLAN DE VIABILIDAD. Balance de situación 2012-2018.

BS	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
	Proyecciones a 4,5 € / m2							Proyecciones a 5 € / m2							Proyecciones a 5,5 € / m2							
ACTIVO																						
Inmovilizado Material	7,061	7,261	7,481	7,723	7,989	8,282	8,604	7,061	7,261	7,481	7,723	7,989	8,282	8,604	7,061	7,261	7,481	7,723	7,989	8,282	8,604	
Inmovilizado Inmaterial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inmovilizado Financiero	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversión en activo	1	7,061	7,261	7,481	7,723	7,989	8,282	8,604	7,061	7,261	7,481	7,723	7,989	8,282	8,604	7,061	7,261	7,481	7,723	7,989	8,282	8,604
Venta de activos no corrientes		-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-
Amort. Acumulada	2	-	(768)	(1,566)	(2,397)	(3,264)	(4,171)	(5,122)	-	(768)	(1,566)	(2,397)	(3,264)	(4,171)	(5,122)	-	(768)	(1,566)	(2,397)	(3,264)	(4,171)	(5,122)
Total activo no corriente	3	7,061	6,493	5,915	5,326	4,725	4,111	3,482	7,061	6,493	5,915	5,326	4,725	4,111	3,482	7,061	6,493	5,915	5,326	4,725	4,111	3,482
Existencias de PT	4	-	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	-	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	-	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200
Clientes	5	0	2,116	3,707	3,707	3,707	3,781	3,857	0	2,351	4,119	4,119	4,119	4,201	4,285	0	2,586	4,531	4,531	4,531	4,621	4,714
Otros Deudores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tesorería	6	(819)	(154)	1,565	2,147	2,506	2,827	3,020	(819)	308	2,822	4,360	5,675	6,964	8,142	(819)	641	3,952	6,445	8,716	10,972	13,137
Total Activo corriente		(819)	3,162	6,471	7,053	7,412	7,808	8,076	(819)	3,859	8,141	9,679	10,993	12,365	13,627	(819)	4,427	9,682	12,176	14,446	16,793	19,050
TOTAL ACTIVO		6,242	9,655	12,386	12,379	12,137	11,919	11,558	6,242	10,351	14,056	15,005	15,718	16,475	17,109	6,242	10,920	15,597	17,502	19,171	20,904	22,532
Capital y Reservas	7	3,000	1,510	997	1,552	2,017	2,228	2,411	3,000	1,510	1,671	3,182	4,602	5,769	6,927	3,000	1,510	2,217	4,683	7,059	9,182	11,314
Resultado del Ejercicio	8	(1,490)	(512)	555	464	212	183	81	(1,490)	161	1,511	1,420	1,168	1,157	1,075	(1,490)	707	2,466	2,376	2,123	2,132	2,069
Fondos Propios		1,510	997	1,552	2,017	2,228	2,411	2,492	1,510	1,671	3,182	4,602	5,769	6,927	8,002	1,510	2,217	4,683	7,059	9,182	11,314	13,383
Deuda Bancaria LP		4,732	4,400	3,970	3,489	2,970	2,408	1,802	4,732	4,400	3,970	3,489	2,970	2,408	1,802	4,732	4,400	3,970	3,489	2,970	2,408	1,802
Total Deuda a LP	9	4,732	4,400	3,970	3,489	2,970	2,408	1,802	4,732	4,400	3,970	3,489	2,970	2,408	1,802	4,732	4,400	3,970	3,489	2,970	2,408	1,802
Deuda CP		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Financiación Anticipos Nueva		0	2,466	4,320	4,320	4,320	4,406	4,494	0	2,466	4,320	4,320	4,320	4,406	4,494	0	2,466	4,320	4,320	4,320	4,406	4,494
Total Deuda CP	10	0	2,466	4,320	4,320	4,320	4,406	4,494	0	2,466	4,320	4,320	4,320	4,406	4,494	0	2,466	4,320	4,320	4,320	4,406	4,494
Acreeedores y Proveedores	11	-	1,792	2,544	2,554	2,619	2,694	2,770	-	1,814	2,584	2,594	2,659	2,734	2,811	-	1,837	2,623	2,633	2,699	2,775	2,853
Otros acreedores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Pasivo corriente		0	4,258	6,864	6,874	6,939	7,100	7,264	0	4,280	6,904	6,914	6,979	7,140	7,305	0	4,303	6,943	6,953	7,019	7,181	7,347
Otras partidas y periodificaciones																						
TOTAL PASIVO		6,242	9,655	12,386	12,379	12,137	11,919	11,558	6,242	10,351	14,056	15,005	15,718	16,475	17,109	6,242	10,920	15,597	17,502	19,171	20,904	22,532

