



Universitat
de les Illes Balears

TREBALL DE FI DE MÀSTER

ELABORACIÓ DEL PRESSUPOST MESTRE I DELS ESTATS COMPTABLES PREVISIONALS A 5 ANYS D'UN PROJECTE D'INVERSIÓ IMMOBILIÀRIA A LA PROMOCIÓ DE LUXE XO RESIDENCES, NOU LLEVANT (PALMA)

Josep Heredero Pinya

Màster Universitari en Comptabilitat i Auditoria

Centre d'Estudis de Postgrau

Any Acadèmic 2021-22

ELABORACIÓ DEL PRESSUPOST MESTRE I DELS ESTATS COMPTABLES PREVISIONALS A 5 ANYS D'UN PROJECTE D'INVERSIÓ IMMOBILIÀRIA A LA PROMOCIÓ DE LUXE XO RESIDENCES, NOU LLEVANT (PALMA)

Josep Heredero Pinya

Treball de Fi de Màster

Centre d'Estudis de Postgrau

Universitat de les Illes Balears

Any Acadèmic 2021-22

Paraules clau del treball:

Estats Compables Previsionals, Pressupost Mestre, Inversions Immobiliàries

Nom Tutor/Tutora del Treball: Juana Isabel Genovart Balaguer

Índex

Resum 3

Llistat de Taules, Figures i Gràfics	4
1. Introducció.....	9
1.1 Context: la barriada i la promoció immobiliària	9
1.2 Objectius i metodologia.....	10
2. L'inici del projecte. La inversió i els costos inicials	11
2.1 Quantificació de l'import de la inversió.....	11
2.2 Finançament de la inversió. Recursos propis i aliens.	12
3. Elaboració del pressupost mestre	14
3.1 Estimació de la xifra de vendes	16
3.2 Elaboració dels pressuposts intermedis.....	18
3.2.1 Pressuposts Operatius	18
A) Pressupost d'Ingressos.....	18
B) Pressupost de Costos Directes.....	23
B1. Les amortitzacions dels locals comercials	23
B2. Subministres. Electricitat i aigua	24
B3. Assegurances. Assegurança de lloguer i assegurança contra incendis.....	27
B4. Quotes de la comunitat de propietaris	31
B5. Tributs. Impost sobre béns Immobles i Taxa de Recollida de Residus	33
B6. Els interessos d'endeutament.....	35
C) Pressupost de Costos Comercials	41
C1. Cost del Personal Comercial	41
C2. Agències de Màrqueting.....	42
C3. Comissions d'Agències	43
C4. Altres Costos Comercials	43
D) Pressupost de Costos Administratius	46
D1. Arrendament d'oficina.....	46
D2. Servei de neteja.....	47
D3. Subministres (I). Electricitat i aigua	48
D4. Subministres (II). Telèfon i internet.....	55
D5. Servei d'assessoria.....	55
D6. Assegurança d'oficina (responsabilitat civil i cobertures bàsiques)	56

D7. Cost del personal administratiu	56
D8. Amortització de l'immobilitzat material. Ordinadors, cadires i escriptoris.....	61
3.2.2 Pressupost de Tresoreria	70
A) Cobraments d'Explotació	70
A1. Ingressos per el lloguer dels locals.....	70
A2. Fiances rebudes pel lloguer del locals	70
B) Pagaments d'Explotació.....	70
B1. Costos Inicials.....	70
B2. Subministres. Aigua, electricitat, telèfon i internet	70
B3. IBI	71
B4. Assegurances	71
B5. Taxa RSU	71
B6. Comunitat de Propietaris	71
B7. Costos Comercials.....	72
B9. Cost de Personal	72
B10. Arrendament de l'oficina, serveis d'assessoria i neteja	72
B11. Costos Financers.....	72
B12. Liquidacions trimestrals d'IVA.....	72
B13. Impost de Societats. Pagaments a compte trimestrals i liquidacions anuals	74
B14. Fiances Constituïdes	74
C) Cobraments de Capital	74
C1. Capital Social i préstec (inversió inicial)	74
C2. Re inversió de tresoreria. Cobrament d'interessos i recuperació de capital.....	74
D) Pagaments de Capital.....	75
D1. Pagaments d'inversions. Locals comercials i immobilitzat de l'oficina	75
D2. Préstecs Atorgats (re inversió de tresoreria)	75
D3. Devolució de préstecs	75
D4. Pagament de dividends	76
4. Elaboració dels Estats Comptables Previsionals.....	82
4.1 El Compte de Pèrdues i Guanyos.....	82
4.1.1 El Resultat Comptable Abans d'Imposts (RCAI). Resum dels Pressuposts Operatius.....	82
4.1.2 L'Impost sobre Beneficis	82
A) Determinació de la Base Imponible. Amortitzacions i bases imposables negatives d'exercicis anteriors.....	82

B) Tipus de Gravamen i Pagaments a Compte. Liquidació de l'Impost de Societats.....	83
C) Determinació de la despesa per impost sobre beneficis.....	84
4.2 El Balanç de Situació.....	85
4.2.1 Les reclassificacions temporals de llarg a curt termini	85
4.2.2 L'aplicació del resultat. Benefici màxim distribuïble.....	85
5. Anàlisi Comptable dels Estats Previsionals	91
5.1 Anàlisi Tendencial.....	91
5.1.1 L'estructura de l'empresa.....	91
5.1.2 La solvència. La rotació de cobraments i de pagaments.....	94
5.1.3 La rendibilitat. La creació de valor pels accionistes.....	95
5.1.4 L'estructura de costos. El Punt Mort.....	97
5.1.5 Els palanquejaments operatius, financers i de gestió.....	102
A) El Grau de Palanquejament Operatiu (GAO)	102
B) El Grau de Palanquejament Financer (GAF)	102
C) El Grau de Palanquejament de Gestió (GAG)	102
5.2 Anàlisi Sectorial	104
5.2.1 Sector d'activitat, mida de les empreses i exercicis analitzats	104
5.2.2 Conceptes preliminars: interpretació i magnituds per al càlcul de les ràtios sectorials del Banc d'Espanya.....	104
5.3.3 Anàlisi i interpretació de les ràtios sectorials elaborades amb dades dels exercicis 2019 i 2020	105
5.3 Diagnòstic financer i propostes de millora	110
5.3.1 L'augment del preu de venda i la reducció dels costos operatius ..	110
5.3.2 La reducció dels costos financers i canvis en l'estructura de capital	111
5.3.3 Manteniment de les polítiques de reinversió dels excessos de tresoreria.....	112
5.4 Resultat de l'aplicació de les propostes de millora	112
6. Conclusions.....	117
Referències bibliogràfiques.....	118
Annexes	123

Resum

En el present Treball de Fi de Màster, es planteja la creació d'una empresa fictícia, per a dur a terme un projecte d'inversió immobiliària a la promoció XO Residences (Nou Llevant, Palma), consistent en l'adquisició del quatre locals comercials durant el darrer trimestre de l'exercici 2022, per a obtenir-ne rendiments mitjançant el seu arrendament en els pròxims cinc exercicis (2023 a 2027).

Per tots aquests anys, s'ha elaborat els pressuposts operatius i de tresoreria (que s'integren en el pressupost mestre, que cada any s'ha presentat fraccionat en mesos), finalitzant en la preparació dels estats comptables previsionals -el balanç de situació i el compte de pèrdues i guanys-. Una vegada elaborats els estats comptables previsionals, se n'ha realitzat un anàlisi financer mitjançant diferents magnituds i ràtios, per a detectar els punts de millora de l'empresa i plantejar les mesures pertinents de reestructuració de costos i de finançament. Finalment, s'han quantificat els resultats d'aquestes mesures, preses mitjançant la reelaboració del pressupost mestre.

Abstract

In this Master's Thesis, the creation of a fictitious company is proposed, to carry out a real estate investment project in XO Residences (Nou Llevant, Palma), consisting of the acquisition of the four commercial units during the last quarter of the year 2022, to obtain returns through its rent in the next five years (2023 to 2027).

For all these years, the operating and treasury budgets have been prepared (which are integrated into the master budget, presented in months each year), ending with the preparation of the forecasted financial statements - the balance sheet and the profit and loss statement-. Once the forecast financial statements have been prepared, a financial analysis has been carried out using different ratios, in order to detect the company's points for improvement and to propose the relevant measures for restructuring, regarding the costs and financing structure. Finally, the results of these taken measures have been quantified through redoing the master budget.

Llistat de Taules, Figures i Gràfics

Taules

Taula 1.	Preus d'Adquisició dels Locals Comercials	11
Taula 2.	Xifra de vendes de l'any 2023-2027	16
Taula 3.	Percentatges d'ocupació mensual de l'any 2023-2027.....	17
Taula 4.	Superfície dels Locals Comercials.....	18
Taula 5.	Preus de lloguer mensual per metre quadrat de 10 habitatges situats a Santa Catalina - Es Jonquet.....	19
Taula 6.	Preus de lloguer mensual per metre quadrat de 30 locals comercials situats a Santa Catalina-Es Jonquet	20
Taula 7.	Lloguer Mensual per local comercial per al primer any d'exploració (2023) 20	
Taula 8.	Càlcul de la inflació mitjana interanual.....	21
Taula 9.	Pressupost d'Ingressos (2023-2027)	21
Taula 10.	Amortització Anual dels Locals Comercials	24
Taula 11.	Cost de la factura d'electricitat i consum (kwh).....	25
Taula 12.	Cost de la factura d'electricitat per mes i local comercial (2023 i 2024) 25	
Taula 13.	Cost mensual de l'aigua per local comercial (2023 i 2024).....	27
Taula 14.	Import de la cobertura anual de l'assegurança de lloguer per local comercial 28	
Taula 15.	Cost Mensual de l'assegurança de lloguer per local (2023-2027) 29	
Taula 16.	Cost Anual i mensual de l'assegurança contra incendis (2023 i 2024) 31	
Taula 17.	Cost Mensual de la Comunitat de Propietaris (2023)	31
Taula 18.	Cost de la Comunitat de Propietaris per Immoble (2023-2027)	32
Taula 19.	Detall de l'IBI anual per local comercial (anys 1-5).....	33
Taula 20.	Tarifes de la Taxa RSU per als quatre locals comercials (assumint un 0% d'ocupació anual)	34
Taula 21.	Tarifes de la Taxa RSU per a l'any 1 (2023 i 2024)	34
Taula 22.	Pressupost de Costos Directes per a l'exercici 2023.....	36
Taula 23.	Pressupost de Costos Directes per a l'exercici 2024.....	37
Taula 24.	Pressupost de Costos Directes per a l'exercici 2025.....	38
Taula 25.	Pressupost de Costos Directes per a l'exercici 2026.....	39
Taula 26.	Pressupost de Costos Directes per a l'exercici 2027	40
Taula 27.	Distribució del Cost de Personal comercial i d'administració (2023-2027) 41	

Taula 28.	Pressuposts Comercials fraccionats per mes per als 5 anys d'exploració del projecte (2023-2027)	45
Taula 29.	Cost del lloguer mensual (eur/m ²) del preu de lloguer d'una oficina a Palma	46
Taula 30.	Cost del lloguer mensual de l'oficina per als cinc anys d'exploració (2023-2027)	47
Taula 31.	Determinació del preu mensual i anual del servei de neteja per als 5 anys d'exploració (2023-2027)	48
Taula 32.	Distribució del consum anual d'aigua i d'electricitat en els 12 mesos de l'any	48
Taula 33.	Consum mitjà d'electricitat (kwh) per persona a l'any	49
Taula 34.	Consum d'electricitat (kwh) mensual	49
Taula 35.	Cost Mensual de l'Electricitat (2023-2027)	49
Taula 36.	Consum d'aigua (m ³) mensual	51
Taula 37.	Cost Mensual de l'Aigua per a l'any 1 i 2 (2023 i 2024)	52
Taula 38.	Cost Mensual de l'Aigua per a l'any 3 i 4 (2025 i 2026)	53
Taula 39.	Cost Mensual de l'Aigua per a l'any 5 (2027)	54
Taula 40.	Cost mensual mitjà de l'internet i línia telefònica	55
Taula 41.	Cost mensual de l'internet i línia telefònica per als cinc anys d'exploració (2023-2027)	55
Taula 42.	Cost mensual mitjà del servei d'assessoria	55
Taula 43.	Cost mensual mitjà corregit del servei d'assessoria	55
Taula 44.	Cost mensual del servei d'assessoria per al projecte (any 2023-2027)	56
Taula 45.	Cost anual i mensual de l'assegurança d'oficina per al projecte (any 2023-2027)	56
Taula 46.	Detall del Cost de Personal (total) per a l'any 2023 i 2024	58
Taula 47.	Detall del Cost de Personal (total) per a l'any 2025 i 2026	59
Taula 48.	Detall del Cost de Personal (total) per a l'any 2027	60
Taula 49.	Cost d'adquisició de l'immobilitzat de l'oficina	61
Taula 50.	Coeficient Anual d'amortització de l'immobilitzat de l'oficina	61
Taula 51.	Pressupost de Costos d'Administració per a l'any 1 i 2 (2023 i 2024)	62
Taula 52.	Pressupost de Costos d'Administració per a l'any 3 i 4 (2025 i 2026)	63
Taula 53.	Pressupost de Costos d'Administració per a l'any 5 (2027)	64
Taula 54.	Resum dels Pressuposts Operatius per a l'any 0 (2022)	64
Taula 55.	Resum dels Pressuposts Operatius per a l'any 1 (2023)	65
Taula 56.	Resum dels Pressuposts Operatius per a l'any 2 (2024)	66
Taula 57.	Resum dels Pressuposts Operatius per a l'any 3 (2025)	67

Taula 58.	Resum dels Pressuposts Operatius per a l'any 4 (2026).....	68
Taula 59.	Resum dels Pressuposts Operatius per a l'any 5 (2027).....	69
Taula 60.	Import de les fiances rebudes i període de cobrament.....	70
Taula 61.	Tipus d'IVA aplicable als diferents elements del cost de l'aigua ...	71
Taula 62.	Període anual de pagament de l'assegurança de lloguer de cada local comercial.....	71
Taula 63.	Liquidacions Trimestrals d'IRPF	72
Taula 64.	Liquidacions Trimestrals d'IVA i compensació de les mateixes (Exercici 2023-2027)	73
Taula 65.	Reinversions de Tresoreria (exercici 2024-2027)	75
Taula 66.	Pressupost de tresoreria per a l'exercici 2022.....	76
Taula 67.	Pressupost de tresoreria per a l'exercici 2023.....	77
Taula 68.	Pressupost de tresoreria per a l'exercici 2024.....	78
Taula 69.	Pressupost de tresoreria per a l'exercici 2025.....	79
Taula 70.	Pressupost de tresoreria per a l'exercici 2026.....	80
Taula 71.	Pressupost de tresoreria per a l'exercici 2027.....	81
Taula 72.	Càlcul de les diferències temporàries (positives) per l'amortització de les inversions immobiliàries.....	83
Taula 73.	Liquidació de l'IS per als exercicis 2023-2027.....	83
Taula 74.	Pagament a Compte de l'Impost de Societats de l'exercici 2027 .	84
Taula 75.	Despesa per Impost de Societats (2022-2027).....	84
Taula 76.	Compte de pèrdues i guanys previsionals (2022-2027).....	84
Taula 77.	Reclassificacions d'Actiu No Corrent a Actiu Corrent de les reinversions de tresoreria.....	85
Taula 78.	Reclassificacions de Passiu No Corrent a Passiu Corrent del préstec	85
Taula 79.	Càlcul del benefici màxim distribuïble.....	86
Taula 80.	Aplicació del Resultat	86
Taula 81.	Càlcul del Balanç de Situació Previsional de l'exercici 2022 i 2023	87
Taula 82.	Càlcul del Balanç de Situació Previsional de l'exercici 2024 i 2025	88
Taula 83.	Càlcul del Balanç de Situació Previsional de l'exercici 2026 i 2027	89
Taula 84.	Estats Previsionals elaborats d'acord amb les Normes de Presentació del PGC (2022-2027)	90
Taula 85.	Càlcul dels Ràtios d'Estructura (2023-2027)	92
Taula 86.	Estats Comptables Previsionals expressats en percentatge (2023-2027)	93
Taula 87.	Càlcul del Ràtios de Solvència (2023-2027).....	95

Taula 88.	Càlcul del Ràtios de Rotació de Pagaments i Cobraments (2023-2027)	95
Taula 89.	Càlcul del Ràtios de Rendibilitat (2023-2027).....	96
Taula 90.	Detall de l'estructura de costos (2023-2027)	99
Taula 91.	Càlcul del Punt Mort (2023-2027)	101
Taula 92.	Grau de Palanquejament de Gestió i estructura de costos.....	103
Taula 93.	Superació del Punt Mort i estructura de costos	103
Taula 94.	Càlcul dels Graus de Palanquejament (2023-2027)	104
Taula 95.	Càlcul dels Ràtios Sectorials per a l'exercici 2019.....	108
Taula 96.	Càlcul dels Ràtios Sectorials per a l'exercici 2020.....	109
Taula 97.	Càlcul dels Ràtios de Rendibilitat amb l'aplicació de les propostes de millora	112
Taula 98.	Càlcul dels Ràtios de Solvència amb l'aplicació de les propostes de millora	113
Taula 99.	Càlcul del punt mort i dels palanquejaments amb de les propostes de millora	113
Taula 100.	Estats Comptables Previsionals després de l'aplicació de les propostes de millora	114
Taula 101.	Càlcul dels Ràtios Sectorials per a l'exercici 2019 amb les propostes de millora	115
Taula 102.	Càlcul dels Ràtios Sectorials per a l'exercici 2020 amb les propostes de millora	116

Figures

Figura 1.	Habitatges en construcció, propostes del Districte d'Innovació i instal·lacions existents a Nou Llevant	10
Figura 2.	La Promoció XO Residences.....	10
Figura 3.	Detall de la inversió a realitzar.....	12
Figura 4.	Finançament de la inversió. Estructura de Capital.....	13
Figura 5.	Horitzó temporal de la inversió.	13
Figura 6.	Resum de les tarifes mensuals d'EMAYA per a l'any 2020	26
Figura 7.	Cost Fix mensual de l'aigua per local comercial (per al primer any)	26
Figura 8.	Import de la cobertura anual de l'assegurança de lloguer per local comercial (any 1, 2023)	28
Figura 9.	Cost Anual per local comercial de l'assegurança contra incendis (per a l'any 1, 2023).....	30
Figura 10.	Tarifes de la Taxa RSU segons l'activitat i la superfície dels immobles	34

Figura 11. Cost de les Agències de Màrqueting per al primer any, amb un percentatge d'ocupació mensual del 0%.....	43
Figura 12. Determinació del cost/hora del servei de neteja	47
Figura 13. Determinació de les hores totals del servei de neteja i del preu mensual i anual del servei	48
Figura 14. Components del salari brut del cost de personal	57
Figura 15. Cost anual i mensual de l'amortització de l'immobilitzat de l'oficina	61

Gràfics

Gràfic 1. Evolució del percentatge mensual d'ocupació dels locals	18
Gràfic 2. Evolució dels ingressos mensuals (2023-2027).....	22
Gràfic 3. Regressió lineal: cost de la factura d'electricitat - consum	25

1. Introducció

1.1 Context: la barriada i la promoció immobiliària

Nou Llevant és una barriada de Palma situada a 15 minuts caminant del centre històric de la ciutat, connectada amb els principals accessos de trànsit (la Via de Cintura), així com indrets emblemàtics com ho són el Passeig Marítim, el Portitxol i El Molinar.