PLAN DE VIABILIDAD. Cuenta de explotación 2012-2018.

P&L		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
		Proyecciones a 4,5 € / m2							Proyecciones a 5 € / m2							Proyecciones a 5,5 € / m2						
Ventas	1	0	7,398	12,960	12,960	12,960	13,219	13,484	0	8,220	14,400	14,400	14,400	14,688	14,982	0	9,042	15,840	15,840	15,840	16,157	16,480
MMPP	2	-	(2,726)	(3,925)	(3,931)	(4,049)	(4,170)	(4,295)	-	(2,726)	(3,925)	(3,931)	(4,049)	(4,170)	(4,295)	-	(2,726)	(3,925)	(3,931)	(4,049)	(4,170)	(4,295)
Suministros y otros aprovisionamientos	3	-	(2,102)	(3,026)	(3,031)	(3,121)	(3,215)	(3,312)	-	(2,102)	(3,026)	(3,031)	(3,121)	(3,215)	(3,312)	-	(2,102)	(3,026)	(3,031)	(3,121)	(3,215)	(3,312)
Mercancías		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Servicios		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variación de existencias	4	-	1,200	-	-	-	-	-	-	1,200	-	-	-	-	-	-	1,200	-	-	-	-	-
Mano obra directa MOD	5	-	(585)	(644)	(657)	(722)	(737)	(811)	-	(585)	(644)	(657)	(722)	(737)	(811)	-	(585)	(644)	(657)	(722)	(737)	(811)
Total Coste de Venta		-	(4,213)	(7,595)	(7,618)	(7,892)	(8,122)	(8,418)	-	(4,213)	(7,595)	(7,618)	(7,892)	(8,122)	(8,418)	-	(4,213)	(7,595)	(7,618)	(7,892)	(8,122)	(8,418)
Mg Fabricación		0	3,185	5,365	5,342	5,068	5,097	5,066	0	4,007	6,805	6,782	6,508	6,566	6,564	0	4,829	8,245	8,222	7,948	8,035	8,062
% s/ Ventas			43%	41%	41%	39%	39%	38%		49%	47%	47%	45%	45%	44%		53%	52%	52%	50%	50%	49%
Mano de obra indirecta MOI	5	-	(303)	(333)	(340)	(374)	(381)	(419)	-	(303)	(333)	(340)	(374)	(381)	(419)	-	(303)	(333)	(340)	(374)	(381)	(419)
Otros gastos de explotación	6	(1,062)	(1,839)	(2,499)	(2,529)	(2,560)	(2,619)	(2,677)	(1,062)	(1,934)	(2,664)	(2,694)	(2,725)	(2,788)	(2,851)	(1,062)	(2,029)	(2,830)	(2,860)	(2,891)	(2,957)	(3,024)
Alquiler instalaciones		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA ordinario		(1,062)	1,043	2,533	2,473	2,134	2,097	1,970	(1,062)	1,770	3,807	3,747	3,408	3,397	3,295	(1,062)	2,497	5,081	5,022	4,683	4,696	4,620
% s/ Ventas			14%	20%	19%	16%	16%	15%		22%	26%	26%	24%	23%	22%		28%	32%	32%	30%	29%	28%
Extraordinarios		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA post-extraordinarios		(1,062)	1,043	2,533	2,473	2,134	2,097	1,970	(1,062)	1,770	3,807	3,747	3,408	3,397	3,295	(1,062)	2,497	5,081	5,022	4,683	4,696	4,620
Amortizaciones	7	-	(768)	(798)	(831)	(867)	(907)	(951)	-	(768)	(798)	(831)	(867)	(907)	(951)	-	(768)	(798)	(831)	(867)	(907)	(951)
EBIT		(1,062)	275	1,735	1,642	1,267	1,190	1,019	(1,062)	1,002	3,009	2,916	2,541	2,490	2,344	(1,062)	1,730	4,284	4,191	3,815	3,789	3,669
Gastos Financieros	8	(428)	(787)	(995)	(1,023)	(984)	(947)	(910)	(428)	(787)	(995)	(1,023)	(984)	(947)	(910)	(428)	(787)	(995)	(1,023)	(984)	(947)	(910)
BAI		(1,490)	(512)	740	619	282	244	108	(1,490)	215	2,014	1,893	1,557	1,543	1,433	(1,490)	943	3,289	3,168	2,831	2,842	2,758
Impuestos		-	-	(185)	(155)	(71)	(61)	(27)	-	(54)	(504)	(473)	(389)	(386)	(358)	-	(236)	(822)	(792)	(708)	(711)	(690)
BDI		(1,490)	(512)	555	464	212	183	81	(1,490)	161	1,511	1,420	1,168	1,157	1,075	(1,490)	707	2,466	2,376	2,123	2,132	2,069