En els seus inicis -en part actualment segueix essent així- la perifèrica zona de Nou Llevant ha estat catalogada repetidament com una barriada marginal (Palma XXI, 2021, p. 3):

“[...] mentre que els seus habitants tenen les rendes més baixes de Palma; es fan batudes policials per narcotràfic i s'organitzen congressos d'àmbit internacional; hi ha sis centres educatius públics i la taxa de població sense estudis és del 33%, de les més altes de Ciutat”.

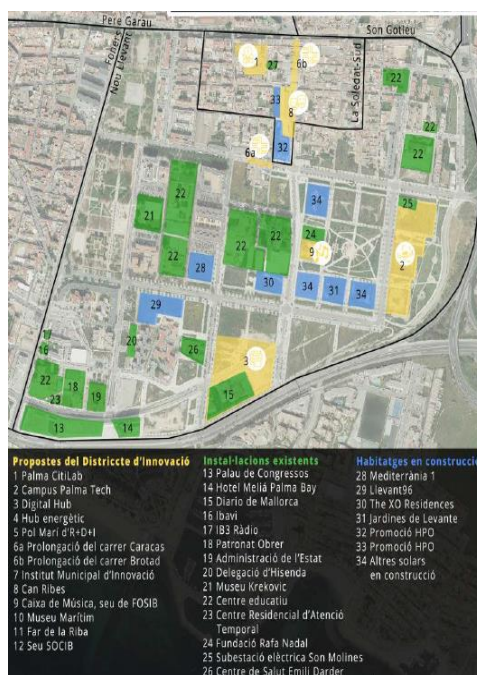
Malgrat aquesta marginalitat, Nou Llevant s'ha erigit en els darrers anys com una barriada en ple desenvolupament econòmic, arran de la signatura del protocol de col·laboració anomenat "Districte d'Innovació de Llevant - Façana Marítima de Palma", que implica diverses institucions públiques, tals com el Consell de Mallorca, l'Ajuntament de Palma, la UIB i l'Autoritat Portuària (Palma XXI, 2021). Aquest protocol pretén iniciar la reactivació de la barriada de Nou Llevant a través de diferents propostes, totes elles molt ambicioses. Una de les grans línies consisteix a convertir Nou Llevant en un gran districte tecnològic (Crònica Balear.es, 2021), mitjançant la creació d'una sèrie d'iniciatives innovadores, com són el Palma CitiLab, el Campus Palma Tech (que ja s'ha començat a desenvolupar en el Departament d'Enginyeria de la UIB), el Hub Digital (per donar cobertura i projecció al sector audiovisual i de difusió cultural) i el Hub Energètic (un centre d'innovació per a la transició energètica del segle XXI), entre d'altres. L'objectiu d'aquestes iniciatives és la rehabilitació d'espais de Nou Llevant, mitjançant l'acolliment d'empreses tecnològiques i innovadores d'alt valor afegit, per tal que aquelles persones que fan feina a la barriada també hi puguin viure (Última Hora, 2020).

A més d'aquestes propostes relacionades amb la innovació tecnològica, el protocol inclou també mesures relacionades amb la regeneració cultural, cosa que es manifesta amb la restauració d'espais existents de la barriada, tals com la fàbrica de Ca'n Ribes i l'emblemàtic edifici de Gesa; i amb la creació de nous espais, com la Caixa de Música, que s'espera que sigui la seu de l'Orquestra Simfònica de Palma (Palma XXI, 2021).

En aquest context de desenvolupament tecnològic i cultural, també s'ha iniciat en els darrers anys a Nou Llevant un gran desenvolupament urbanístic, principalment per la gran quantitat de solars edificables sense construccions que existeixen a la barriada, i pel fet que la ciutat de Palma ha de créixer necessàriament per aquesta zona.

En aquesta línia, en els darrers dos anys s'han començat a construir una important quantitat de promocions immobiliàries de luxe, amb preus que en alguns casos superen els dos milions d'euros per habitatge (IB3 Notícies, 2021), el que ens fa pensar que pugui existir un cert risc de gentrificació (Última Hora, 2021).

Figura 1. Habitatges en construcció, propostes del Districte d'Innovació i instal·lacions existents a Nou Llevant



Font: Palma XXI (2021)

Actualment, treball per l'empresa que desenvolupa una d'aquestes promocions de luxe: The XO Residences (Figura 2), situada a Avinguda Mèxic, 13 (fa cantó amb el Carrer Brotad). En aquesta promoció, la finalització de la qual està prevista per aquest mateix any 2022, s'hi construeixen 84 apartaments residencials, a més de 4 locals comercials (XOJAY — XO Residences Palma).

Figura 2. La Promoció XO Residences



Font: XOJAY — XO Residences Palma

1.2 Objectius i metodologia.

L'objectiu d'aquest treball és la elaboració del pressupost mestre d'un projecte d'inversió immobiliària a 5 anys. Concretament, es simula una empresa de nova creació que adquireix els 4 locals comercials de la promoció XO Residences durant la darrera part de l'any 2022, per a posteriorment obtenir-ne rendiments mitjançant l'arrendament durant els pròxims 5 anys (2023-2027).

Per aquest període de 6 anys (l'any de la inversió i els 5 anys del propi projecte), es calcula el pressupost mestre de cada any, acabant amb l'elaboració dels estats comptables previsionals. Aquests instruments ens serviran, juntament amb altres per analitzar la viabilitat financera del negoci plantejat. Per aquests punts, que representen el major gruix del treball, la metodologia aplicable serà l'apresa a l'assignatura Comptabilitat Directiva i de Gestió, impartida per les professores Juanabel Genovart i Maria Llompart.

A més, per tal de dotar el treball de major riquesa en matèria de comptabilitat, s'hi incorporen dos punts addicionals. En el primer dels punts, l'Impost de Societats, l'objectiu consisteix a plantejar el càlcul i la influència sobre els estats comptables previsionals de l'existència de diferències temporàries i de pèrdues a compensar. Mentre que en el segon dels punts incorporats, l'anàlisi comptable, l'objectiu serà fer un anàlisi comptable-financer de la informació dels estats comptables previsionals obtinguda per a cada un d'aquests cinc anys, mitjançant el càlcul de diferents magnituds i ràtios.

2. L'Inici del projecte. La inversió i els costos inicials

2.1 Quantificació de l'import de la inversió

El primer pas del projecte d'inversió immobiliària consisteix en l'adquisició dels quatre locals comercials en el darrer trimestre de l'any 2022, per a començar a obtenir-ne rendiments derivats del seu arrendament durant el mes de gener de 2023, que es considera el primer dels anys d'explotació del projecte.

Però, a més dels propis locals comercials, es necessiten cobrir una sèrie de costos relacionats directament amb la seva adquisició, entre els quals es poden mencionar els costos legals derivats d'elaborar els contractes privats de compravenda, els honoraris del Registre de la Propietat, i els costos legals d'escripturar els locals comercials. Tots aquests costos es poden entendre inclosos en el preu d'adquisició dels locals comercials, perquè la promotora n'ha realitzat el pagament en primer lloc, per després repercutir-ho al client final.

Els preus d'adquisició s'han obtingut de la llista de preus interna de la promoció XO Residences (Taula 1). En total, se necessiten 3.110.000 euros per adquirir els quatre immobles i cobrir-ne els seus costos d'adquisició addicionals.

Taula 1. Preus d'Adquisició dels Locals Comercials

Local Comercial	Preu d'Adquisició
C1	855.000,00 €
C2	935.000,00 €
C3	695.000,00 €
C4	625.000,00 €
Total	3.110.000,00 €

Font: Preus de Llista Interns de la promoció XO Residences.

A més, s'inclouen en la inversió inicial els costos de constitució de la societat mercantil (als quals ens referirem com a costos inicials al llarg del treball), que hem xifrat en 46.650 euros. Per naturalesa, aquestes despeses s'inclouen com a menor valor de les reserves voluntàries netes de l'efecte impositiu, ja que aquestes despeses són deduïbles a efectes de l'impost sobre beneficis.

Per a quantificar la inversió a realitzar -durant el darrer trimestre de 2022 és necessari afegir dos components addicionals.

En primer lloc, l'efecte de l'Impost sobre el Valor Afegit (IVA, d'ara en endavant) que l'empresa ha de suportar tant per l'adquisició dels locals com pels costos inicials i que suposa una sortida de caixa que s'ha de cobrir inicialment, sense perjudici que en períodes posteriors es pugui recuperar amb liquidacions d'IVA trimestrals a compensar (com veurem més endavant).

El tipus aplicable a l'adquisició de locals comercial és del 21%,(article 91.1.7º de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, d'IVA, LIVA, d'ara en endavant).

El tipus aplicable a la compravenda d'habitatges, places de garatge i annexes a l'habitatge és del 10%. Tot i així, la redacció del precepte al·ludit n'exclou expressament els locals de negoci com a elements annexes a l'habitatge, fins i

tot en els casos en que els locals comercials se situen dins la pròpia estructura de l'edifici o es transmeten de forma conjunta (com ocorre en el cas de la promoció XO Residences). Per tant, no es pot repercutir com a promotora un 10% d'IVA en la venda de locals comercials, sinó que s'ha de realitzar al tipus general del 21%.

A més de l'IVA suportat per l'adquisició dels locals, també s'ha de suportar una quantitat d'IVA pels costos inicials, serveis que tributen al 21%, tenint en compte que cap dels serveis mencionats anteriorment entra en els supòsits de tipus de gravamen diferents. Així, l'import total d'IVA suportat -a recuperar en períodes posteriors- ascendeix a 662.896,50 euros.

En segon lloc, no és suficient amb cobrir la compra dels locals i costos inicials (IVA inclòs), sinó que és necessari desemborsar una quantitat addicional de doblers per no començar el projecte amb un saldo de tresoreria equivalent a 0, sobretot perquè és molt possible que en els primers mesos de projecte l'empresa no tenguí ingressos per arrendament, i per tant, no tenguí entrades de tresoreria; mentre que sí que existiran certs costos -i per tant, sortides de tresoreria- que s'hauran de cobrir. En el present treball, s'ha plantejat aquest marge de seguretat com un percentatge -el necessari per tenir sempre un nivell positiu de tresoreria en tots els mesos del projecte- que s'ha estimat en un 1,5% de l'import total del preu de compra dels locals i costos inicials (ambdós amb l'IVA inclòs). Amb les xifres mencionades anteriorment, el matalàs de seguretat s'estima en 57.293,50 euros.

Amb tota la informació exposada anteriorment, la inversió total a realitzar ascendeix a 3.876.840 euros, amb el detall que s'exposa a la Figura 3.

Figura 3. Detall de la inversió a realitzar

Inversió:	
Local Comercial	Preu d'Adquisició
C1	855.000,00 €
C2	935.000,00 €
C3	695.000,00 €
C4	625.000,00 €
Base Imponible:	3.110.000,00 €
+ IVA 21 %:	653.100,00 €
Total:	3.763.100,00 €
Despeses de constitució:	
Base Imponible:	46.650,00 €
+ IVA 21%:	9.796,50 €
Total:	56.446,50 €
Increment per seguretat:	1,50%
Import Necessari:	3.819.546,50 €
+ Increment per seguretat:	57.293,50 €
Inversió Total:	3.876.840,00 €
	IVA a recuperar: 662.896,50 €

Font: Elaboració pròpia.

2.2 Finançament de la inversió. Recursos propis i aliens.

Una vegada hem quantificat la inversió, la següent tasca consisteix en obtenir el finançament necessari per a cobrir-la. La primera decisió que s'ha de prendre -gens senzilla, per les implicacions que té des del punt de vista de la rendibilitat i de la solvència- és amb quina estructura de capital s'iniciarà l'empresa.

D'una banda, una part de la inversió es cobrirà amb capital social, és a dir, amb recursos propis. Es realitzarà l'emissió del nombre d'accions necessàries (segons l'import del capital social que es determini), cadascuna d'elles amb un valor nominal d'1 euro. I d'altra banda, la part restant per a cobrir el total de la inversió necessària es finançarà amb deute a llarg termini (amb les condicions i característiques que se detallen més endavant).

El present projecte s'ha finançat amb un percentatge aproximat del 80% de recursos propis i la part restant amb deutes a llarg termini, segons el detall exposat en la Figura 4.

Figura 4. Finançament de la inversió. Estructura de Capital

Finançament de l'inversió	
% aproximat RRPP	80%
Capital Social:	3.101.472,00 €
Deute:	775.368,00 €

3.101.472,00 accions; VN = 1,00 € /acció

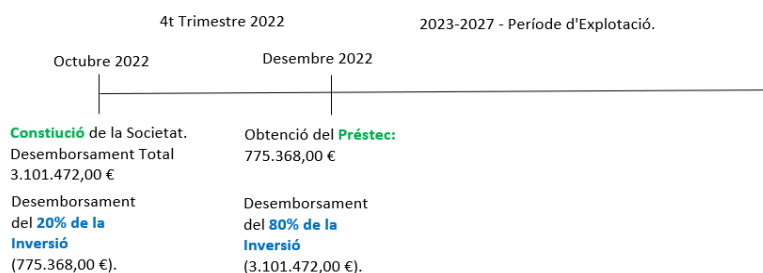
Nota: Es diu que el percentatge és aproximat perquè s'ha arrodonit l'import del capital social a un nombre sencer, de tal manera que el capital social estigui format pel mateix nombre sencer d'accions, cadascuna d'elles d'1 euro de valor nominal.

Font: Elaboració pròpia.

Aquesta inversió es farà amb l'horitzó temporal que s'exposa en la Figura 5. El mes d'octubre de 2022 es signarà el contracte de compravenda dels quatre locals comercials amb la promotora, avançant el 20% del preu de la compravenda més IVA (percentatge que s'exigeix a les entitats o persones residents, d'acord amb la política comercial de la promoció XO Residences). Amb caràcter previ i dins del mes d'octubre s'haurà constituït la societat amb total desemborsament del capital social. Suposam que els costos inicials es desemborsen al mateix ritme que el preu dels locals (20% al principi i 80% al final).

Una vegada es procedeixi a l'entrega dels locals, que s'estima que es donarà el mes de desembre de 2022, es realitzarà el pagament restant del preu dels immobles, que es farà amb l'import que s'havia obtingut de capital social i amb el préstec rebut (endeutament).

Figura 5. Horitzó temporal de la inversió.



Font: Elaboració pròpia.

Pel que fa a l'endeutament, suposam que el finançament provindrà d'un particular, i no d'una entitat bancària. Actualment, tal i com es dedueix d'entrevistes amb directors financers del sector immobiliari, ens trobam en un context on les entitats de crèdit són reticents a finançar projectes d'inversió immobiliàries com el que s'exposa aquí (no així la compra de habitatge per a un particular). Aquesta tendència de no finançament és encara més forta quan es planteja amb societats de nova creació -com la d'aquest projecte- sense una certa experiència i rodatge en el sector.

El que s'ha plantejat és un préstec per un import principal de 775.368 euros, amb un període de venciment de 15 anys. Aquest període tan extens de venciment se justifica pel fet que el contracte de préstec està garantit amb un dels locals comercials (C1). A més, s'assumeix que el préstec comença a meritjar interessos des del primer mes del període d'explotació, és a dir, des de gener de l'any 2023. El tipus d'interès que assumim que un prestador de doblers particular ens exigirà serà del 4,88% anual. L'elecció d'aquesta xifra és recolzada per dos arguments.

En primer lloc, he obtingut informació d'entrevistes amb directors financers del sector immobiliari sobre els tipus d'interès aplicables en operacions similars en que sí que les entitats de crèdit ofereixen finançament, com la construcció i promoció immobiliària. El tipus aplicable a un préstec hipotecari promotor seria l'Euribor a 12 mesos, més un diferencial del 2,65% anual. Donat el valor actual de l'Euribor a 12 mesos, que és d'un 0,23% (Euriborrates.eu, 2022), el tipus equivaldria a un 2,88% anual. Hem assumit que un particular sempre exigirà un diferencial respecte del tipus que podria oferir una entitat bancària, per ser l'operació molt més arriscada des d'un punt de vista financer per un particular o empresa que per a un banc. Nosaltres hem estimat aquest diferencial en un 2%. Amb totes aquestes dades, arribem a un tipus anual del 4,88%.

El segon argument que recolza l'elecció d'aquest tipus d'interès és que assoleix un valor que es pot considerar de mercat, ja que el 4,88% se situa per damunt del tipus d'interès legal fixat pel Banc d'Espanya, que per a l'any 2021 es xifra en un 3% (Banco de España, 2022).

Respecte de com es retorna l'import del principal del préstec, s'ha plantejat un quadre d'amortització de quotes constants (Annexe 1), a efectes de simplificar-ne els càlculs i de veure'n clarament les implicacions des del punt de vista de la tresoreria. Durant el primer any d'explotació (2023) s'estableix un període de carència parcial, és a dir, que durant el primer any només es liquidaran interessos (mitjançant 12 pagaments mensuals de 3.153,16 €). Des del segon any d'explotació fins al període de venciment, es paga una quota constant mensual de 6.379,03 €, que inclou tant el capital pendent com els interessos.

El percentatge de recursos propis amb què es finança el projecte (i per tant, també el percentatge d'endeutament) s'ha decidit segons el quadre d'amortització. És a dir, tenint en compte les condicions del préstec que s'han exposat en els anteriors paràgrafs, s'ha decidit un percentatge d'endeutament que permeti l'empresa fer front al pagament d'interessos i de retorn de l'import principal del préstec (cosa que s'ha pogut analitzar amb els pressuposts de tresoreria), encara que aquesta estructura des del punt de vista de la rendibilitat no sigui una decisió del tot òptima.

3. Elaboració del pressupost mestre

L'elaboració del pressupost consisteix en la culminació de la planificació empresarial, que es podria definir com *projectar un futur desitjat i posar els mitjans efectius per aconseguir-ho* (Ackoff, 1985, citat per Requena Rodríguez i Vera Ríos, 2008, p. 286). Una vegada s'ha projectat aquest futur, mitjançant el pressupost, es procedeix a la quantificació en unitats monetàries dels recursos assignats i de les accions que s'han de desenvolupar per aconseguir aquests objectius (Requena Rodríguez i Vera Ríos, 2008).

El tipus de pressupost amb que treballem en aquest projecte és el pressupost mestre, que és l'*agrupació de les diferents línies d'actuació de l'empresa que han estat prèviament pressupostades* (Barrón Araoz, 1998, p.1). És a dir, el pressupost mestre es l'agrupació de diferents pressuposts, que involucren diferents activitats de l'empresa. Això implica que per a poder elaborar-lo, es necessiten coneixements multidisciplinaris sobre les diferents àrees de l'empresa (Tamer Salcido i Guerra Jaime, 2010).

El pressupost mestre es compon de dos elements principals: els pressupostos operatius i el de tresoreria. Tots dos han d'estar fraccionats en períodes inferiors

a l'any. En el present projecte, s'han presentat els diferents pressuposts de cada any -tant operatius com de tresoreria- fraccionats en períodes mensuals.

D'acord amb Barrón Araoz (1998), els diferents pressuposts operatius que integren el pressupost mestre són: el pressupost de vendes, el pressupost de producció, el pressupost de compres, el pressupost de despeses de vendes, el de publicitat, investigació i desenvolupament i administració.

Aquesta estructura no és exactament la que hem utilitzat en el present projecte, ja que la principal activitat de l'empresa de nova creació no és la producció de béns, sinó més aviat la prestació de serveis. Per això, hem adaptat l'estructura del nostre pressupost mestre a l'activitat realitzada per l'empresa.

En primer lloc, es descriuen les xifres de vendes, és a dir, s'estima -durant tot el cicle del projecte- quins seran els percentatges d'ocupació dels locals arrendats. A partir d'aquestes xifres (quantificades a l'apartat 3.1), es determinaran els ulteriors pressuposts operatius. D'acord amb aquest raonament, l'estimació de la xifra de vendes seria un pressupost determinant i la resta de pressuposts operatius serien els resultants (Requena Rodríguez i Vera Ríos, 2008).