PLAN DE VIABILIDAD. Cuenta de explotación. Coste de producción.

Coste de Producción €	2012 €/m ² %	2013 €/m ² %	2014 €/m ² %	2015 €/m ³ %	2016 €/m ⁴ %	2017 €/m ⁴ %	2018 €/m ⁴ %
Producción m2	0	2,040,000	2,880,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000
Gres Rojo Pavimento m2	0	2,040,000	2,880,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000
Tierra Gres Rojo Pavimento *	0 0.71 0.00	1,477 0.72 17.97	2,127 0.74 14.77	2,130 0.76 14.79	2,194 0.78 15.24	2,260 0.81 15.39	2,328 0.83 15.54
Esmaltes *	0 0.60 0.00	1,248 0.61 15.19	1,798 0.62 12.48	1,800 0.64 12.50	1,854 0.66 12.88	1,910 0.68 13.00	1,967 0.70 13.13
Envases y embalajes *	0 0.21 0.00	437 0.21 5.32	629 0.22 4.37	630 0.23 4.38	649 0.23 4.51	668 0.24 4.55	689 0.25 4.60
Gas y combustible *	0 0.38 0.00	791 0.39 9.62	1,139 0.40 7.91	1,140 0.41 7.92	1,174 0.42 8.16	1,210 0.43 8.24	1,246 0.44 8.32
Electricidad *	0 0.16 0.00	333 0.16 4.05	479 0.17 3.33	480 0.17 3.33	494 0.18 3.43	509 0.18 3.47	525 0.19 3.50
Sueldos y salarios	0 0.25 0.00	585 0.29 7.12	644 0.22 4.47	657 0.23 4.56	722 0.26 5.01	743 0.27 5.06	766 0.27 5.11
Amortización	0 0.15 0.00	768 0.38 9.34	798 0.28 5.54	831 0.30 5.77	867 0.31 6.02	893 0.32 6.08	920 0.33 6.14
Repuestos *	0 0.15 0.00	312 0.15 3.80	449 0.16 3.12	450 0.16 3.13	464 0.17 3.22	477 0.17 3.25	492 0.18 3.28
Reparación *	0 0.10 0.00	208 0.10 2.53	300 0.10 2.08	300 0.11 2.08	309 0.11 2.15	318 0.11 2.17	328 0.12 2.19
Otros gastos *	0 0.01 0.00	21 0.01 0.25	30 0.01 0.21	30 0.01 0.21	31 0.01 0.21	32 0.01 0.22	33 0.01 0.22
Coste de producción	0 0.00	6,181 3.03	8,393 2.91	8,449 3.02	8,759 3.13	9,022 3.22	9,292 3.32

Incremento anual *

2 %

2 %

3 %

3 %

3 %

3 %

PLAN DE VIABILIDAD. Cuenta de explotación. Gastos de puesta en marcha.

TAREAS PUESTA EN MARCHA (valoradas en €)				2012	2013	Inicio producción						
	SEPT	OCT	NOV	← DIC	ENE →	FEB	← MAR	ABR	MAY	JUN	JUL	AG
ACOPIO DE ARCILLAS		109,954.79			9,632.88							
LIMPIEZA, DESMONTAJE Y MONTAJE		34,027.40										
OBRA CIVIL		139,316.20										
CONTRATACION DE LUZ		88,000.00			24,000.00							
CONTRATACION DE GAS					186,000.00							
ESMALTES					146,916.00							
CONTRATACION TALLERES EXTERIORES		70,400.00			35,200.00							
REPUESTOS					150,000.00							
CONTRATACION PERSONAL		66,212.33										
CARRETILLAS ELEVADORAS		9,600.00			4,800.00							
EQUIPO PUESTA EN MARCHA		99,638.00			49,819.00							
PRUEBAS PUESTA EN MARCHA					56,008.29							
INTERESES CREDITO HIPOTECARIO		107,466.68			53,733.34							
		724,615.40			716,109.51							
TOTAL GASTOS PUESTA EN MARCHA					1,440,724.91							

PLAN DE VIABILIDAD. Cash-Flow 2012-2018.

Cash Flow	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	
	Proyecciones a 4,5 € / m2							Proyecciones a 5 € / m2							Proyecciones a 5,5 € / m2							
(+) EBITDA pre extraord	(1,062)	1,043	2,533	2,473	2,134	2,097	1,970	(1,062)	1,770	3,807	3,747	3,408	3,397	3,295	(1,062)	2,497	5,081	5,022	4,683	4,696	4,620	
(-) Extraordinarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(+) Amortizaciones	-	768	798	831	867	907	951	-	768	798	831	867	907	951	-	768	798	831	867	907	951	
(+) EBIT	(1,062)	275	1,735	1,642	1,267	1,190	1,019	(1,062)	1,002	3,009	2,916	2,541	2,490	2,344	(1,062)	1,730	4,284	4,191	3,815	3,789	3,669	
Subtotal	(1,062)	1,043	2,533	2,473	2,134	2,097	1,970	(1,062)	1,770	3,807	3,747	3,408	3,397	3,295	(1,062)	2,497	5,081	5,022	4,683	4,696	4,620	
Variación Activo corriente	(0)	(3,316)	(1,591)	-	-	(74)	(76)	(0)	(3,551)	(1,768)	-	-	(82)	(84)	(0)	(3,786)	(1,944)	-	-	(91)	(92)	
Var. Existencias PT	1	-	(1,200)	-	-	-	-	-	(1,200)	-	-	-	-	-	-	(1,200)	-	-	-	-	-	
Var. Existencias MP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Var. Clientes	2	(0)	(2,116)	(1,591)	-	-	(74)	(76)	(0)	(2,351)	(1,768)	-	-	(82)	(84)	(0)	(2,586)	(1,944)	-	-	(91)	(92)
Var. Otros Deudores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Variación Pasivo corriente	-	1,792	752	10	66	74	76	-	1,814	769	10	66	75	77	-	1,837	786	10	66	76	78	
Deudas Comerciales (Proveedores)	3	-	1,792	752	10	66	76	-	1,814	769	10	66	75	77	-	1,837	786	10	66	76	78	
Otros Acreedores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total Variación de Circulante	(0)	(1,524)	(839)	10	66	0	0	(0)	(1,737)	(998)	10	66	(7)	(7)	(0)	(1,949)	(1,158)	10	66	(15)	(15)	
Inversión y capital	4	(4,061)	(200)	(220)	(242)	(266)	(293)	(322)	(4,061)	(200)	(220)	(242)	(266)	(293)	(322)	(4,061)	(200)	(220)	(242)	(266)	(293)	(322)
Impuestos	-	-	(185)	(155)	(71)	(61)	(27)	-	(54)	(504)	(473)	(389)	(386)	(358)	-	(236)	(822)	(792)	(708)	(711)	(690)	
Flujo libre de caja	(5,123)	(682)	1,289	2,086	1,863	1,744	1,621	(5,123)	(220)	2,085	3,042	2,819	2,711	2,607	(5,123)	113	2,881	3,998	3,774	3,678	3,593	
Venta de Activos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Variación de IFT e Inmovilizado Fin	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Var. Deuda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Var. Deuda Bancaria	5	4,732	2,134	1,424	(481)	(520)	(475)	(518)	4,732	2,134	1,424	(481)	(520)	(475)	(518)	4,732	2,134	1,424	(481)	(520)	(475)	(518)
Gastos Financieros	6	(428)	(787)	(995)	(1,023)	(984)	(947)	(910)	(428)	(787)	(995)	(1,023)	(984)	(947)	(910)	(428)	(787)	(995)	(1,023)	(984)	(947)	(910)
Flujo de Caja Financiero	4,304	1,347	429	(1,504)	(1,504)	(1,422)	(1,429)	4,304	1,347	429	(1,504)	(1,504)	(1,422)	(1,429)	4,304	1,347	429	(1,504)	(1,504)	(1,422)	(1,429)	
Flujo de caja periodo	7	(819)	665	1,718	582	359	322	192	(819)	1,127	2,514	1,538	1,315	1,289	1,178	(819)	1,460	3,311	2,494	2,271	2,256	2,165
Caja Inicial	-	(819)	(154)	1,565	2,147	2,506	2,827	-	(819)	308	2,822	4,360	5,675	6,964	-	(819)	641	3,952	6,445	8,716	10,972	
Caja Final	(819)	(154)	1,565	2,147	2,506	2,827	3,020	(819)	308	2,822	4,360	5,675	6,964	8,142	(819)	641	3,952	6,445	8,716	10,972	13,137	