En segon lloc, a l'apartat 3.2.1 es realitzen els diferents pressuposts operatius. El primer d'aquests és el pressupost d'ingressos, mitjançant el qual es culmina el pressupost de vendes, quantificant en unitats monetàries (en euros) les xifres de vendes determinades anteriorment.

La segona part dels pressuposts operatius descriu els costos directes. Són directes tots aquells costos que se relacionen directament amb l'arrendament dels locals comercials, subdividits segons naturalesa. Aquest punt és el que més discrepa amb l'estructura de pressupost d'empreses productores de béns (cosa que es reflexa en que no tenim un pressupost de producció o un pressupost de compres).

En tercer lloc, hem exposat el pressupost comercial, format per una sèrie de costos que tenen per objecte assegurar aquest volum de vendes que s'ha estimat (Requena Rodríguez i Vera Ríos, 2008). Dins d'aquest pressupost s'hi han agrupat conceptes molt diversos (també segons la naturalesa), entre els quals s'hi troben, entre d'altres, l'anunci dels locals comercials en diferents portals -segons Tamer Salcido i Guerra Jaime (2010) encaixaria en el pressupost de publicitat- així com les comissions dels agents comercials per aconseguir formalitzar l'arrendament de cadascun dels locals, que segons Tamer Salcido i Guerra Jaime (2010) podria considerar-se com una despesa de vendes.

Finalment, la darrera part del pressupost operatiu consisteix en l'elaboració dels pressuposts d'administració, que segons Requena Rodríguez i Vera Ríos (2008) serien aquells que no es relacionen directament amb el producte o servei de l'empresa, sinó que es relacionen amb el període d'explotació, amb la gerència i el control de l'empresa, i amb l'estructura de la mateixa. Sota aquesta denominació, s'han detallat una sèrie de costos relacionats amb les infraestructures on l'empresa realitza la seva activitat (arrendament de la oficina, amortització de l'immobilitzat, subministraments, neteja, cost de personal, etc), i els serveis jurídics, comptables i fiscals que es necessiten per dur-la a terme.

L'elaboració del pressupost mestre finalitza amb el pressupost de tresoreria, és a dir, el reflex dels cobraments i pagaments, tant aquells que provenen de l'activitat de l'empresa o d'explotació, com aquells que es consideren de capital. L'objectiu d'aquests pressuposts de tresoreria és definir la posició neta de tresoreria al final de cada període, així com les necessitats de finançament (Requena Rodríguez i Vera Ríos, 2008).

3.1 Estimació de la xifra de vendes

La xifra de vendes s'ha plantejat com un percentatge del dies que estan ocupats els quatre locals comercials (C1, C2, C3 i C4), per al període dels 5 anys d'exploració. A continuació, en la Taula 2 es presenten les xifres de vendes per a cada un dels anys, desglossades per a cada un dels locals comercials. S'incorpora el percentatge d'ocupació mensual mitjana a nivell global, així com un percentatge d'ocupació anual mitjana. Amb l'objectiu de donar un major detall a les assumpcions de vendes, a la Taula 3 es detallen els percentatges d'ocupació mensual per a cada un dels locals comercials, que resulten de dividir els dies que estan arrendats entre els dies totals del mes.

Taula 2. Xifra de vendes de l'any 2023-2027

Període		Local Comercial (Dies d'ocupació)				% Ocupació Mensual Mitjana
Any 1	2023	C1	C2	C3	C4	
#Mes	1	0	0	0	0	0%
	2	0	0	0	0	0%
	3	31	0	0	0	25%
	4	30	0	0	0	25%
	5	31	0	0	0	25%
	6	30	30	0	0	50%
	7	31	31	31	0	75%
	8	31	31	31	0	75%
	9	30	30	30	0	75%
	10	31	31	31	0	75%
	11	30	30	30	0	75%
	12	31	31	31	0	75%
% Ocupació Anual		84%	59%	50%	0%	48%

Període		Local Comercial (Dies d'ocupació)				% Ocupació Mensual Mitjana
Any 2	2024	C1	C2	C3	C4	
#Mes	1	31	31	31	0	75%
	2	29	29	29	0	75%
	3	31	31	31	0	75%
	4	30	30	30	0	75%
	5	31	31	31	0	75%
	6	30	30	30	0	75%
	7	31	31	31	0	75%
	8	31	31	31	0	75%
	9	30	30	30	30	100%
	10	31	31	31	31	100%
	11	30	30	30	30	100%
	12	31	31	31	31	100%
% Ocupació Anual		100%	100%	100%	33%	83%

Període		Local Comercial (Dies d'ocupació)				% Ocupació Mensual Mitjana
Any 3	2025	C1	C2	C3	C4	
#Mes	1	31	31	31	31	100%
	2	28	28	28	28	100%
	3	31	31	31	31	100%
	4	30	30	30	30	100%
	5	31	31	31	31	100%
	6	30	30	30	30	100%
	7	31	31	31	31	100%
	8	31	31	31	31	100%
	9	30	30	30	30	100%
	10	31	31	31	31	100%
	11	30	30	30	30	100%
	12	31	31	31	31	100%
% Ocupació Anual		100%	100%	100%	100%	100%

Període		Local Comercial (Dies d'ocupació)				% Ocupació Mensual Mitjana
Any 4	2026	C1	C2	C3	C4	
#Mes	1	31	31	31	31	100%
	2	28	28	28	28	100%
	3	31	31	31	31	100%
	4	30	30	30	30	100%
	5	31	31	31	31	100%
	6	30	30	30	30	100%
	7	31	31	31	31	100%
	8	31	31	31	31	100%
	9	30	30	30	30	100%
	10	31	31	31	31	100%
	11	30	30	30	30	100%
	12	31	31	31	31	100%
% Ocupació Anual		100%	100%	100%	100%	100%

Període		Local Comercial (Dies d'ocupació)				% Ocupació Mensual Mitjana
Any 5	2027	C1	C2	C3	C4	
#Mes	1	31	31	31	31	100%
	2	28	28	28	28	100%
	3	31	31	31	31	100%
	4	30	30	30	30	100%
	5	31	31	31	31	100%
	6	30	30	30	30	100%
	7	31	31	31	31	100%
	8	31	31	31	31	100%
	9	30	30	30	30	100%
	10	31	31	31	31	100%
	11	30	30	30	30	100%
	12	31	31	31	31	100%
% Ocupació Anual		100%	100%	100%	100%	100%

Font: Elaboració Pròpia.

Taula 3. Percentatges d'ocupació mensual de l'any 2023-2027

Període		Percentatge d'Ocupació Mensual per Local Comercial			
Any 1	2023	C1	C2	C3	C4
#Mes	1	0%	0%	0%	0%
	2	0%	0%	0%	0%
	3	100%	0%	0%	0%
	4	100%	0%	0%	0%
	5	100%	0%	0%	0%
	6	100%	100%	0%	0%
	7	100%	100%	100%	0%
	8	100%	100%	100%	0%
	9	100%	100%	100%	0%
	10	100%	100%	100%	0%
	11	100%	100%	100%	0%
	12	100%	100%	100%	0%

Període		Percentatge d'Ocupació Mensual per Local Comercial			
Any 2	2024	C1	C2	C3	C4
#Mes	1	100%	100%	100%	0%
	2	100%	100%	100%	0%
	3	100%	100%	100%	0%
	4	100%	100%	100%	0%
	5	100%	100%	100%	0%
	6	100%	100%	100%	0%
	7	100%	100%	100%	0%
	8	100%	100%	100%	0%
	9	100%	100%	100%	100%
	10	100%	100%	100%	100%
	11	100%	100%	100%	100%
	12	100%	100%	100%	100%

Període		Percentatge d'Ocupació Mensual per Local Comercial			
Any 3	2025	C1	C2	C3	C4
#Mes	1	100%	100%	100%	100%
	2	100%	100%	100%	100%
	3	100%	100%	100%	100%
	4	100%	100%	100%	100%
	5	100%	100%	100%	100%
	6	100%	100%	100%	100%
	7	100%	100%	100%	100%
	8	100%	100%	100%	100%
	9	100%	100%	100%	100%
	10	100%	100%	100%	100%
	11	100%	100%	100%	100%
	12	100%	100%	100%	100%

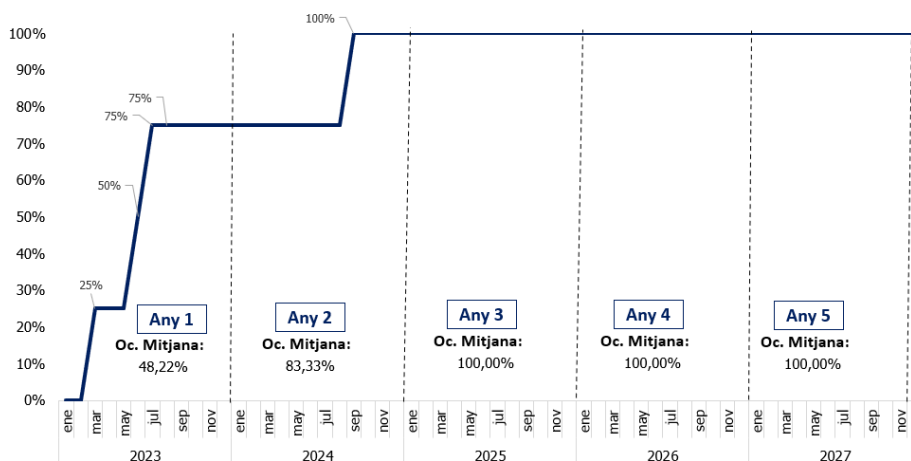
Període		Percentatge d'Ocupació Mensual per Local Comercial			
Any 4	2026	C1	C2	C3	C4
#Mes	1	100%	100%	100%	100%
	2	100%	100%	100%	100%
	3	100%	100%	100%	100%
	4	100%	100%	100%	100%
	5	100%	100%	100%	100%
	6	100%	100%	100%	100%
	7	100%	100%	100%	100%
	8	100%	100%	100%	100%
	9	100%	100%	100%	100%
	10	100%	100%	100%	100%
	11	100%	100%	100%	100%
	12	100%	100%	100%	100%

Període		Percentatge d'Ocupació Mensual per Local Comercial			
Any 5	2027	C1	C2	C3	C4
#Mes	1	100%	100%	100%	100%
	2	100%	100%	100%	100%
	3	100%	100%	100%	100%
	4	100%	100%	100%	100%
	5	100%	100%	100%	100%
	6	100%	100%	100%	100%
	7	100%	100%	100%	100%
	8	100%	100%	100%	100%
	9	100%	100%	100%	100%
	10	100%	100%	100%	100%
	11	100%	100%	100%	100%
	12	100%	100%	100%	100%

Font: Elaboració Pròpia.

S'ha intentat estimar una xifra de vendes prudent, de manera que en el primer any l'ocupació anual dels locals no arriba al 50%, mentre que en el segon any ja se situa en un 83%. Des del tercer any fins al darrer, el percentatge d'ocupació anual equival a un 100%. He suposat que els dos primers anys existeix certa dificultat per aconseguir que tots els locals estiguin arrendats, però una vegada que s'aconsegueix formalitzar un contracte, aquest no decau en tot el projecte, i per això els percentatges d'ocupació no descendeixen. Precisament, aquesta corba de vendes és el que es plasma en el Gràfic 1.

Gràfic 1. Evolució del percentatge mensual d'ocupació dels locals



Font: Elaboració pròpia.

3.2 Elaboració dels pressuposts intermedis

3.2.1 Pressuposts Operatius

A) Pressupost d'Ingressos

En el pressupost d'ingressos, es converteixen en unitats monetàries les xifres de vendes -expressades en percentatges d'ocupació mensuals per local. Per tal d'arribar a aquests ingressos és necessari establir un preu de lloguer mensual. Posteriorment, s'han d'actualitzar les rendes percebudes a partir del segon any al percentatge d'inflació interanual.

Hem establert el preu del lloguer mensual mitjançant la relació amb els metres quadrats de superfície que té cada local, informació que es resumeix en la Taula 4.

Taula 4. Superfície dels Locals Comercials

Local Comercial	Metres Quadrats
C1	347,83
C2	290,33
C3	244,60
C4	251,04

Font: Preus de Llista Interns de la promoció XO Residences.

La fixació d'un preu per metre quadrat ha estat una tasca difícil. En primer lloc, a la barriada de Nou Llevant no he trobat en els principals portals de cerca (com Idealista) cap local comercial en lloguer. A més, aquesta barriada es troba actualment en estat de desenvolupament, de manera que encara no és possible trobar locals comercials que s'anuncien per al lloguer, i encara que fos així, el preu per metre quadrat que n'exigirien els propietaris encara no seria representatiu dels beneficis que podrien obtenir-ne els negocis arrendataris d'operar en una zona que pareix que es projecta a les promocions i habitatges de luxe.

Per aquests motius, s'ha optat per fixar un preu per metre quadrat mitjançant la comparació amb una altra barriada de Palma que sí que ha assolit aquest desenvolupament de barriada de luxe i benestant, com és Santa Catalina - Es Jonquet, a la qual Nou Llevant es podria arribar a semblar.

Per a poder fer tal afirmació, m'he basat en un estudi de mercat realitzat per la entitat taxadora Arquitasa, on s'exposa quin és el possible preu que es podria exigir de lloguer mensual per cadascun dels habitatges de la promoció XO Residences. Segons aquest estudi, el preu de lloguer mensual per metre quadrat oscil·laria entre els 15 i els 24,50 euros. Aquests preus encaixen amb el valor que s'exigiria pel lloguer mensual d'un habitatge a la barriada de Santa Catalina - Es Jonquet (Taula 5). Per tant, segons aquest estudi de mercat d'Arquitasa, el creixement de la barriada de Nou Llevant es podria aproximar al de la barriada de Santa Catalina - Es Jonquet.

Taula 5. Preus de lloguer mensual per metre quadrat de 10 habitatges situats a Santa Catalina - Es Jonquet

Immoble	Preu Lloguer/Mes	M2	Preu/m2
1	1.200,00 €	60,00	20,00 €
2	1.400,00 €	45,00	31,11 €
3	1.700,00 €	120,00	14,17 €
4	1.500,00 €	100,00	15,00 €
5	1.400,00 €	146,00	9,59 €
6	1.600,00 €	174,00	9,20 €
7	2.000,00 €	100,00	20,00 €
8	1.600,00 €	150,00	10,67 €
9	1.900,00 €	165,00	11,52 €
10	1.390,00 €	90,00	15,44 €
Mitjana:			15,67 €

Font: Idealista (2022b).

Per a tenir un valor de referència per metre quadrat per al lloguer mensual d'un local comercial, s'han comparat els preus i metres quadrats de 30 locals comercials situats a la barriada de Santa Catalina, mitjançant la consulta de tres portals d'anuncis (Taula 6). D'aquesta recerca, he obtingut que el preu mitjà de lloguer per metre quadrat que s'exigeix equival a 12,37 euros.

Taula 6. Preus de lloguer mensual per metre quadrat de 30 locals comercials situats a Santa Catalina-Es Jonquet

Local#	Portal	Lloguer Mensual	Metres Quadrats	Preu/Metre Quadrat
1	Idealista	800,00 €	152,00	5,26 €
2	Idealista	1.000,00 €	171,00	5,85 €
3	Idealista	2.900,00 €	417,00	6,95 €
4	Idealista	1.100,00 €	155,00	7,10 €
5	Idealista	1.000,00 €	130,00	7,69 €
6	Idealista	4.500,00 €	554,00	8,12 €
7	Idealista	850,00 €	98,00	8,67 €
8	Idealista	440,00 €	50,00	8,80 €
9	Fotocasa	2.900,00 €	324,00	8,95 €
10	Idealista	1.800,00 €	180,00	10,00 €
11	Idealista	2.000,00 €	200,00	10,00 €
12	Idealista	1.750,00 €	171,00	10,23 €
13	Habitacía	1.100,00 €	105,00	10,48 €
14	Idealista	750,00 €	70,00	10,71 €
15	Idealista	650,00 €	60,00	10,83 €
16	Idealista	1.500,00 €	125,00	12,00 €
17	Idealista	850,00 €	63,00	13,49 €
18	Idealista	1.000,00 €	73,00	13,70 €
19	Idealista	1.800,00 €	125,00	14,40 €
20	Idealista	765,00 €	53,00	14,43 €
21	Habitacía	700,00 €	45,00	15,56 €
22	Habitacía	3.400,00 €	211,00	16,11 €
23	Habitacía	3.000,00 €	180,00	16,67 €
24	Idealista	1.600,00 €	90,00	17,78 €
25	Idealista	800,00 €	40,00	20,00 €
26	Idealista	720,00 €	25,00	28,80 €
27	Idealista	2.600,00 €	85,00	30,59 €
28	Idealista	2.500,00 €	53,00	47,17 €
29	Idealista	3.000,00 €	40,00	75,00 €
30	Idealista	2.500,00 €	20,00	125,00 €
Totals:		50.275,00 €	4.065,00	12,37 €

Font: Idealista (2022a), Habitacía (2022) i Fotocasa (2022).

De totes maneres, al meu judici, s'ha de ser prudent sobre el desenvolupament de la barriada de Nou Llevant respecte a la de Santa Catalina. Per això, s'ha fixat un preu menor que els 12,37 euros per metre quadrat. Concretament, he optat per fixar un preu d'11 euros per metre quadrat de lloguer mensual per a cadascun dels locals comercials.

Taula 7. Lloguer Mensual per local comercial per al primer any d'exploració (2023)

Preu/M2:

Local Comercial	Metres Quadrats	Lloguer Mensual
C1	347,83	3.826,13 €
C2	290,33	3.193,63 €
C3	244,60	2.690,60 €
C4	251,04	2.761,44 €

Font: Elaboració Pròpia.

Un altre dels punts que influeixen en els ingressos pressupostats és la inflació, principalment perquè legalment és possible exigir a l'arrendatari l'actualització de la renda segons l'IPC, clàusula que en el present projecte assumim que s'inclourà als contractes d'arrendament. Actualment, l'índex general de la inflació interanual pel mes d'abril de 2022 es situa en un 8.3% (Instituto Nacional de Estadística, 2022b). Tot i així, s'ha assumit que pel període d'exploració de cinc anys que es presenta, la tendència de la inflació interanual s'acabarà suavitzant. Per això, he plantejat el càlcul d'una inflació interanual mitjana del 3,40% (Taula 8). Aquesta xifra té dos components: d'una banda, la mitjana d'inflació interanual calculada des de desembre de 2011 fins desembre de 2021 (equivalent a un 1,4%), i d'altra, un diferencial (que l'hem fixat en un 2%) per corregir la mitjana anterior i adaptar-la un poc més al context d'inflació actual.

Taula 8. Càlcul de la inflació mitjana interanual

Desembre-Any	Inflació Interanual
2011	2,40%
2012	2,90%
2013	0,30%
2014	-1,00%
2015	0,00%
2016	1,60%
2017	1,10%
2018	1,20%
2019	0,80%
2020	-0,50%
2021	0,30%
Mitjana:	1,4%

→ **Inflació Estimada: 3,40%**

Mitjana:	1,40%
+ Diferencial:	2,00%

Font: Instituto Nacional de Estadística (2022a).

Amb tota la informació exposada anteriorment, podem a continuació exposar el Pressupost d'Ingressos anual detallat per mesos i per locals comercial (Taula 9). La fórmula per determinar els ingressos s'ha calculat de la següent manera:

- Pel primer any, INGRESSOS MENSUALS = % D'OCUPACIÓ * LLOGUER MENSUAL (BASE 2023);
- Pel segon any (2024) en endavant, la fórmula incorpora l'augment de la mensualitat per la inflació interanual (3,4%): INGRESSOS MENSUALS = % D'OCUPACIÓ * LLOGUER MENSUAL (BASE 2023) * Inflació ^ (Any d'Explotació -1).