PLAN DE VIABILIDAD. Cash-Flow mensual para los primeros 16 meses.

Cash Flow	sep-12	oct-12	nov-12	dic-12	ene-13	feb-13	mar-13	abr-13	may-13	jun-13	jul-13	ago-13	sep-13	oct-13	nov-13	dic-13	2013
(+) EBITDA pre extraord	(266)	(266)	(266)	(266)	(405)	(405)	(112)	(6)	11	250	320	214	320	320	320	214	1,043
(-) Extraordinarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(+) Amortizaciones	-	-	-	-	-	-	(77)	(77)	(77)	(77)	(77)	(77)	(77)	(77)	(77)	(77)	768
(+) EBIT	(266)	(266)	(266)	(266)	(405)	(405)	(189)	(83)	(65)	173	243	138	243	243	243	138	275
Subtotal	(266)	(266)	(266)	(266)	(405)	(405)	(112)	(6)	11	250	320	214	320	320	320	214	1,043
Variación Activo corriente	(0)	(0)	(0)	(0)	-	-	(575)	(357)	(321)	(357)	(212)	(430)	(212)	(212)	(212)	(430)	(3,316)
Var. Existencias PT	-	-	-	-	-	-	(364)	(145)	(109)	(145)	-	(218)	-	-	-	(218)	(1,200)
Var. Existencias MP	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Var. Clientes	(0)	(0)	(0)	(0)	-	-	(212)	(212)	(212)	(212)	(212)	(212)	(212)	(212)	(212)	(212)	(2,116)
Var. Otros Deudores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variación Pasivo corriente	-	-	-	-	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	1,792
Deudas Comerciales (Proveedores)	-	-	-	-	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	149	1,792
Otros Acreedores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Variación de Circulante	(0)	(0)	(0)	(0)	149	149	(426)	(208)	(171)	(208)	(62)	(280)	(62)	(62)	(62)	(280)	(1,524)
Inversión y capital	(4,061)	-	-	-	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(17)	(200)
Impuestos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flujo libre de caja	#####	(266)	(266)	(266)	(272)	(272)	(555)	(231)	(177)	25	241	(83)	241	241	241	(83)	(681)
Venta de Activos no corrientes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Variación de IFT e Inmovilizado Fin	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Var. Deuda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Var. Deuda Bancaria	4,810	(26)	(26)	(26)	178	178	178	178	178	178	178	178	178	178	178	178	2,134
Gastos Financieros	(107)	(107)	(107)	(107)	(66)	(66)	(66)	(66)	(66)	(66)	(66)	(66)	(66)	(66)	(66)	(66)	(787)
Flujo de Caja Financiero	4,703	(133)	(133)	(133)	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	112	1,347
Flujo de caja periodo	377	(398)	(399)	(399)	(160)	(160)	(442)	(118)	(64)	138	354	30	354	354	354	30	666
Caja Inicial	0	377	(22)	(420)	(819)	(979)	(1,139)	(1,582)	(1,700)	(1,764)	(1,627)	(1,273)	(1,244)	(890)	(536)	(819)	(819)
Caja Final	377	(22)	(420)	(819)	(979)	(1,139)	(1,582)	(1,700)	(1,764)	(1,627)	(1,273)	(1,244)	(890)	(536)	(183)	(789)	(154)