Taula 9. Pressupost d'Ingressos (2023-2027)

Any 1	2023	C1	C2	C3	C4	Totals
#Mes	1	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	2	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	3	3.826,13 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.826,13 €
	4	3.826,13 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.826,13 €
	5	3.826,13 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.826,13 €
	6	3.826,13 €	3.193,63 €	0,00 €	0,00 €	7.019,76 €
	7	3.826,13 €	3.193,63 €	2.690,60 €	0,00 €	9.710,36 €
	8	3.826,13 €	3.193,63 €	2.690,60 €	0,00 €	9.710,36 €
	9	3.826,13 €	3.193,63 €	2.690,60 €	0,00 €	9.710,36 €
	10	3.826,13 €	3.193,63 €	2.690,60 €	0,00 €	9.710,36 €
	11	3.826,13 €	3.193,63 €	2.690,60 €	0,00 €	9.710,36 €
	12	3.826,13 €	3.193,63 €	2.690,60 €	0,00 €	9.710,36 €
Totals		38.261,30 €	22.355,41 €	16.143,60 €	0,00 €	76.760,31 €

Any 2	2024	C1	C2	C3	C4	Totals
#Mes	1	3.956,22 €	3.302,21 €	2.782,08 €	0,00 €	10.040,51 €
	2	3.956,22 €	3.302,21 €	2.782,08 €	0,00 €	10.040,51 €
	3	3.956,22 €	3.302,21 €	2.782,08 €	0,00 €	10.040,51 €
	4	3.956,22 €	3.302,21 €	2.782,08 €	0,00 €	10.040,51 €
	5	3.956,22 €	3.302,21 €	2.782,08 €	0,00 €	10.040,51 €
	6	3.956,22 €	3.302,21 €	2.782,08 €	0,00 €	10.040,51 €
	7	3.956,22 €	3.302,21 €	2.782,08 €	0,00 €	10.040,51 €
	8	3.956,22 €	3.302,21 €	2.782,08 €	0,00 €	10.040,51 €
	9	3.956,22 €	3.302,21 €	2.782,08 €	2.855,33 €	12.895,84 €
	10	3.956,22 €	3.302,21 €	2.782,08 €	2.855,33 €	12.895,84 €
	11	3.956,22 €	3.302,21 €	2.782,08 €	2.855,33 €	12.895,84 €
	12	3.956,22 €	3.302,21 €	2.782,08 €	2.855,33 €	12.895,84 €
Totals		47.474,62 €	39.626,56 €	33.384,96 €	11.421,32 €	131.907,46 €

Any 3	2025	C1	C2	C3	C4	Totals
#Mes	1	4.090,73 €	3.414,49 €	2.876,67 €	2.952,41 €	13.334,30 €
	2	4.090,73 €	3.414,49 €	2.876,67 €	2.952,41 €	13.334,30 €
	3	4.090,73 €	3.414,49 €	2.876,67 €	2.952,41 €	13.334,30 €
	4	4.090,73 €	3.414,49 €	2.876,67 €	2.952,41 €	13.334,30 €
	5	4.090,73 €	3.414,49 €	2.876,67 €	2.952,41 €	13.334,30 €
	6	4.090,73 €	3.414,49 €	2.876,67 €	2.952,41 €	13.334,30 €
	7	4.090,73 €	3.414,49 €	2.876,67 €	2.952,41 €	13.334,30 €
	8	4.090,73 €	3.414,49 €	2.876,67 €	2.952,41 €	13.334,30 €
	9	4.090,73 €	3.414,49 €	2.876,67 €	2.952,41 €	13.334,30 €
	10	4.090,73 €	3.414,49 €	2.876,67 €	2.952,41 €	13.334,30 €
	11	4.090,73 €	3.414,49 €	2.876,67 €	2.952,41 €	13.334,30 €
	12	4.090,73 €	3.414,49 €	2.876,67 €	2.952,41 €	13.334,30 €
Totals		49.088,76 €	40.973,86 €	34.520,05 €	35.428,92 €	160.011,60 €

Any 4	2026	C1	C2	C3	C4	Totals
#Mes	1	4.229,81 €	3.530,58 €	2.974,48 €	3.052,79 €	13.787,67 €
	2	4.229,81 €	3.530,58 €	2.974,48 €	3.052,79 €	13.787,67 €
	3	4.229,81 €	3.530,58 €	2.974,48 €	3.052,79 €	13.787,67 €
	4	4.229,81 €	3.530,58 €	2.974,48 €	3.052,79 €	13.787,67 €
	5	4.229,81 €	3.530,58 €	2.974,48 €	3.052,79 €	13.787,67 €
	6	4.229,81 €	3.530,58 €	2.974,48 €	3.052,79 €	13.787,67 €
	7	4.229,81 €	3.530,58 €	2.974,48 €	3.052,79 €	13.787,67 €
	8	4.229,81 €	3.530,58 €	2.974,48 €	3.052,79 €	13.787,67 €
	9	4.229,81 €	3.530,58 €	2.974,48 €	3.052,79 €	13.787,67 €
	10	4.229,81 €	3.530,58 €	2.974,48 €	3.052,79 €	13.787,67 €
	11	4.229,81 €	3.530,58 €	2.974,48 €	3.052,79 €	13.787,67 €
	12	4.229,81 €	3.530,58 €	2.974,48 €	3.052,79 €	13.787,67 €
Totals		50.757,78 €	42.366,98 €	35.693,74 €	36.633,51 €	165.451,99 €

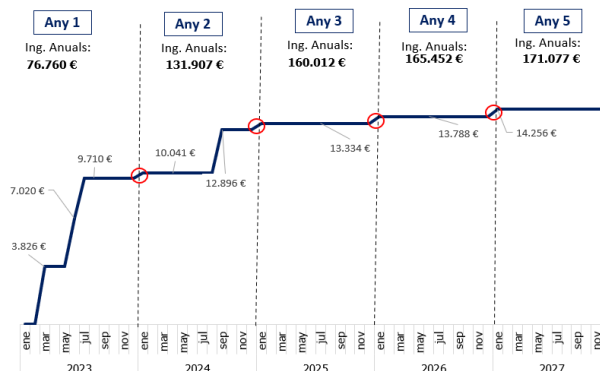
Any 5	2027	C1	C2	C3	C4	Totals
#Mes	1	3.650,62 €	4.373,63 €	3.075,61 €	3.156,59 €	14.256,45 €
	2	3.650,62 €	4.373,63 €	3.075,61 €	3.156,59 €	14.256,45 €
	3	3.650,62 €	4.373,63 €	3.075,61 €	3.156,59 €	14.256,45 €
	4	3.650,62 €	4.373,63 €	3.075,61 €	3.156,59 €	14.256,45 €
	5	3.650,62 €	4.373,63 €	3.075,61 €	3.156,59 €	14.256,45 €
	6	3.650,62 €	4.373,63 €	3.075,61 €	3.156,59 €	14.256,45 €
	7	3.650,62 €	4.373,63 €	3.075,61 €	3.156,59 €	14.256,45 €
	8	3.650,62 €	4.373,63 €	3.075,61 €	3.156,59 €	14.256,45 €
	9	3.650,62 €	4.373,63 €	3.075,61 €	3.156,59 €	14.256,45 €
	10	3.650,62 €	4.373,63 €	3.075,61 €	3.156,59 €	14.256,45 €
	11	3.650,62 €	4.373,63 €	3.075,61 €	3.156,59 €	14.256,45 €
	12	3.650,62 €	4.373,63 €	3.075,61 €	3.156,59 €	14.256,45 €
Totals		43.807,45 €	52.483,54 €	36.907,32 €	37.879,04 €	171.077,36 €

Font: Elaboració pròpia.

En el Gràfic 2, es pot veure resumida l'evolució global dels ingressos mensuals per arrendament, i la seva clara relació amb la corba de vendes que es dibuixava en el Gràfic 1, a més de l'efecte de la inflació interanual en els ingressos (que es reflecteix en una lleugera pujada dels ingressos de gener de l'any anterior a desembre del següent).

Gràfic 2. Evolució dels ingressos mensuals (2023-2027)

Els ingressos depenen de 3 variables: el preu base assumit per m2 (11 eur/m2), del percentatge d'ocupació mensual dels locals, i de la taxa d'inflació interanual general assumida (3,4%).



Font: Elaboració pròpia.

B) Pressupost de Costos Directes

B1. Les amortitzacions dels locals comercials

Pel càlcul de l'amortització dels locals, que nosaltres hem determinat amb el mètode lineal, es necessiten definir les següents tres variables: el valor amortitzable, la data d'alta (a efectes d'amortització) i el coeficient d'amortització anual.

Per determinar el valor amortitzable, el primer que s'ha d'assolir és la separació del preu d'adquisició dels locals comercials en dues parts: el valor del terreny, i el valor de la construcció. Aquest punt és important, ja que, segons la Norma de Registre i Valoració Tercera del Reial Decret 1514/2007, de 16 de novembre, pel qual s'aprova el Pla General de Comptabilitat (PGC, d'ara en endavant), els terrenys normalment no s'amortitzen, ja que es considera que tenen una vida útil il·limitada.

A efectes pràctics, una de les maneres de fer aquesta distribució entre valor de construcció i del terreny és mitjançant l'extrapolació dels percentatges d'ambdós valors segons un rebut del darrer Impost Sobre Béns Immobles (IBI, d'ara en endavant). En el cas dels locals de la promoció XO Residences, aquesta informació està disponible (hi he tingut accés per la meva situació professional), però no m'aporta cap dada d'utilitat, ja que consta en el document de liquidació de l'IBI que el valor de construcció és nul (a l'exercici 2021 la construcció de la promoció encara estava en curs).

Aleshores, he hagut de cercar vies alternatives per esbrinar el percentatge del valor del terreny i de la construcció. De l'entrevista amb el director financer de l'empresa s'ha deduït que -donades les projeccions financeres fins al final del projecte i els contractes signats amb diferents proveïdors- la construcció representarà un 75% del valor total de la promoció. Aquest percentatge s'ha donat per vàlid per al càlcul de la base amortitzable.

Un altre element que s'ha de tenir en compte és el valor residual, que es defineix en el PGC com aquell valor que es podria obtenir -per la venda o qualsevol altra forma d'alienació- al final de la vida útil de l'actiu, una vegada deduïts els costos de venda.

Ni el PGC ni tampoc la Resolució d'1 de març de 2013, de l'Institut de Comptabilitat i Auditoria de Comptes, per la qual es dicten normes de registre i valoració de l'immobilitzat material i de les inversions immobiliàries (RICAC 2013, d'ara en endavant) no atorguen cap pauta per a la determinació de l'import del valor residual. Per això, en aquest punt, s'ha estimat que el valor residual dels locals comercials al final de la seva vida útil serà alt (del 80% del valor total), ja que es podria recuperar la pràctica totalitat del valor dels locals comercials al final de la seva vida útil, d'acord amb les projeccions i expectatives de creixement de la barriada de Nou Llevant.

Una vegada hem tingut en compte els dos elements explicats (valor de la construcció i valor residual), juntament amb el preu d'adquisició dels locals comercials, podrem calcular el valor amortitzable.

El següent element a determinar és el percentatge d'amortització anual (o la vida útil en anys). En el PGC i la RICAC 2013 no es fixa una vida útil concreta pels locals comercials, que pot ser qualificada comptablement com a inversió immobiliària, principalment per la forma en que n'esperam treure rendiment, a través del seu arrendament (atenent al criteri exposat a la Norma Sisena de les

Normes d'Elaboració de Comptes Anuals del PGC). Simplement es destaca que aquesta vida útil s'ha d'ajustar pel càlcul de l'amortització de manera *sistemàtica i racional*. El percentatge que s'ha escollit per a determinar l'amortització anual ha estat de 5%, per dos motius: el primer d'ells, perquè sembla raonable pensar que els locals comercials podran ser productius -en el context del projecte d'inversió immobiliària- durant un període de 20 anys, i a més, perquè es pretén generar diferències entre l'amortització comptable i la fiscal (cosa que comentarem amb més detall al punt referit a l'Impost de Societats).

Finalment, el darrer element a tenir en compte és la data d'entrada en funcionament dels locals comercials, moment a partir del qual es començaria a meritjar el cost de l'amortització. En el present projecte, s'ha definit aquesta data com el primer dia de l'exercici 2023, ja que s'adquireixen durant el darrer trimestre de 2022, període en el qual es duen a terme totes les actuacions necessàries per posar els locals a punt per estar disponibles per a l'arrendament, cosa que s'aconsegueix de manera definitiva el mes de gener de 2023, que coincideix amb l'inici del període d'explotació del projecte.

Una vegada determinats tots aquests elements, s'ha determinat l'amortització anual de cada local comercial de la següent manera (Taula 10), essent el percentatge del valor de construcció un 75%, el valor residual d'un 80% i el coeficient d'amortització anual del 5%:

- VALOR AMORTITZABLE = Preu d'Adquisició * (% Valor de Construcció) * (1-% Valor Residual).
- AMORTITZACIÓ ANUAL = VALOR AMORTITZABLE * % Anual.

Taula 10. Amortització Anual dels Locals Comercials

Local Comercial	Preu d'Adquisició	Cost Amortitzable	Data Alta Amortització	% Amortització
C1	855.000,00 €	128.250,00 €	01/01/2023	5%
C2	935.000,00 €	140.250,00 €	01/01/2023	5%
C3	695.000,00 €	104.250,00 €	01/01/2023	5%
C4	625.000,00 €	93.750,00 €	01/01/2023	5%
Total	3.110.000,00 €	466.500,00 €		

Local Comercial	2023	2024	2025	2026	2027
C1	6.412,50 €	6.412,50 €	6.412,50 €	6.412,50 €	6.412,50 €
C2	7.012,50 €	7.012,50 €	7.012,50 €	7.012,50 €	7.012,50 €
C3	5.212,50 €	5.212,50 €	5.212,50 €	5.212,50 €	5.212,50 €
C4	4.687,50 €	4.687,50 €	4.687,50 €	4.687,50 €	4.687,50 €
Total	23.325,00 €	23.325,00 €	23.325,00 €	23.325,00 €	23.325,00 €

Font: Elaboració pròpia.

B2. Subministres. Electricitat i aigua

Pel que fa a la factura d'electricitat dels locals comercials, hi conflueixen una gran varietat d'elements que en determinen l'import total de la factura, tals com la potència contractada, el consum en les hores punta, el consum en les hores vall, l'impost sobre l'electricitat, el lloguer dels comptadors, entre molts d'altres conceptes.

En el present projecte, per poder estimar el cost mensual de l'electricitat de manera més simple i senzilla, he analitzat les darreres 11 factures disponibles de l'empresa on faig feina (Taula 11). Concretament, he tengut en compte dues variables: la base imposable i el consum en kwh. Mitjançant una regressió lineal, he estimat una relació entre el cost de la factura sense IVA de l'electricitat i el consum que s'hi hagi realitzat (Gràfic 3).

Aquest anàlisi ens proporciona el següent resultat: Y (cost de la factura sense IVA) = 32,25 + 0.15 * X (consum en kwh). Podem extreure dues conclusions: independentment del consum realitzat, existeix una quota fixa de 32,25 euros; i

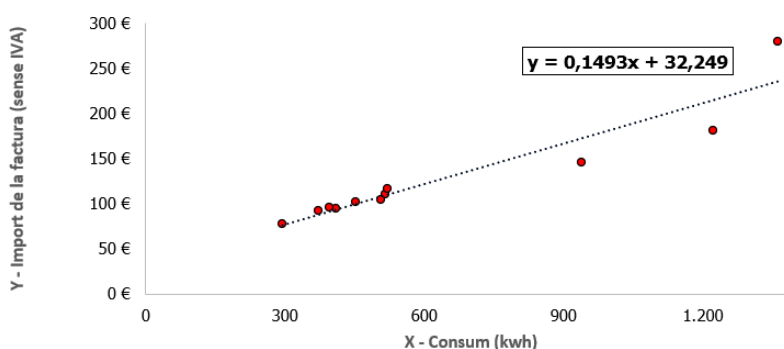
en segon lloc, cada kwh de consum addicional té un cost de 0,15 euros. Ambdues conclusions són -al meu judici- compatibles amb la realitat. Per tant, s'ha utilitzat aquesta fórmula de la regressió lineal per a la determinació del cost de l'electricitat dels locals comercials (suposant que la tarifa de l'electricitat de l'empresa on faig feina serà l'aplicada a aquest projecte d'inversió immobiliària).

Taula 11. Cost de la factura d'electricitat i consum (kwh)

Data Factura	Import Total Factura	IVA	Import Net Factura - X	Consum (kwh) - Y
26/02/2020	111,08 €	19,28 €	91,80 €	372,272
22/04/2020	123,24 €	21,39 €	101,85 €	453,443
24/06/2020	114,66 €	19,90 €	94,76 €	409,635
26/08/2020	218,60 €	37,94 €	180,66 €	1.221,056
30/10/2020	176,41 €	30,62 €	145,79 €	939,102
22/12/2020	132,88 €	23,06 €	109,82 €	516,906
24/02/2021	126,55 €	21,96 €	104,59 €	507,192
30/04/2021	141,35 €	24,53 €	116,82 €	520,092
07/06/2021	94,19 €	16,35 €	77,84 €	294,942
17/09/2021	306,93 €	27,90 €	279,03 €	1.360,452
26/01/2022	105,22 €	9,57 €	95,65 €	395,548

Font: informació de l'empresa XOJAY Management SL (Annexe 3).

Gràfic 3. Regressió lineal: cost de la factura d'electricitat - consum



Font: Elaboració pròpia.

Una vegada determinada la relació entre el consum i el cost de l'electricitat, només és precís realitzar assumpcions en matèria de consum (kwh). Pels locals comercials, s'ha assumit que el consum dels mesos en què no es trobin arrendats serà zero (i pels mesos en què es troben arrendats la factura d'electricitat haurà de ser assumida per l'arrendatari en la seva totalitat). Per tant, únicament es pagarà la quota fixa (en la mesura o percentatge del mes en què el local no estigui arrendat, és a dir, només es donarà el cost en els anys 2023 i 2024). A més, a partir del segon any, es corregeix el cost de l'electricitat en la inflació interanual estimada (3,4%). Per tant, la fórmula per la determinació del cost de l'electricitat mensual (Taula 12) es resumeix de la següent manera: per al primer any, $COST = 32,25 * (1 - \% \text{ d'ocupació mensual})$; i per del segon any en endavant s'hi incorpora la inflació, $COST = 32,25 * (1 - \% \text{ d'ocupació mensual}) * (1 + \text{Inflació interanual}) ^ (\text{Any d'explotació} - 1)$.

Taula 12. Cost de la factura d'electricitat per mes i local comercial (2023 i 2024)

Any 1	2023	C1	C2	C3	C4	Totals:
#Mes	1	32,25 €	32,25 €	32,25 €	32,25 €	129,00 €
	2	32,25 €	32,25 €	32,25 €	32,25 €	129,00 €
	3	0,00 €	32,25 €	32,25 €	32,25 €	96,75 €
	4	0,00 €	32,25 €	32,25 €	32,25 €	96,75 €
	5	0,00 €	32,25 €	32,25 €	32,25 €	96,75 €
	6	0,00 €	0,00 €	32,25 €	32,25 €	64,50 €
	7	0,00 €	0,00 €	0,00 €	32,25 €	32,25 €
	8	0,00 €	0,00 €	0,00 €	32,25 €	32,25 €
	9	0,00 €	0,00 €	0,00 €	32,25 €	32,25 €
	10	0,00 €	0,00 €	0,00 €	32,25 €	32,25 €
	11	0,00 €	0,00 €	0,00 €	32,25 €	32,25 €
	12	0,00 €	0,00 €	0,00 €	32,25 €	32,25 €
Totals		64,50 €	161,25 €	193,49 €	386,99 €	806,23 €

Any 2	2024	C1	C2	C3	C4	Totals:
#Mes	1	0,00 €	0,00 €	0,00 €	33,35 €	33,35 €
	2	0,00 €	0,00 €	0,00 €	33,35 €	33,35 €
	3	0,00 €	0,00 €	0,00 €	33,35 €	33,35 €
	4	0,00 €	0,00 €	0,00 €	33,35 €	33,35 €
	5	0,00 €	0,00 €	0,00 €	33,35 €	33,35 €
	6	0,00 €	0,00 €	0,00 €	33,35 €	33,35 €
	7	0,00 €	0,00 €	0,00 €	33,35 €	33,35 €
	8	0,00 €	0,00 €	0,00 €	33,35 €	33,35 €
	9	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	10	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	11	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	12	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Totals	0,00 €	0,00 €	0,00 €	266,76 €	266,76 €	

Font: Elaboració Pròpia.

Finalment, per a tenir determinat el cost dels subministres dels locals comercials, hem d'esbrinar el cost de l'aigua. A la ciutat de Palma, aquest cost vé determinat per les tarifes fixades per l'empresa d'aigües municipals, que és EMAYA. Per tant, el primer pas consisteix a obtenir les dades de les darreres tarifes disponibles, que són de l'any 2020. En la Figura 6 es resumeixen aquestes tarifes mensuals, dividides en les diferents seccions (tarifa d'aigua, de clavegueram, de Residus Sòlids i el Cànon de Sanejament), amb indicació de si l'import és fixe o variable (les quantitats han estat adaptades de bimensuals a mensuals), per a posteriorment ser aplicades al nostre projecte.

Figura 6. Resum de les tarifes mensuals d'EMAYA per a l'any 2020

Tarifa Aigua

Quota de servei mensual (FIXE):	10,34 €
Part variable (0,93 eur/m3, proporcional):	0,93 €
Bonificacions per baix consum (menys de 20m3):	7%
Manteniment Contador (FIXE):	4,29 €

Tarifa Clavagueram

Quota de servei mensual (FIXE):	3,58 €
Part variable (0,32 eur/m3, proporcional):	0,32 €
Bonificacions per baix consum (menys de 20m3):	7%

Tarifa RSU

Part FIXA mensual (preu/m2 local)	0,06 €
-----------------------------------	--------

Cànon Sanejament

Quota de servei mensual (FIXE):	20,00 €
Part variable (0,29 eur/m3, proporcional):	0,30 €

Font: Emaya (2020).

Donades les tarifes exposades a la Figura 6, s'ha determinat el cost fixe mensual de l'aigua per local comercial a la Figura 7 (es fa referència als metres quadrats dels locals perquè és una variable que s'empra per determinar una part del cost fix, concretament, la part de la tarifa de RSU).

Figura 7. Cost Fix mensual de l'aigua per local comercial (per al primer any)

Local Comercial	Metres Quadrats	Import FIXE Emaya (MES)
C1	347,83	59,47 €
C2	290,33	55,95 €
C3	244,60	53,16 €
C4	251,04	53,55 €
		222,12 €

Font: Elaboració Pròpia.

Pels mesos en que els locals no es troben arrendats, s'ha assumit que el cost de l'aigua estarà conformat únicament per les quantitats fixes (ja que el consum

d'aigua serà nul), i en la mesura del percentatge del mes en què no estiguin arrendats. Pels mesos en què els locals estiguin arrendats, la factura de l'aigua ha de ser íntegrament assumida per l'arrendatari. A partir del segon any, s'incrementa en la inflació interanual del 3,4% (Taula 13).

Per tant, la fórmula per determinar el cost de l'aigua mensual per local és la següent:

- $COST = \text{Import Fixe (per local)} * (1 - \% \text{ d'ocupació mensual})$,
- A partir del segon any, s'hi incorpora la inflació interanual: $COST = \text{Import Fixe (per local)} * (1 - \% \text{ d'ocupació mensual}) * (1 + \text{Inflació interanual})^{(\text{Any d'exploració} - 1)}$.

Taula 13. Cost mensual de l'aigua per local comercial (2023 i 2024)

Any 1	2023	C1	C2	C3	C4	Totals:
#Mes	1	59,47 €	55,95 €	53,16 €	53,55 €	222,12 €
	2	59,47 €	55,95 €	53,16 €	53,55 €	222,12 €
	3	0,00 €	55,95 €	53,16 €	53,55 €	162,66 €
	4	0,00 €	55,95 €	53,16 €	53,55 €	162,66 €
	5	0,00 €	55,95 €	53,16 €	53,55 €	162,66 €
	6	0,00 €	0,00 €	53,16 €	53,55 €	106,71 €
	7	0,00 €	0,00 €	0,00 €	53,55 €	53,55 €
	8	0,00 €	0,00 €	0,00 €	53,55 €	53,55 €
	9	0,00 €	0,00 €	0,00 €	53,55 €	53,55 €
	10	0,00 €	0,00 €	0,00 €	53,55 €	53,55 €
	11	0,00 €	0,00 €	0,00 €	53,55 €	53,55 €
	12	0,00 €	0,00 €	0,00 €	53,55 €	53,55 €
Totals		118,93 €	279,76 €	318,94 €	642,60 €	1.360,22 €

Any 2	2024	C1	C2	C3	C4	Totals:
#Mes	1	0,00 €	0,00 €	0,00 €	55,37 €	55,37 €
	2	0,00 €	0,00 €	0,00 €	55,37 €	55,37 €
	3	0,00 €	0,00 €	0,00 €	55,37 €	55,37 €
	4	0,00 €	0,00 €	0,00 €	55,37 €	55,37 €
	5	0,00 €	0,00 €	0,00 €	55,37 €	55,37 €
	6	0,00 €	0,00 €	0,00 €	55,37 €	55,37 €
	7	0,00 €	0,00 €	0,00 €	55,37 €	55,37 €
	8	0,00 €	0,00 €	0,00 €	55,37 €	55,37 €
	9	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	10	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	11	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	12	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Totals		0,00 €	0,00 €	0,00 €	442,96 €	442,96 €

Font: Elaboració Pròpia.

B3. Assegurances. Assegurança de lloguer i assegurança contra incendis

L'assegurança del lloguer té per objecte cobrir l'arrendador de possibles impagaments de la renda per part de l'arrendatari, és a dir, que assegura a l'arrendador el cobrament de les mensualitats del lloguer (ARAG, 2022).

Incórrer en aquest cost és totalment opcional, però en el projecte que es planteja s'ha assumit que es necessita una assegurança de lloguer, ja que si no s'assumeix aquest cost existeixen certes probabilitats d'impagament de la renda, i això podria tenir efectes molt importants a nivell de tresoreria, ja que la mensualitat de lloguer és l'únic cobrament d'exploració de l'empresa.

Per tal d'estimar aquest cost, s'ha fet ús d'un comparador de preus d'assegurances (Rastreator), i d'aquesta cerca, s'ha obtingut que la única companyia que ofereix una assegurança de lloguer de locals comercials és ARAG. Per a un import anual de 36.000 euros de lloguer (que equivaldria a 3.000 euros mensuals), la companyia asseguradora exigiria una prima anual (amb una cobertura de 12 mesos) de 1.562,52 euros (Rastreator, 2022). Amb ambdues dades, obtenim que l'import de la prima anual de l'assegurança de lloguer equival al 4,34% de la renda anual (Figura 8).

Figura 8. Import de la cobertura anual de l'assegurança de lloguer per local comercial (any 1, 2023)

Assegurança Impagament Renda Lloguer

Local Comercial	Lloguer Anual:	Import Anual Cobertura (4,34% * Lloguer Anual)
C1	45.913,56 €	1.992,80 €
C2	38.323,56 €	1.663,37 €
C3	32.287,20 €	1.401,37 €
C4	33.137,28 €	1.438,27 €
		6.495,81 €

En aquest cas, només la companyia ARAG ofereix aquest producte, segons Rastreator

Lloguer Anual:	36.000,00 €
Import (cobertura 12m)	1.562,52 €
% de lloguer anual:	4,34%

Font: Rastreator (2022).

Una vegada que s'ha obtingut l'import de la prima anual, l'he relacionat amb l'import del lloguer de cada local comercial i el percentatge d'ocupació mensual. En el primer mes en que el local comercial està llogat, s'assumeix que en aquest mateix moment es contracta l'assegurança de lloguer i es liquida la prima anual pels primers 12 mesos de cobertura. En els següents anys, fruit de la renovació de la cobertura de 12 mesos, es liquidarà la mateixa prima anual, ja que havíem assumit que els locals comercials una vegada estiguin arrendats ho estaran durant tot el projecte. Aquesta prima anual augmenta en la inflació interanual assumida. En la Figura 8, s'exposa la prima anual per local comercial, que s'ha calculat de la següent manera: si el percentatge d'ocupació mensual es 0%, el cost equival a 0 euros; per al primer mes de lloguer on el percentatge d'ocupació no és del 0%, el cost equival a la prima exposada en la Taula 14 (augmentat en la inflació interanual si ens trobam en l'any 2 o més endavant).

Taula 14. Import de la cobertura anual de l'assegurança de lloguer per local comercial

#Any	1	#Any	2	#Any	3			
Local Comercial	% Ocupació 2023	Assegurança 2023	Local Comercial	% Ocupació 2024	Assegurança 2024	Local Comercial	% Ocupació 2025	Assegurança 2025
C1	84%	1.992,80 €	C1	100%	2.060,56 €	C1	100%	2.130,62 €
C2	59%	1.663,37 €	C2	100%	1.719,92 €	C2	100%	1.778,40 €
C3	50%	1.401,37 €	C3	100%	1.449,02 €	C3	100%	1.498,29 €
C4	0%	0,00 €	C4	33%	1.487,17 €	C4	100%	1.537,73 €
Total:		5.057,54 €	Total:		6.716,67 €	Total:		6.945,04 €
			#Any	4				
			Local Comercial	% Ocupació 2026	Assegurança 2026			
			C1	100%	2.203,06 €			
			C2	100%	1.838,87 €			
			C3	100%	1.549,23 €			
			C4	100%	1.590,02 €			
			Total:		7.181,17 €			
			#Any	5				
			Local Comercial	% Ocupació 2027	Assegurança 2027			
			C1	100%	2.277,96 €			
			C2	100%	1.901,39 €			
			C3	100%	1.601,90 €			
			C4	100%	1.644,08 €			
			Total:		7.425,33 €			

Font: Rastreator (2022) i elaboració pròpia.

A efectes d'elaborar els Estats Comptables previsionals, s'ha de tenir en compte l'efecte de les periodificacions. És a dir, si per a un local comercial -l'any 2023- es contracta la cobertura en el mes de març, i es paga l'import anual sencer, l'import que s'ha pagat en l'exercici s'ha de dividir en dues parts, l'import que és efectivament cost del període (el cost de la cobertura de març a desembre) i la part que s'ha assumit com a cost anticipat (el cost de la cobertura dels mesos de gener i febrer de l'any 2024). La Taula 15 mostra aquesta informació:

Taula 15. Cost Mensual de l'assegurança de lloguer per local (2023-2027)

Any 1	2023	C1	C2	C3	C4	Totals
#Mes	1	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	2	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
	3	166,07 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	166,07 €
	4	166,07 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	166,07 €
	5	166,07 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	166,07 €
	6	166,07 €	138,61 €	0,00 €	0,00 €	304,68 €
	7	166,07 €	138,61 €	116,78 €	0,00 €	421,46 €
	8	166,07 €	138,61 €	116,78 €	0,00 €	421,46 €
	9	166,07 €	138,61 €	116,78 €	0,00 €	421,46 €
	10	166,07 €	138,61 €	116,78 €	0,00 €	421,46 €
	11	166,07 €	138,61 €	116,78 €	0,00 €	421,46 €
	12	166,07 €	138,61 €	116,78 €	0,00 €	421,46 €
Cost Total		1.660,67 €	970,30 €	700,69 €	0,00 €	3.331,65 €
Caixa		1.992,80 €	1.663,37 €	1.401,37 €	0,00 €	5.057,54 €
Cost Anticipat		332,13 €	693,07 €	700,69 €	0,00 €	1.725,89 €

Any 2	2024	C1	C2	C3	C4	Totals
#Mes	1	166,07 €	138,61 €	116,78 €	0,00 €	421,46 €
	2	166,07 €	138,61 €	116,78 €	0,00 €	421,46 €
	3	171,71 €	138,61 €	116,78 €	0,00 €	427,11 €
	4	171,71 €	138,61 €	116,78 €	0,00 €	427,11 €
	5	171,71 €	138,61 €	116,78 €	0,00 €	427,11 €
	6	171,71 €	143,33 €	116,78 €	0,00 €	431,82 €
	7	171,71 €	143,33 €	120,75 €	0,00 €	435,79 €
	8	171,71 €	143,33 €	120,75 €	0,00 €	435,79 €
	9	171,71 €	143,33 €	120,75 €	123,93 €	559,72 €
	10	171,71 €	143,33 €	120,75 €	123,93 €	559,72 €
	11	171,71 €	143,33 €	120,75 €	123,93 €	559,72 €
	12	171,71 €	143,33 €	120,75 €	123,93 €	559,72 €
Cost Total		2.049,26 €	1.696,36 €	1.425,20 €	495,72 €	5.666,54 €
Caixa		2.060,56 €	1.719,92 €	1.449,02 €	1.487,17 €	6.716,67 €
Cost Anticipat		343,43 €	716,64 €	724,51 €	991,45 €	2.776,02 €

Any 3	2025	C1	C2	C3	C4	Totals
#Mes	1	171,71 €	143,33 €	120,75 €	123,93 €	559,72 €
	2	171,71 €	143,33 €	120,75 €	123,93 €	559,72 €
	3	177,55 €	143,33 €	120,75 €	123,93 €	565,56 €
	4	177,55 €	143,33 €	120,75 €	123,93 €	565,56 €
	5	177,55 €	143,33 €	120,75 €	123,93 €	565,56 €
	6	177,55 €	148,20 €	120,75 €	123,93 €	570,43 €
	7	177,55 €	148,20 €	124,86 €	123,93 €	574,54 €
	8	177,55 €	148,20 €	124,86 €	123,93 €	574,54 €
	9	177,55 €	148,20 €	124,86 €	128,14 €	578,75 €
	10	177,55 €	148,20 €	124,86 €	128,14 €	578,75 €
	11	177,55 €	148,20 €	124,86 €	128,14 €	578,75 €
	12	177,55 €	148,20 €	124,86 €	128,14 €	578,75 €
Cost Total		2.118,94 €	1.754,04 €	1.473,65 €	1.504,02 €	6.850,65 €
Caixa		2.130,62 €	1.778,40 €	1.498,29 €	1.537,73 €	6.945,04 €
Cost Anticipat		355,10 €	741,00 €	749,14 €	1.025,16 €	2.870,40 €

Any 4	2026	C1	C2	C3	C4	Totals
#Mes	1	177,55 €	148,20 €	124,86 €	128,14 €	578,75 €
	2	177,55 €	148,20 €	124,86 €	128,14 €	578,75 €
	3	183,59 €	148,20 €	124,86 €	128,14 €	584,79 €
	4	183,59 €	148,20 €	124,86 €	128,14 €	584,79 €
	5	183,59 €	148,20 €	124,86 €	128,14 €	584,79 €
	6	183,59 €	153,24 €	124,86 €	128,14 €	589,83 €
	7	183,59 €	153,24 €	129,10 €	128,14 €	594,07 €
	8	183,59 €	153,24 €	129,10 €	128,14 €	594,07 €
	9	183,59 €	153,24 €	129,10 €	132,50 €	598,43 €
	10	183,59 €	153,24 €	129,10 €	132,50 €	598,43 €
	11	183,59 €	153,24 €	129,10 €	132,50 €	598,43 €
	12	183,59 €	153,24 €	129,10 €	132,50 €	598,43 €
Cost Total		2.190,98 €	1.813,67 €	1.523,76 €	1.555,16 €	7.083,57 €
Caixa		2.203,06 €	1.838,87 €	1.549,23 €	1.590,02 €	7.181,17 €
Cost Anticipat		367,18 €	766,19 €	774,61 €	1.060,01 €	2.968,00 €

Any 5	2027	C1	C2	C3	C4	Totals
#Mes	1	183,59 €	153,24 €	129,10 €	132,50 €	598,43 €
	2	183,59 €	153,24 €	129,10 €	132,50 €	598,43 €
	3	189,83 €	153,24 €	129,10 €	132,50 €	604,67 €
	4	189,83 €	153,24 €	129,10 €	132,50 €	604,67 €
	5	189,83 €	153,24 €	129,10 €	132,50 €	604,67 €
	6	189,83 €	158,45 €	129,10 €	132,50 €	609,88 €
	7	189,83 €	158,45 €	133,49 €	132,50 €	614,27 €
	8	189,83 €	158,45 €	133,49 €	132,50 €	614,27 €
	9	189,83 €	158,45 €	133,49 €	137,01 €	618,78 €
	10	189,83 €	158,45 €	133,49 €	137,01 €	618,78 €
	11	189,83 €	158,45 €	133,49 €	137,01 €	618,78 €
	12	189,83 €	158,45 €	133,49 €	137,01 €	618,78 €
Cost Total		2.265,48 €	1.875,34 €	1.575,56 €	1.608,04 €	7.324,42 €
Caja		2.277,96 €	1.901,39 €	1.601,90 €	1.644,08 €	7.425,33 €
Cost Anticipat		379,66 €	792,25 €	800,95 €	1.096,05 €	3.068,91 €

Font: Elaboració pròpia.

Finalment, s'ha procedit a estimar el cost de l'assegurança contra incendis dels locals comercials. Per tal de poder esbrinar l'import anual de la cobertura, ens hem basat en el preu de l'assegurança d'oficines, que forma part del Pressupost de Costos d'Administració, descrit en les següents línies del present treball. A aquest preu, li hem aplicat un percentatge de correcció del 10%, tenint en compte dos efectes: en primer lloc, que les cobertures que es necessiten pels locals comercials són mínimes (menors que les que s'ofereixen dins d'una assegurança d'oficina), i en segon lloc, que l'import de la cobertura contra incendis d'un local d'entre 200 i 300 metres quadrats ha de ser necessàriament més cara que la d'una oficina. Entre aquests dos efectes, s'ha optat per aplicar una baixada de preu lleugera, del 10%, de manera que obtenim un preu anual de 350,92 euros (Figura 9).

Figura 9. Cost Anual per local comercial de l'assegurança contra incendis (per a l'any 1, 2023)

Import Ass. Oficina Any 1
 Import Anual 389,91 €

% de Correcció: 10%

Preu/Local/Any: 350,92 €

Font: Elaboració pròpia.

El següent pas es relacionar aquest preu amb els percentatges d'ocupació mensual pel mes de gener de cada any.

El raonament és el següent: si per al mes de gener de 2023 el local comercial no es troba arrendat, s'ha de contractar i pagar la cobertura de tot l'any 2023 per aquest local comercial (aquí ja desapareix l'efecte de les periodificacions que sí que es donava en les assegurances de lloguer). I així successivament per a cada un dels anys del projecte (augmentant l'import de la Figura 46 a partir el segon any d'explotació en endavant en la inflació).