PLAN DE VIABILIDAD. VAN. TIR.

PROYECCIONES a			
	4,5 € / m2	5 € / m2	5,5 € / m2
DESEMBOLSO INICIAL	-3,000	-3,000	-3,000

FLUJOS NETOS DE CAJA PREVISTOS	2011	-819	-819	-819
	2012	665	1,127	1,460
	2013	1,718	2,514	3,311
	2014	582	1,538	2,494
	2015	359	1,315	2,271
	2016	322	1,289	2,256
	2017	192	1,178	2,165

$$VAN = -I + \sum_{n=1}^N \frac{Q_n}{(1+r)^n}$$

V.A.N.	-757	2,949	6,545
% descuento	5.00%		
% inflación	2.00%		

T.I.R.	0.1%	25.0%	39.4%
---------------	-------------	--------------	--------------

T.I.R. sobre inflación	-1.8%	22.5%	36.6%
-------------------------------	--------------	--------------	--------------

PLAN DE VIABILIDAD. Conclusiones.

- **Proyecciones financieras conservadoras.**
 - Precio venta constante .
 - Si hay incrementos de coste (3%).
- Nivel de amortización acelerada del 15 % anual.
- Reinversión en torno al 10 % anual (autofinanciación).
- EBITDA muy bueno en torno al 25 % en la opción intermedia.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
EBITDA ordinario	(1,062)	1,770	3,807	3,748	3,409	3,397	3,295
<i>% s/ Ventas</i>		22%	26%	26%	24%	23%	22%

PLAN DE VIABILIDAD. Conclusiones.

- Generación de Cash-Flow positiva a partir del 2º año y recuperación de la inversión al 4º año, en la opción intermedia.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Flujo de caja periodo	(819)	1,127	2,515	1,538	1,315	1,289	1,179
Caja Inicial	-	(819)	308	2,822	4,360	5,676	6,965
Caja Final	(819)	308	2,822	4,360	5,676	6,965	8,143

- En las proyecciones de caja para los primeros 16 meses en la opción más adversa de 4,5 €/m2 se observa que la mayor punta de tesorería se produce en mayo-junio de 2013 con un importe de 1.764 MM Euros. A partir del 2013 se generan cash-flow positivos. Este importe deberá ser financiado o bien por los socios o bien por las entidades de crédito.

- El TIR del proyecto se sitúa en el 25 % en la opción intermedia de 5 €/m2.

PLAN DE VIABILIDAD. Conclusiones.

- **El plan de negocio presentado y las proyecciones financieras que lo sustentan son razonables y demuestran la factibilidad técnica, económica y financiera del proyecto.**