Si un local comercial no estava arrendat al mes de gener de 2023 (per exemple), però sí que està arrendat a partir del mes de juny, no se li repercuteix la proporció del cost de l'assegurança contra incendis de 2023, però se l'obliga mitjançant el contracte d'arrendament a contractar la seva pròpia assegurança (i totes aquelles que siguin necessàries per a la seva activitat empresarial) a partir de l'any 2024, de manera que aquest cost desapareix per a l'empresa. Sota aquesta premissa i càlculs, s'exposen en la Taula 16 el cost mensual i anual per local comercial per a cada un dels anys d'explotació en què es dona aquest cost de l'assegurança contra incendis.

Taula 16. Cost Anual i mensual de l'assegurança contra incendis (2023 i 2024)

Any 1	2023	C1	C2	C3	C4	Totals
#Mes	1	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	116,97 €
	2	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	116,97 €
	3	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	116,97 €
	4	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	116,97 €
	5	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	116,97 €
	6	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	116,97 €
	7	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	116,97 €
	8	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	116,97 €
	9	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	116,97 €
	10	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	116,97 €
	11	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	116,97 €
	12	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	116,97 €
Cost Total		350,92 €	350,92 €	350,92 €	350,92 €	1.403,68 €

Any 2	2024	C1	C2	C3	C4	Totals
#Mes	1	0,00 €	0,00 €	0,00 €	30,24 €	30,24 €
	2	0,00 €	0,00 €	0,00 €	30,24 €	30,24 €
	3	0,00 €	0,00 €	0,00 €	30,24 €	30,24 €
	4	0,00 €	0,00 €	0,00 €	30,24 €	30,24 €
	5	0,00 €	0,00 €	0,00 €	30,24 €	30,24 €
	6	0,00 €	0,00 €	0,00 €	30,24 €	30,24 €
	7	0,00 €	0,00 €	0,00 €	30,24 €	30,24 €
	8	0,00 €	0,00 €	0,00 €	30,24 €	30,24 €
	9	0,00 €	0,00 €	0,00 €	30,24 €	30,24 €
	10	0,00 €	0,00 €	0,00 €	30,24 €	30,24 €
	11	0,00 €	0,00 €	0,00 €	30,24 €	30,24 €
	12	0,00 €	0,00 €	0,00 €	30,24 €	30,24 €
Cost Total		0,00 €	0,00 €	0,00 €	362,85 €	362,85 €

Font: Elaboració pròpia.

B4. Quotes de la comunitat de propietaris

Els locals comercials estan situats a la planta baixa d'un edifici residencial de luxe. Això implica que el propietari del local comercial ha de suportar en certa mesura les quotes de la comunitat, per tractar-se el local comercial d'un annexe als habitatges, i beneficiar-se'n de certes actuacions col·lectives.

Per a la quantificació de les quotes de la comunitat, és necessari determinar dos elements: el percentatge de copropietat, i el total a repartir segons les quotes de copropietat.

Pel que fa al percentatge de copropietat, s'han utilitzat els metres quadrats dels locals comercials. Segons aquesta hipòtesi, els immobles amb major superfície, tendrien una quota de copropietat més elevada.

D'altra banda, en relació a la determinació del total a repartir segons la quota de copropietat, s'ha assumit -derivat d'entrevistes amb directors financers del sector immobiliari- que una magnitud raonable per als primers anys d'utilització d'habitatges de luxe, i per a locals comercials (que no se beneficien de tots els serveis de la comunitat de propietaris) seria la fixació d'una quota de 0,5 euros/metre quadrat de copropietat.

També s'assumeix que el cost de la comunitat de propietaris serà íntegrament assumida per part del propietari, fins i tot en els mesos en que els immobles estiguin arrendats. Derivat de tota aquesta informació, es resumeixen en la Taula 17 els costos mensuals de la comunitat de propietaris per al primer any d'explotació.

Taula 17. Cost Mensual de la Comunitat de Propietaris (2023)

Local Comercial	M2	Import Mensual Comunitat (0,5 euros * M2)
C1	347,83	173,92 €
C2	290,33	145,17 €
C3	244,60	122,30 €
C4	251,04	125,52 €
Total		566,90 €

Font: Elaboració pròpia.

Pels següents anys d'explotació, el cost que s'exposa a la Taula 17 ha de ser augmentat per la inflació interanual assumida (3,4%). Aplicant aquests càlculs, en la Taula 18 s'exposen els costos mensuals de comunitat per local comercial.

Taula 18. Cost de la Comunitat de Propietaris per Immoble (2023-2027)

Any 1	2023	C1	C2	C3	C4	Totals:
#Mes	1	173,92 €	145,17 €	122,30 €	125,52 €	566,90 €
	2	173,92 €	145,17 €	122,30 €	125,52 €	566,90 €
	3	173,92 €	145,17 €	122,30 €	125,52 €	566,90 €
	4	173,92 €	145,17 €	122,30 €	125,52 €	566,90 €
	5	173,92 €	145,17 €	122,30 €	125,52 €	566,90 €
	6	173,92 €	145,17 €	122,30 €	125,52 €	566,90 €
	7	173,92 €	145,17 €	122,30 €	125,52 €	566,90 €
	8	173,92 €	145,17 €	122,30 €	125,52 €	566,90 €
	9	173,92 €	145,17 €	122,30 €	125,52 €	566,90 €
	10	173,92 €	145,17 €	122,30 €	125,52 €	566,90 €
	11	173,92 €	145,17 €	122,30 €	125,52 €	566,90 €
	12	173,92 €	145,17 €	122,30 €	125,52 €	566,90 €
Totals:		2.086,98 €	1.741,98 €	1.467,60 €	1.506,24 €	6.802,80 €

Any 2	2024	C1	C2	C3	C4	Totals
#Mes	1	179,83 €	150,10 €	126,46 €	129,79 €	586,17 €
	2	179,83 €	150,10 €	126,46 €	129,79 €	586,17 €
	3	179,83 €	150,10 €	126,46 €	129,79 €	586,17 €
	4	179,83 €	150,10 €	126,46 €	129,79 €	586,17 €
	5	179,83 €	150,10 €	126,46 €	129,79 €	586,17 €
	6	179,83 €	150,10 €	126,46 €	129,79 €	586,17 €
	7	179,83 €	150,10 €	126,46 €	129,79 €	586,17 €
	8	179,83 €	150,10 €	126,46 €	129,79 €	586,17 €
	9	179,83 €	150,10 €	126,46 €	129,79 €	586,17 €
	10	179,83 €	150,10 €	126,46 €	129,79 €	586,17 €
	11	179,83 €	150,10 €	126,46 €	129,79 €	586,17 €
	12	179,83 €	150,10 €	126,46 €	129,79 €	586,17 €
Totals:		2.157,94 €	1.801,21 €	1.517,50 €	1.557,45 €	7.034,10 €

Any 3	2025	C1	C2	C3	C4	Totals:
#Mes	1	185,94 €	155,20 €	130,76 €	134,20 €	606,10 €
	2	185,94 €	155,20 €	130,76 €	134,20 €	606,10 €
	3	185,94 €	155,20 €	130,76 €	134,20 €	606,10 €
	4	185,94 €	155,20 €	130,76 €	134,20 €	606,10 €
	5	185,94 €	155,20 €	130,76 €	134,20 €	606,10 €
	6	185,94 €	155,20 €	130,76 €	134,20 €	606,10 €
	7	185,94 €	155,20 €	130,76 €	134,20 €	606,10 €
	8	185,94 €	155,20 €	130,76 €	134,20 €	606,10 €
	9	185,94 €	155,20 €	130,76 €	134,20 €	606,10 €
	10	185,94 €	155,20 €	130,76 €	134,20 €	606,10 €
	11	185,94 €	155,20 €	130,76 €	134,20 €	606,10 €
	12	185,94 €	155,20 €	130,76 €	134,20 €	606,10 €
Totals:		2.231,31 €	1.862,45 €	1.569,09 €	1.610,41 €	7.273,25 €

Any 4	2026	C1	C2	C3	C4	Totals:
#Mes	1	192,26 €	160,48 €	135,20 €	138,76 €	626,71 €
	2	192,26 €	160,48 €	135,20 €	138,76 €	626,71 €
	3	192,26 €	160,48 €	135,20 €	138,76 €	626,71 €
	4	192,26 €	160,48 €	135,20 €	138,76 €	626,71 €
	5	192,26 €	160,48 €	135,20 €	138,76 €	626,71 €
	6	192,26 €	160,48 €	135,20 €	138,76 €	626,71 €
	7	192,26 €	160,48 €	135,20 €	138,76 €	626,71 €
	8	192,26 €	160,48 €	135,20 €	138,76 €	626,71 €
	9	192,26 €	160,48 €	135,20 €	138,76 €	626,71 €
	10	192,26 €	160,48 €	135,20 €	138,76 €	626,71 €
	11	192,26 €	160,48 €	135,20 €	138,76 €	626,71 €
	12	192,26 €	160,48 €	135,20 €	138,76 €	626,71 €
Totals:		2.307,17 €	1.925,77 €	1.622,44 €	1.665,16 €	7.520,55 €

Any 5	2027	C1	C2	C3	C4	Totals:
#Mes	1	198,80 €	165,94 €	139,80 €	143,48 €	648,02 €
	2	198,80 €	165,94 €	139,80 €	143,48 €	648,02 €
	3	198,80 €	165,94 €	139,80 €	143,48 €	648,02 €
	4	198,80 €	165,94 €	139,80 €	143,48 €	648,02 €
	5	198,80 €	165,94 €	139,80 €	143,48 €	648,02 €
	6	198,80 €	165,94 €	139,80 €	143,48 €	648,02 €
	7	198,80 €	165,94 €	139,80 €	143,48 €	648,02 €
	8	198,80 €	165,94 €	139,80 €	143,48 €	648,02 €
	9	198,80 €	165,94 €	139,80 €	143,48 €	648,02 €
	10	198,80 €	165,94 €	139,80 €	143,48 €	648,02 €
	11	198,80 €	165,94 €	139,80 €	143,48 €	648,02 €
	12	198,80 €	165,94 €	139,80 €	143,48 €	648,02 €
Totals:		2.385,62 €	1.991,25 €	1.677,61 €	1.721,77 €	7.776,24 €

Font: Elaboració pròpia.

B5. Tributs. Impost sobre béns Immobles i Taxa de Recollida de Residus

Finalment, per acabar amb els costos directes, s'ha de fer referència a dos tributs de caràcter local, com són l'Impost sobre Béns Immobles (IBI, d'ara en endavant) i la Taxa de Recollida de Residus. En ambdós casos, la quantificació en dependrà de l'Ajuntament de Palma, per trobar-se situats els locals al mateix municipi.

Tal com s'exposa a l'article 1 de Ordenança fiscal reguladora de l'impost sobre béns immobles (OFIBI, d'ara en endavant), l'IBI grava ser propietari o titular de béns immobles rústics i urbans (com és el cas dels quatre locals comercials). L'IBI es tracta d'un tribut de caràcter anual, la quota líquida del qual s'obté - d'acord amb l'article 15 OFIBI- de multiplicar al valor cadastral del bé immoble (article 9 OFIBI) pel percentatge aplicable segons el tipus de bé immoble i les seves característiques. El tipus aplicable als locals comercials és del 0,445%, d'acord amb l'article 16.1 OFIBI.

El problema pel càlcul de l'import de l'IBI és la determinació del valor cadastral, el qual s'obté de procediments de valoració col·lectiva, el mètode dels quals no consta publicat a cap xarxa ni portal públic. A més, el valor cadastral de la promoció immobiliària XO Residences per a l'exercici 2021 no ens és d'utilitat, ja que encara consta en el darrer rebut que el valor de la construcció és 0. Una via alternativa per poder obtenir el valor cadastral hauria estat la de cercar immobles de característiques similars al Cadastre Immobiliari situats per la mateixa barriada, però com que la barriada de Nou Llevant encara es troba en desenvolupament tampoc ha estat una solució vàlida.

Per això, ens hem vist obligats a fer una estimació, que a pesar de no ser gaire precisa, podria ser una solució viable per a un càlcul ràpid de l'IBI. Aquesta estimació ha consistit a fixar un percentatge de descompte -que hem xifrat en un 20%- sobre els preus d'adquisició dels locals, per a poder obtenir el seu valor cadastral aproximat, i aplicant el percentatge del 0,445%, obtenir la quota anual de l'IBI per local comercial (Taula 19). L'IBI és un cost que assumirà el propietari independentment de la situació arrendatària dels locals comercials.

Taula 19. Detall de l'IBI anual per local comercial (anys 1-5)

Local Comercial	Preu d'Adquisició	Valor Cadastral Assumit (Preu - 20% Descompte)	Valor Cadastral * 0,445% = IBI (Anual)
C1	855.000,00 €	684.000,00 €	3.043,80 €
C2	935.000,00 €	748.000,00 €	3.328,60 €
C3	695.000,00 €	556.000,00 €	2.474,20 €
C4	625.000,00 €	500.000,00 €	2.225,00 €
			11.071,60 €

Font: Elaboració pròpia.

Pel que fa a la Taxa de Recollida de Residus (Taxa RSU, d'ara en endavant) el fet imposable d'aquest tribut és a la *prestació dels serveis de tractament, transferència i transport dels residus sòlids urbans de l'Illa de Mallorca* (article 2 Ordenances Fiscals). No és gens problemàtic determinar que aquests locals comercials generaran determinats residus i que per tant, estaran subjectes a aquest tribut.

No obstant, la quantificació de la taxa és més problemàtica, ja que no es coneix quina és l'activitat que es desenvoluparà als locals comercials (és evident que no és equivalent els residus que pot generar l'activitat de restauració que el d'una oficina). L'activitat desenvolupada, així com la superfície dels locals comercials en metres quadrats, són les claus per quantificar l'import anual d'aquest cost.

Figura 10. Tarifes de la Taxa RSU segons l'activitat i la superfície dels immobles

Tarifes vigents	
CONCEPTE 1. Pel tractament dels residus sòlids urbans a habitatges, apartaments turístics, despatxos de professionals, oficines i locals comercials i industrials:	
1.1.1 Habitatges particulars, apartaments i despatxos professionals. A l'any	126,27
1.2.1. Oficines, establiments i locals comercials i industrials de fins a 100 m ² de superfície. A l'any	203,43
1.2.2. Establiments i locals compresos a l'epígraf precedent amb una superfície útil superior als 100 m ² i en els quals treballin o tinguin d'alta a Seguretat Social d'1 a 5 persones. A l'any per m ²	0,82
1.2.3. Els mateixos en els quals estiguin empleades de 6 a 10 persones. A l'any per m ²	0,84
1.2.4. Els mateixos en els quals estiguin empleades d'11 a 25 persones. A l'any per m ²	0,96
1.2.5. Els mateixos en els quals hi estiguin empleades més de 25 persones. A l'any per m ²	1,07
En cap cas la quantia de la quota total a satisfer per les oficines, establiments i locals comercials o industrials, qualsevol que sigui la seva superfície i nombre de persones que hi treballin, serà inferior a 203,43€ ni superior a 4.542,14 €	

Font: Ordenances Fiscals i de Preus Públics per l'exercici 2022 (Ajuntament de Palma).

En el cas dels quatre locals comercials, s'ha decidit calcular l'import de la taxa a partir de la tarifa de l'epígraf 1.2.4 de la Figura 10, és a dir, que una vegada els locals -d'una superfície superior als 100 metres quadrats- estiguin afectes a una activitat empresarial, allà hi podrien treballar entre 11 i 25 persones, el qual equival a una taxa de 0,96 euros per metre quadrat del local (Taula 20).

Taula 20. Tarifes de la Taxa RSU per als quatre locals comercials (assumint un 0% d'ocupació anual)

Local Comercial	Metres Quadrats	Taxa Residus/any (0,96 eur * M2)
C1	347,83	333,92 €
C2	290,33	278,72 €
C3	244,60	234,82 €
C4	251,04	241,00 €
		1.088,45 €

Font: Ordenances Fiscals i de Preus Públics per l'exercici 2022 (Ajuntament de Palma)

Però la determinació d'aquest cost pel propietari dels locals encara precisa de tenir en compte un altre element, que és el percentatge anual d'ocupació dels locals. Pel temps que el local comercial no està arrendat, el cost que es merita de Taxa RSU ha de ser assumit pel propietari. En canvi, pel temps que el local comercial sí que està arrendat, el cost que es merita ha de ser assumit per l'arrendatari. Amb tota aquesta informació, s'ha procedit a calcular el cost de la Taxa RSU per local comercial i per any (Taula 21).

Taula 21. Tarifes de la Taxa RSU per a l'any 1 (2023 i 2024)

Local Comercial	% Ocupació 2023	Taxa 2023
C1	84%	53,98 €
C2	59%	115,30 €
C3	50%	116,44 €
C4	0%	241,00 €
Assumit Propietari:		526,72 €
Assumit Arrendatari:		561,73 €
Total:		1.088,45 €

Local Comercial	% Ocupació 2024	Taxa 2024
C1	100%	0,00 €
C2	100%	0,00 €
C3	100%	0,00 €
C4	33%	160,67 €
Assumit Propietari:		160,67 €
Assumit Arrendatari:		927,78 €
Total:		1.088,45 €

Font: Elaboració pròpia.

B6. Els interessos d'endeutament

Aquests costos ja han estat explicats en l'apartat 2 del present projecte (consten a l'Annex 1), però s'inclouen en aquest apartat, ja que constitueixen un cost directe del projecte, ja que l'endeutament té per objecte el pagament de la part restant de l'adquisició dels locals comercials. No obstant això, aquests interessos no poden ser individualitzats per a un dels locals comercials concrets. Per això, el cost es presentarà als resultats com un cost que disminueix el Marge Brut Previ (originant el Marge Brut).

Una vegada descrits tots els costos directes del projecte, en les següents pàgines es resumeixen els pressuposts de costos directes -fraccionats per mes i per local comercial.

Taula 22. Pressupost de Costos Directes per a l'exercici 2023

Any 1 2023	#Mes												Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
C1	1.087,40 €	1.087,40 €	1.161,75 €	1.161,75 €	1.161,75 €	1.161,75 €	1.161,75 €	1.161,75 €	1.161,75 €	1.161,75 €	1.161,75 €	1.161,75 €	13.792,27 €
Amortització Locals	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	6.412,50 €
Assegurança de Lloguer	0,00 €	0,00 €	166,07 €	166,07 €	166,07 €	166,07 €	166,07 €	166,07 €	166,07 €	166,07 €	166,07 €	166,07 €	1.660,67 €
Assegurança d'Incendis.	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	350,92 €
Subministres. Electricitat.	32,25 €	32,25 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	64,50 €
Subministres. Aigua.	59,47 €	59,47 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	118,93 €
Tributs. IBI.	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	3.043,80 €
Tributs. Taxa de RSU	4,50 €	4,50 €	4,50 €	4,50 €	4,50 €	4,50 €	4,50 €	4,50 €	4,50 €	4,50 €	4,50 €	4,50 €	53,98 €
Comunitat de Propietaris.	173,92 €	173,92 €	173,92 €	173,92 €	173,92 €	173,92 €	173,92 €	173,92 €	173,92 €	173,92 €	173,92 €	173,92 €	2.086,98 €
C2	1.133,98 €	1.133,98 €	1.133,98 €	1.133,98 €	1.133,98 €	1.184,39 €	1.184,39 €	1.184,39 €	1.184,39 €	1.184,39 €	1.184,39 €	1.184,39 €	13.960,61 €
Amortització Locals	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	7.012,50 €
Assegurança de Lloguer	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	138,61 €	138,61 €	138,61 €	138,61 €	138,61 €	138,61 €	138,61 €	970,30 €
Assegurança d'Incendis.	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	350,92 €
Subministres. Electricitat.	32,25 €	32,25 €	32,25 €	32,25 €	32,25 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	161,25 €
Subministres. Aigua.	55,95 €	55,95 €	55,95 €	55,95 €	55,95 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	279,76 €
Tributs. IBI.	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	3.328,60 €
Tributs. Taxa de RSU	9,61 €	9,61 €	9,61 €	9,61 €	9,61 €	9,61 €	9,61 €	9,61 €	9,61 €	9,61 €	9,61 €	9,61 €	115,30 €
Comunitat de Propietaris.	145,17 €	145,17 €	145,17 €	145,17 €	145,17 €	145,17 €	145,17 €	145,17 €	145,17 €	145,17 €	145,17 €	145,17 €	1.741,98 €
C3	887,21 €	887,21 €	887,21 €	887,21 €	887,21 €	887,21 €	918,59 €	918,59 €	918,59 €	918,59 €	918,59 €	918,59 €	10.834,78 €
Amortització Locals	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	5.212,50 €
Assegurança de Lloguer	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	116,78 €	116,78 €	116,78 €	116,78 €	116,78 €	116,78 €	700,69 €
Assegurança d'Incendis.	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	350,92 €
Subministres. Electricitat.	32,25 €	32,25 €	32,25 €	32,25 €	32,25 €	32,25 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	193,49 €
Subministres. Aigua.	53,16 €	53,16 €	53,16 €	53,16 €	53,16 €	53,16 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	318,94 €
Tributs. IBI.	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	2.474,20 €
Tributs. Taxa de RSU	9,70 €	9,70 €	9,70 €	9,70 €	9,70 €	9,70 €	9,70 €	9,70 €	9,70 €	9,70 €	9,70 €	9,70 €	116,44 €
Comunitat de Propietaris.	122,30 €	122,30 €	122,30 €	122,30 €	122,30 €	122,30 €	122,30 €	122,30 €	122,30 €	122,30 €	122,30 €	122,30 €	1.467,60 €
C4	836,69 €	836,69 €	836,69 €	836,69 €	836,69 €	836,69 €	836,69 €	836,69 €	836,69 €	836,69 €	836,69 €	836,69 €	10.040,24 €
Amortització Locals	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	4.687,50 €
Assegurança de Lloguer	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Assegurança d'Incendis.	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	29,24 €	350,92 €
Subministres. Electricitat.	32,25 €	32,25 €	32,25 €	32,25 €	32,25 €	32,25 €	32,25 €	32,25 €	32,25 €	32,25 €	32,25 €	32,25 €	386,99 €
Subministres. Aigua.	53,55 €	53,55 €	53,55 €	53,55 €	53,55 €	53,55 €	53,55 €	53,55 €	53,55 €	53,55 €	53,55 €	53,55 €	642,60 €
Tributs. IBI.	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	2.225,00 €
Tributs. Taxa de RSU	20,08 €	20,08 €	20,08 €	20,08 €	20,08 €	20,08 €	20,08 €	20,08 €	20,08 €	20,08 €	20,08 €	20,08 €	241,00 €
Comunitat de Propietaris.	125,52 €	125,52 €	125,52 €	125,52 €	125,52 €	125,52 €	125,52 €	125,52 €	125,52 €	125,52 €	125,52 €	125,52 €	1.506,24 €
Total:	3.945,27 €	3.945,27 €	4.019,62 €	4.019,62 €	4.019,62 €	4.070,03 €	4.101,41 €	4.101,41 €	4.101,41 €	4.101,41 €	4.101,41 €	4.101,41 €	48.627,90 €

Font: Elaboració pròpia.

Taula 23. Pressupost de Costos Directes per a l'exercici 2024

Any 2 2024	#Mes												Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
C1	1.133,92 €	1.133,92 €	1.139,57 €	1.139,57 €	1.139,57 €	1.139,57 €	1.139,57 €	1.139,57 €	1.139,57 €	1.139,57 €	1.139,57 €	1.139,57 €	13.663,50 €
Amortització Locals	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	6.412,50 €
Assegurança de Lloguer	166,07 €	166,07 €	171,71 €	171,71 €	171,71 €	171,71 €	171,71 €	171,71 €	171,71 €	171,71 €	171,71 €	171,71 €	2.049,26 €
Assegurança d'Incendis.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Electricitat.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Aigua.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Tributs. IBI.	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	3.043,80 €
Tributs. Taxa de RSU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Comunitat de Propietaris.	179,83 €	179,83 €	179,83 €	179,83 €	179,83 €	179,83 €	179,83 €	179,83 €	179,83 €	179,83 €	179,83 €	179,83 €	2.157,94 €
C2	1.150,47 €	1.150,47 €	1.150,47 €	1.150,47 €	1.150,47 €	1.155,19 €	1.155,19 €	1.155,19 €	1.155,19 €	1.155,19 €	1.155,19 €	1.155,19 €	13.838,67 €
Amortització Locals	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	7.012,50 €
Assegurança de Lloguer	138,61 €	138,61 €	138,61 €	138,61 €	138,61 €	143,33 €	143,33 €	143,33 €	143,33 €	143,33 €	143,33 €	143,33 €	1.696,36 €
Assegurança d'Incendis.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Electricitat.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Aigua.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Tributs. IBI.	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	3.328,60 €
Tributs. Taxa de RSU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Comunitat de Propietaris.	150,10 €	150,10 €	150,10 €	150,10 €	150,10 €	150,10 €	150,10 €	150,10 €	150,10 €	150,10 €	150,10 €	150,10 €	1.801,21 €
C3	883,80 €	883,80 €	883,80 €	883,80 €	883,80 €	883,80 €	887,77 €	887,77 €	887,77 €	887,77 €	887,77 €	887,77 €	10.629,39 €
Amortització Locals	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	5.212,50 €
Assegurança de Lloguer	116,78 €	116,78 €	116,78 €	116,78 €	116,78 €	116,78 €	120,75 €	120,75 €	120,75 €	120,75 €	120,75 €	120,75 €	1.425,20 €
Assegurança d'Incendis.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Electricitat.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Aigua.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Tributs. IBI.	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	2.474,20 €
Tributs. Taxa de RSU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Comunitat de Propietaris.	126,46 €	126,46 €	126,46 €	126,46 €	126,46 €	126,46 €	126,46 €	126,46 €	126,46 €	126,46 €	126,46 €	126,46 €	1.517,50 €
C4	838,17 €	838,17 €	838,17 €	838,17 €	838,17 €	838,17 €	838,17 €	838,17 €	873,39 €	873,39 €	873,39 €	873,39 €	10.198,92 €
Amortització Locals	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	4.687,50 €
Assegurança de Lloguer	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	123,93 €	123,93 €	123,93 €	123,93 €	495,72 €
Assegurança d'Incendis.	30,24 €	30,24 €	30,24 €	30,24 €	30,24 €	30,24 €	30,24 €	30,24 €	30,24 €	30,24 €	30,24 €	30,24 €	362,85 €
Subministres. Electricitat.	33,35 €	33,35 €	33,35 €	33,35 €	33,35 €	33,35 €	33,35 €	33,35 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	266,76 €
Subministres. Aigua.	55,37 €	55,37 €	55,37 €	55,37 €	55,37 €	55,37 €	55,37 €	55,37 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	442,96 €
Tributs. IBI.	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	2.225,00 €
Tributs. Taxa de RSU	13,39 €	13,39 €	13,39 €	13,39 €	13,39 €	13,39 €	13,39 €	13,39 €	13,39 €	13,39 €	13,39 €	13,39 €	160,67 €
Comunitat de Propietaris.	129,79 €	129,79 €	129,79 €	129,79 €	129,79 €	129,79 €	129,79 €	129,79 €	129,79 €	129,79 €	129,79 €	129,79 €	1.557,45 €
Total:	4.006,36 €	4.006,36 €	4.012,01 €	4.012,01 €	4.012,01 €	4.016,72 €	4.020,69 €	4.020,69 €	4.055,91 €	4.055,91 €	4.055,91 €	4.055,91 €	48.330,48 €

Font: Elaboració pròpia.

Taula 24. Pressupost de Costos Directes per a l'exercici 2025

Any 3 2025	#Mes												Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
C1	1.145,68 €	1.145,68 €	1.151,52 €	1.151,52 €	1.151,52 €	1.151,52 €	1.151,52 €	1.151,52 €	1.151,52 €	1.151,52 €	1.151,52 €	1.151,52 €	13.806,55 €
Amortització Locals	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	6.412,50 €
Assegurança de Lloguer	171,71 €	171,71 €	177,55 €	177,55 €	177,55 €	177,55 €	177,55 €	177,55 €	177,55 €	177,55 €	177,55 €	177,55 €	2.118,94 €
Assegurança d'Incendis.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Electricitat.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Aigua.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Tributs. IBI.	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	3.043,80 €
Tributs. Taxa de RSU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Comunitat de Propietaris.	185,94 €	185,94 €	185,94 €	185,94 €	185,94 €	185,94 €	185,94 €	185,94 €	185,94 €	185,94 €	185,94 €	185,94 €	2.231,31 €
C2	1.160,29 €	1.160,29 €	1.160,29 €	1.160,29 €	1.160,29 €	1.165,16 €	1.165,16 €	1.165,16 €	1.165,16 €	1.165,16 €	1.165,16 €	1.165,16 €	13.957,59 €
Amortització Locals	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	7.012,50 €
Assegurança de Lloguer	143,33 €	143,33 €	143,33 €	143,33 €	143,33 €	148,20 €	148,20 €	148,20 €	148,20 €	148,20 €	148,20 €	148,20 €	1.754,04 €
Assegurança d'Incendis.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Electricitat.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Aigua.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Tributs. IBI.	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	3.328,60 €
Tributs. Taxa de RSU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Comunitat de Propietaris.	155,20 €	155,20 €	155,20 €	155,20 €	155,20 €	155,20 €	155,20 €	155,20 €	155,20 €	155,20 €	155,20 €	155,20 €	1.862,45 €
C3	892,07 €	892,07 €	892,07 €	892,07 €	892,07 €	892,07 €	896,17 €	896,17 €	896,17 €	896,17 €	896,17 €	896,17 €	10.729,45 €
Amortització Locals	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	5.212,50 €
Assegurança de Lloguer	120,75 €	120,75 €	120,75 €	120,75 €	120,75 €	120,75 €	124,86 €	124,86 €	124,86 €	124,86 €	124,86 €	124,86 €	1.473,65 €
Assegurança d'Incendis.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Electricitat.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Aigua.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Tributs. IBI.	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	2.474,20 €
Tributs. Taxa de RSU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Comunitat de Propietaris.	130,76 €	130,76 €	130,76 €	130,76 €	130,76 €	130,76 €	130,76 €	130,76 €	130,76 €	130,76 €	130,76 €	130,76 €	1.569,09 €
C4	834,17 €	834,17 €	834,17 €	834,17 €	834,17 €	834,17 €	834,17 €	834,17 €	838,39 €	838,39 €	838,39 €	838,39 €	10.026,93 €
Amortització Locals	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	4.687,50 €
Assegurança de Lloguer	123,93 €	123,93 €	123,93 €	123,93 €	123,93 €	123,93 €	123,93 €	123,93 €	128,14 €	128,14 €	128,14 €	128,14 €	1.504,02 €
Assegurança d'Incendis.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Electricitat.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Aigua.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Tributs. IBI.	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	2.225,00 €
Tributs. Taxa de RSU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Comunitat de Propietaris.	134,20 €	134,20 €	134,20 €	134,20 €	134,20 €	134,20 €	134,20 €	134,20 €	134,20 €	134,20 €	134,20 €	134,20 €	1.610,41 €
Total:	4.032,21 €	4.032,21 €	4.038,05 €	4.038,05 €	4.038,05 €	4.042,92 €	4.047,03 €	4.047,03 €	4.051,24 €	4.051,24 €	4.051,24 €	4.051,24 €	48.520,51 €

Font: Elaboració pròpia.

Taula 25. Pressupost de Costos Directes per a l'exercici 2026

Any 4 2026	#Mes												Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
C1	1.157,84 €	1.157,84 €	1.163,88 €	1.163,88 €	1.163,88 €	1.163,88 €	1.163,88 €	1.163,88 €	1.163,88 €	1.163,88 €	1.163,88 €	1.163,88 €	13.954,45 €
Amortització Locals	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	6.412,50 €
Assegurança de Lloguer	177,55 €	177,55 €	183,59 €	183,59 €	183,59 €	183,59 €	183,59 €	183,59 €	183,59 €	183,59 €	183,59 €	183,59 €	2.190,98 €
Assegurança d'Incendis.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Electricitat.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Aigua.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Tributs. IBI.	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	3.043,80 €
Tributs. Taxa de RSU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Comunitat de Propietaris.	192,26 €	192,26 €	192,26 €	192,26 €	192,26 €	192,26 €	192,26 €	192,26 €	192,26 €	192,26 €	192,26 €	192,26 €	2.307,17 €
C2	1.170,44 €	1.170,44 €	1.170,44 €	1.170,44 €	1.170,44 €	1.175,48 €	1.175,48 €	1.175,48 €	1.175,48 €	1.175,48 €	1.175,48 €	1.175,48 €	14.080,55 €
Amortització Locals	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	7.012,50 €
Assegurança de Lloguer	148,20 €	148,20 €	148,20 €	148,20 €	148,20 €	153,24 €	153,24 €	153,24 €	153,24 €	153,24 €	153,24 €	153,24 €	1.813,67 €
Assegurança d'Incendis.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Electricitat.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Aigua.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Tributs. IBI.	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	3.328,60 €
Tributs. Taxa de RSU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Comunitat de Propietaris.	160,48 €	160,48 €	160,48 €	160,48 €	160,48 €	160,48 €	160,48 €	160,48 €	160,48 €	160,48 €	160,48 €	160,48 €	1.925,77 €
C3	900,62 €	900,62 €	900,62 €	900,62 €	900,62 €	900,62 €	904,86 €	904,86 €	904,86 €	904,86 €	904,86 €	904,86 €	10.832,90 €
Amortització Locals	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	5.212,50 €
Assegurança de Lloguer	124,86 €	124,86 €	124,86 €	124,86 €	124,86 €	124,86 €	129,10 €	129,10 €	129,10 €	129,10 €	129,10 €	129,10 €	1.523,76 €
Assegurança d'Incendis.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Electricitat.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Aigua.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Tributs. IBI.	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	2.474,20 €
Tributs. Taxa de RSU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Comunitat de Propietaris.	135,20 €	135,20 €	135,20 €	135,20 €	135,20 €	135,20 €	135,20 €	135,20 €	135,20 €	135,20 €	135,20 €	135,20 €	1.622,44 €
C4	842,95 €	842,95 €	842,95 €	842,95 €	842,95 €	842,95 €	842,95 €	842,95 €	847,31 €	847,31 €	847,31 €	847,31 €	10.132,82 €
Amortització Locals	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	4.687,50 €
Assegurança de Lloguer	128,14 €	128,14 €	128,14 €	128,14 €	128,14 €	128,14 €	128,14 €	128,14 €	132,50 €	132,50 €	132,50 €	132,50 €	1.555,16 €
Assegurança d'Incendis.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Electricitat.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Aigua.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Tributs. IBI.	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	2.225,00 €
Tributs. Taxa de RSU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Comunitat de Propietaris.	138,76 €	138,76 €	138,76 €	138,76 €	138,76 €	138,76 €	138,76 €	138,76 €	138,76 €	138,76 €	138,76 €	138,76 €	1.665,16 €
Total:	4.071,85 €	4.071,85 €	4.077,89 €	4.077,89 €	4.077,89 €	4.082,92 €	4.087,17 €	4.087,17 €	4.091,53 €	4.091,53 €	4.091,53 €	4.091,53 €	49.000,72 €

Font: Elaboració pròpia.

Taula 26. Pressupost de Costos Directes per a l'exercici 2027

Any 5 2027	#Mes												Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
C1	1.170,41 €	1.170,41 €	1.176,66 €	1.176,66 €	1.176,66 €	1.176,66 €	1.176,66 €	1.176,66 €	1.176,66 €	1.176,66 €	1.176,66 €	1.176,66 €	14.107,39 €
Amortització Locals	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	534,38 €	6.412,50 €
Assegurança de Lloguer	183,59 €	183,59 €	189,83 €	189,83 €	189,83 €	189,83 €	189,83 €	189,83 €	189,83 €	189,83 €	189,83 €	189,83 €	2.265,48 €
Assegurança d'Incendis.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Electricitat.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Aigua.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Tributs. IBI.	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	253,65 €	3.043,80 €
Tributs. Taxa de RSU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Comunitat de Propietaris.	198,80 €	198,80 €	198,80 €	198,80 €	198,80 €	198,80 €	198,80 €	198,80 €	198,80 €	198,80 €	198,80 €	198,80 €	2.385,62 €
C2	1.180,93 €	1.180,93 €	1.180,93 €	1.180,93 €	1.180,93 €	1.186,14 €	1.186,14 €	1.186,14 €	1.186,14 €	1.186,14 €	1.186,14 €	1.186,14 €	14.207,69 €
Amortització Locals	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	584,38 €	7.012,50 €
Assegurança de Lloguer	153,24 €	153,24 €	153,24 €	153,24 €	153,24 €	158,45 €	158,45 €	158,45 €	158,45 €	158,45 €	158,45 €	158,45 €	1.875,34 €
Assegurança d'Incendis.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Electricitat.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Aigua.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Tributs. IBI.	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	277,38 €	3.328,60 €
Tributs. Taxa de RSU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Comunitat de Propietaris.	165,94 €	165,94 €	165,94 €	165,94 €	165,94 €	165,94 €	165,94 €	165,94 €	165,94 €	165,94 €	165,94 €	165,94 €	1.991,25 €
C3	909,46 €	909,46 €	909,46 €	909,46 €	909,46 €	909,46 €	913,85 €	913,85 €	913,85 €	913,85 €	913,85 €	913,85 €	10.939,87 €
Amortització Locals	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	434,38 €	5.212,50 €
Assegurança de Lloguer	129,10 €	129,10 €	129,10 €	129,10 €	129,10 €	129,10 €	133,49 €	133,49 €	133,49 €	133,49 €	133,49 €	133,49 €	1.575,56 €
Assegurança d'Incendis.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Electricitat.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Aigua.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Tributs. IBI.	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	206,18 €	2.474,20 €
Tributs. Taxa de RSU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Comunitat de Propietaris.	139,80 €	139,80 €	139,80 €	139,80 €	139,80 €	139,80 €	139,80 €	139,80 €	139,80 €	139,80 €	139,80 €	139,80 €	1.677,61 €
C4	852,02 €	852,02 €	852,02 €	852,02 €	852,02 €	852,02 €	852,02 €	852,02 €	856,53 €	856,53 €	856,53 €	856,53 €	10.242,31 €
Amortització Locals	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	390,63 €	4.687,50 €
Assegurança de Lloguer	132,50 €	132,50 €	132,50 €	132,50 €	132,50 €	132,50 €	132,50 €	132,50 €	137,01 €	137,01 €	137,01 €	137,01 €	1.608,04 €
Assegurança d'Incendis.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Electricitat.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Subministres. Aigua.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Tributs. IBI.	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	185,42 €	2.225,00 €
Tributs. Taxa de RSU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Comunitat de Propietaris.	143,48 €	143,48 €	143,48 €	143,48 €	143,48 €	143,48 €	143,48 €	143,48 €	143,48 €	143,48 €	143,48 €	143,48 €	1.721,77 €
Total:	4.112,83 €	1.170,41 €	1.176,66 €	1.176,66 €	1.176,66 €	1.176,66 €	1.176,66 €	1.176,66 €	1.176,66 €	1.176,66 €	1.176,66 €	1.176,66 €	17.049,81 €

Font: Elaboració pròpia.

C) Pressupost de Costos Comercials

C1. Cost del Personal Comercial

En l'apartat del cost de personal, al pressupost de costos administratius, es descriu que es necessita una persona contractada a jornada completa per dur a terme les diferents funcions del dia a dia de l'empresa (facturació, control de cobraments i de pagaments a proveïdors, atenció als arrendataris dels locals comercials, entre moltes altres).

Aquesta persona a jornada completa, durà a terme funcions que es consideren d'administració general, i d'altres que podrien considerar-se més comercials (com podria ser l'atenció als arrendataris dels locals comercials, per exemple, en el cas que es produeixi algun problema en les canonades, és a dir, amb algun element estructural de l'immoble). Precisament per això, s'ha d'identificar durant quin percentatge de la jornada el treballador duu a terme funcions comercials, per assignar-ne una part del cost total de personal (la determinació del qual es detalla en el pressupost administratiu).

A efectes de determinar aquest percentatge, hem assumit que un treballador dedicarà el 15% del seu temps a realitzar funcions de caire comercial -per tant, el 85% restant a realitzar funcions administratives- quan el percentatge global d'ocupació mensual equival al 100% (és a dir, que amb un 50% d'ocupació global dels locals, es dedicaria un 7,5% de la jornada a realitzar funcions comercials).

Tenint en compte el cost de personal total (que explicam en el pressupost de costos administratius), i el percentatge de dedicació a l'activitat comercial del personal, s'exposen en la Taula 27 la distribució del cost de personal.

Taula 27. Distribució del Cost de Personal comercial i d'administració (2023-2027)

Any 1	2023	Cost de Personal	(% Ocupació Mes * 15%)	(% de F. Comercials * Cost Personal)	(Cost de Personal - Cost Comercial)
			% de Funcions Comercials	Cost Comercial:	Cost Administració:
#Mes	1	2.383,44 €	0,00%	0,00 €	2.383,44 €
	2	2.383,44 €	0,00%	0,00 €	2.383,44 €
	3	2.421,70 €	3,75%	90,81 €	2.330,88 €
	4	2.421,70 €	3,75%	90,81 €	2.330,88 €
	5	2.421,70 €	3,75%	90,81 €	2.330,88 €
	6	2.453,63 €	7,50%	184,02 €	2.269,61 €
	7	2.480,54 €	11,25%	279,06 €	2.201,48 €
	8	2.480,54 €	11,25%	279,06 €	2.201,48 €
	9	2.480,54 €	11,25%	279,06 €	2.201,48 €
	10	2.480,54 €	11,25%	279,06 €	2.201,48 €
	11	2.480,54 €	11,25%	279,06 €	2.201,48 €
	12	2.480,54 €	11,25%	279,06 €	2.201,48 €
Totals		29.368,85 €		2.130,83 €	27.238,02 €

Any 2	2024	Cost de Personal	(% Ocupació Mes * 15%)	(% de F. Comercials * Cost Personal)	(Cost de Personal - Cost Comercial)
			% de Funcions Comercials	Cost Comercial:	Cost Administració:
#Mes	1	2.568,29 €	11,25%	288,93 €	2.279,36 €
	2	2.568,29 €	11,25%	288,93 €	2.279,36 €
	3	2.568,29 €	11,25%	288,93 €	2.279,36 €
	4	2.568,29 €	11,25%	288,93 €	2.279,36 €
	5	2.568,29 €	11,25%	288,93 €	2.279,36 €
	6	2.568,29 €	11,25%	288,93 €	2.279,36 €
	7	2.568,29 €	11,25%	288,93 €	2.279,36 €
	8	2.568,29 €	11,25%	288,93 €	2.279,36 €
	9	2.597,82 €	15,00%	389,67 €	2.208,14 €
	10	2.597,82 €	15,00%	389,67 €	2.208,14 €
	11	2.597,82 €	15,00%	389,67 €	2.208,14 €
	12	2.597,82 €	15,00%	389,67 €	2.208,14 €
Totals		30.937,61 €		3.870,15 €	27.067,46 €

Any 3	2025	Cost de Personal	(% Ocupació Mes * 15%) % de Funcions Comercials	(% de F. Comercials * Cost Personal) Cost Comercial:	(Cost de Personal - Cost Comercial) Cost Administració:
#Mes	1	2.737,04 €	15,00%	410,56 €	2.326,48 €
	2	2.737,04 €	15,00%	410,56 €	2.326,48 €
	3	2.737,04 €	15,00%	410,56 €	2.326,48 €
	4	2.737,04 €	15,00%	410,56 €	2.326,48 €
	5	2.737,04 €	15,00%	410,56 €	2.326,48 €
	6	2.737,04 €	15,00%	410,56 €	2.326,48 €
	7	2.737,04 €	15,00%	410,56 €	2.326,48 €
	8	2.737,04 €	15,00%	410,56 €	2.326,48 €
	9	2.737,04 €	15,00%	410,56 €	2.326,48 €
	10	2.737,04 €	15,00%	410,56 €	2.326,48 €
	11	2.737,04 €	15,00%	410,56 €	2.326,48 €
	12	2.737,04 €	15,00%	410,56 €	2.326,48 €
Totals		32.844,49 €		4.926,67 €	27.917,81 €

Any 4	2026	Cost de Personal	(% Ocupació Mes * 15%) % de Funcions Comercials	(% de F. Comercials * Cost Personal) Cost Comercial:	(Cost de Personal - Cost Comercial) Cost Administració:
#Mes	1	2.835,11 €	15,00%	425,27 €	2.409,85 €
	2	2.751,58 €	15,00%	412,74 €	2.338,85 €
	3	2.751,58 €	15,00%	412,74 €	2.338,85 €
	4	2.751,58 €	15,00%	412,74 €	2.338,85 €
	5	2.751,58 €	15,00%	412,74 €	2.338,85 €
	6	2.751,58 €	15,00%	412,74 €	2.338,85 €
	7	2.751,58 €	15,00%	412,74 €	2.338,85 €
	8	2.751,58 €	15,00%	412,74 €	2.338,85 €
	9	2.751,58 €	15,00%	412,74 €	2.338,85 €
	10	2.751,58 €	15,00%	412,74 €	2.338,85 €
	11	2.751,58 €	15,00%	412,74 €	2.338,85 €
	12	2.751,58 €	15,00%	412,74 €	2.338,85 €
Totals		33.102,54 €		4.965,38 €	28.137,16 €

Any 5	2027	Cost de Personal	(% Ocupació Mes * 15%) % de Funcions Comercials	(% de F. Comercials * Cost Personal) Cost Comercial:	(Cost de Personal - Cost Comercial) Cost Administració:
#Mes	1	2.936,86 €	15,00%	440,53 €	2.496,33 €
	2	2.936,86 €	15,00%	440,53 €	2.496,33 €
	3	2.936,86 €	15,00%	440,53 €	2.496,33 €
	4	2.936,86 €	15,00%	440,53 €	2.496,33 €
	5	2.936,86 €	15,00%	440,53 €	2.496,33 €
	6	2.936,86 €	15,00%	440,53 €	2.496,33 €
	7	2.936,86 €	15,00%	440,53 €	2.496,33 €
	8	2.936,86 €	15,00%	440,53 €	2.496,33 €
	9	2.936,86 €	15,00%	440,53 €	2.496,33 €
	10	2.936,86 €	15,00%	440,53 €	2.496,33 €
	11	2.936,86 €	15,00%	440,53 €	2.496,33 €
	12	2.936,86 €	15,00%	440,53 €	2.496,33 €
Totals		35.242,37 €		5.286,36 €	29.956,02 €

Font: Elaboració pròpia.

C2. Agències de Màrqueting

Els costos de les agències de màrqueting s'associen més aviat a la publicitat. És a dir, per a poder trobar arrendataris pels locals comercials, aquests han d'estar anunciats en alguns portals.

Per a estimar aquests costos d'anunciar els immobles, s'ha assumit que l'empresa publicarà els anuncis en dos portals (començant pel mes de gener de 2023, que és el primer més d'explotació del projecte). Aquests dos portals d'anuncis son Idealista i Habitatsoft (més conegut com Pisos.com), en els quals l'empresa promotora de XO Residences anuncia els immobles de la promoció.

Per la meua situació professional, he tengut accés al costos mensual dels anuncis en ambdós portals (Annexe 4). Però aquest cost ha de ser adaptat a dos variables: la diferència d'anunciar tota la promoció XO Residences (que son 88 immobles, 84 habitatges i 4 locals comercials) a anunciar únicament 4 locals comercials: el nombre d'immobles; i al percentatge d'ocupació dels immobles, ja que és evident que una vegada s'hagi aconseguit que un local comercial estigui arrendat, no s'anunciarà. I per tant, el cost de l'agència de màrqueting disminuirà. Aplicant aquest raonament, en la Figura 11 es resumeixen els costos mensuals de les agències de màrqueting. Aquests preus serien per l'anunci dels 4 locals comercials (és a dir, amb un percentatge d'ocupació mensual del 0%), que en els anys posteriors serà corregit també pel percentatge d'inflació interanual assumida (3,4%).

Figura 11. Cost de les Agències de Màrqueting per al primer any, amb un percentatge d'ocupació mensual del 0%

Idealista	
Preu/Mes:	252,75 €
Immables Anunciats:	88,00
Preu/Immoble:	2,87 €
A. Preu Mensual * 4 Locals comercials:	11,49 €
Habitatsoft	
Preu/Mes:	54,95 €
Immables Anunciats:	88,00
Preu/Immoble:	0,62 €
B. Preu Mensual * 4 Locals comercials:	2,50 €
Total Agències Marketing (A+B):	13,99 €

Font: Elaboració pròpia.

Partint de la base d'un cost mensual de 13.99 euros/mes per a l'anunci de 4 locals comercials (i tenint en compte que aquest import és corregit per la inflació interanual i pel percentatge d'ocupació mensual), es resumeixen en l'exposició dels Pressuposts Comercials (al final del present apartat C del treball) els costos mensuals de les agències de màrqueting per a tot el projecte.

C3. Comissions d'Agències

Les comissions de les agències responen a una altra modalitat de costos comercials: les despeses de vendes. Per a aconseguir que els locals comercials estiguin arrendats (i assegurar-nos les xifres de vendes pressupostades), podria ser necessari comptar amb els serveis d'una agència immobiliària.

Normalment, el model tradicional de negoci de les agències immobiliàries consisteix a cobrar un percentatge sobre el valor del negoci realitzat (que podria ser el preu de l'immoble en el cas d'una compravenda). És a dir, existeixen dos elements: un valor i un percentatge. D'acord amb les entrevistes realitzades amb directors financers del sector, un percentatge raonable que exigiria una agència comercial seria un 1,5%, i és el que nosaltres assumirem.

Respecte del valor, s'assumeix que aquest serà la renda mensual obtinguda de cada local comercial. És a dir, que l'agència retindria un 1,5% de la renda de cada immoble durant tot el projecte, en lloc de cobrar un import fixe o una única comissió d'import major. Aquest model de comissió mensual entenem que és raonable, ja que se sembla al model que moltes agències empen amb propietaris d'immobles dedicats al lloguer turístic.

Com que la renda mensual cobrada es corregeix anualment en la inflació interanual assumida (3,4%), també es corregirà el cost de l'agència immobiliària en aquest percentatge.

Al final del present apartat C del treball, es resumeixen en els Pressuposts Comercials els costos mensuals de les agències immobiliàries per a tot el projecte.

C4. Altres Costos Comercials

Més enllà del cost de personal, de la publicitat (agències de màrqueting) i despeses de vendes (agències immobiliàries), existeixen altres costos que es podrien considerar dins aquesta denominació comercial, tals com el manteniment i disseny d'una pàgina web de la nostra empresa de nova creació o la implantació d'un CRM (*Customer Relationship Manager*), entre d'altres.

Per a tots aquests costos s'ha estimat un import mensual de 150 euros (per al primer any d'exploració, ja que en els següents es corregirà segons la inflació anual assumida).

Aquest import de 150 euros més la inflació corresponent, a la seva vegada s'incrementarà un 40% per a un percentatge d'ocupació mensual equivalent al 0%. És a dir, s'assumeix que s'hauran de realitzar més tasques de manteniment de la pàgina web o s'intensificarà la funció del CRM quan els locals comercials no estiguin arrendats.

A continuació, en la Taula 28 es resumeix tota la informació exposada dels costos comercials per als cinc anys d'exploració del projecte.

Taula 28. Pressuposts Comercials fraccionats per mes per als 5 anys d'exploració del projecte (2023-2027)

Any 1	#Mes												
2023	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Totals
Personal:	0,00 €	0,00 €	90,81 €	90,81 €	90,81 €	184,02 €	279,06 €	279,06 €	279,06 €	279,06 €	279,06 €	279,06 €	2.130,83 €
Agències de Mark.	13,99 €	13,99 €	10,49 €	10,49 €	10,49 €	6,99 €	3,50 €	3,50 €	3,50 €	3,50 €	3,50 €	3,50 €	87,41 €
Comissions Agents	0,00 €	0,00 €	57,39 €	57,39 €	57,39 €	105,30 €	145,66 €	145,66 €	145,66 €	145,66 €	145,66 €	145,66 €	1.151,40 €
Altres Costos Comercials	210,00 €	210,00 €	195,00 €	195,00 €	195,00 €	180,00 €	165,00 €	165,00 €	165,00 €	165,00 €	165,00 €	165,00 €	2.175,00 €
Total Costos Comercials:	223,99 €	223,99 €	353,70 €	353,70 €	353,70 €	476,31 €	593,21 €	593,21 €	593,21 €	593,21 €	593,21 €	593,21 €	5.544,65 €

Any 2	#Mes												
2024	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Totals
Personal:	288,93 €	288,93 €	288,93 €	288,93 €	288,93 €	288,93 €	288,93 €	288,93 €	389,67 €	389,67 €	389,67 €	389,67 €	3.870,15 €
Agències de Mark.	3,62 €	3,62 €	3,62 €	3,62 €	3,62 €	3,62 €	3,62 €	3,62 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	28,92 €
Comissions Agents	155,73 €	155,73 €	155,73 €	155,73 €	155,73 €	155,73 €	155,73 €	155,73 €	200,01 €	200,01 €	200,01 €	200,01 €	2.045,88 €
Altres Costos Comercials	170,61 €	170,61 €	170,61 €	170,61 €	170,61 €	170,61 €	170,61 €	170,61 €	155,10 €	155,10 €	155,10 €	155,10 €	1.985,28 €
Total Costos Comercials:	618,89 €	618,89 €	618,89 €	618,89 €	618,89 €	618,89 €	618,89 €	618,89 €	744,79 €	744,79 €	744,79 €	744,79 €	7.930,24 €

Any 3	#Mes												
2025	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Totals
Personal:	410,56 €	410,56 €	410,56 €	410,56 €	410,56 €	410,56 €	410,56 €	410,56 €	410,56 €	410,56 €	410,56 €	410,56 €	4.926,67 €
Agències de Mark.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Comissions Agents	213,85 €	213,85 €	213,85 €	213,85 €	213,85 €	213,85 €	213,85 €	213,85 €	213,85 €	213,85 €	213,85 €	213,85 €	2.566,16 €
Altres Costos Comercials	160,37 €	160,37 €	160,37 €	160,37 €	160,37 €	160,37 €	160,37 €	160,37 €	160,37 €	160,37 €	160,37 €	160,37 €	1.924,48 €
Total Costos Comercials:	784,78 €	784,78 €	784,78 €	784,78 €	784,78 €	784,78 €	784,78 €	784,78 €	784,78 €	784,78 €	784,78 €	784,78 €	9.417,31 €

Any 4	#Mes												
2026	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Totals
Personal:	425,27 €	412,74 €	412,74 €	412,74 €	412,74 €	412,74 €	412,74 €	412,74 €	412,74 €	412,74 €	412,74 €	412,74 €	4.965,38 €
Agències de Mark.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Comissions Agents	228,64 €	228,64 €	228,64 €	228,64 €	228,64 €	228,64 €	228,64 €	228,64 €	228,64 €	228,64 €	228,64 €	228,64 €	2.743,63 €
Altres Costos Comercials	165,83 €	165,83 €	165,83 €	165,83 €	165,83 €	165,83 €	165,83 €	165,83 €	165,83 €	165,83 €	165,83 €	165,83 €	1.989,91 €
Total Costos Comercials:	819,73 €	807,20 €	807,20 €	807,20 €	807,20 €	807,20 €	807,20 €	807,20 €	807,20 €	807,20 €	807,20 €	807,20 €	9.698,92 €

Any 5	#Mes												
2027	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Totals
Personal:	440,53 €	440,53 €	440,53 €	440,53 €	440,53 €	440,53 €	440,53 €	440,53 €	440,53 €	440,53 €	440,53 €	440,53 €	5.286,36 €
Agències de Mark.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Comissions Agents	244,45 €	244,45 €	244,45 €	244,45 €	244,45 €	244,45 €	244,45 €	244,45 €	244,45 €	244,45 €	244,45 €	244,45 €	2.933,36 €
Altres Costos Comercials	171,46 €	171,46 €	171,46 €	171,46 €	171,46 €	171,46 €	171,46 €	171,46 €	171,46 €	171,46 €	171,46 €	171,46 €	2.057,57 €
Total Costos Comercials:	856,44 €	856,44 €	856,44 €	856,44 €	856,44 €	856,44 €	856,44 €	856,44 €	856,44 €	856,44 €	856,44 €	856,44 €	10.277,29 €

Font: Elaboració pròpia.

D) Pressupost de Costos Administratius

Per al projecte d'inversió immobiliària, s'ha assumit que l'empresa de nova creació necessita una oficina en la qual dur a terme la seva activitat. Derivat d'això, se'n deriven una sèrie de costos, com el propi arrendament mensual de la oficina, així com els serveis complementaris que es necessiten per fer-la funcionar, entre els quals se citen els següents costos: el servei de neteja, els subministres, l'assegurança d'oficina i l'amortització de l'immobilitzat d'oficina que s'adquirirà el primer mes de l'any 2023.

Dins aquesta oficina hi treballarà, a més, una persona a jornada completa (el qual n'originarà el cost de personal corresponent), que realitza funcions de tipus administratius i de tipus comercials.

Finalment, s'ha identificat un altre cost: el de l'assessoria, que presta serveis diversos a l'empresa, en matèria de comptabilitat, presentació de models fiscals, confecció de nòmines i gestió de tots els tràmits amb la Seguretat Social, entre d'altres.

D1. Arrendament d'oficina

El cost de l'arrendament mensual de la oficina depèn bàsicament de dues variables: el preu per metre quadrat (que a la seva vegada depèn de la ciutat i barriada on es trobi el local), i els metres quadrats que tengui la oficina.

Per tal d'estimar el cost mensual de l'arrendament, hem tractat de determinar ambdues variables. En primer lloc, pel que fa al preu per metre quadrat, el que està clar és que l'oficina de l'empresa de nova creació es situarà a la ciutat de Palma. Per tant, s'ha procedit a fer una recerca pel portal d'Idealista del preu de lloguer mensual de 10 oficines de fins a 60 metres quadrats situades a Palma, situat en barriades diverses. D'aquesta recerca, hem obtingut que el preu de lloguer per metre quadrat d'una oficina a Palma equivaldria a 14 euros (Taula 29).

Taula 29. Cost del lloguer mensual (eur/m2) del preu de lloguer d'una oficina a Palma

Oficina#	Preu/Mes	M2	Preu/M2
1	92,00 €	11,00	8,36 €
2	764,00 €	60,00	12,73 €
3	141,00 €	11,00	12,82 €
4	660,00 €	60,00	11,00 €
5	112,00 €	11,00	10,18 €
6	556,00 €	50,00	11,12 €
7	950,00 €	60,00	15,83 €
8	415,00 €	50,00	8,30 €
9	1.150,00 €	55,00	20,91 €
10	950,00 €	60,00	15,83 €
Totals	5.790 €	428 €	14 €

Font: Idealista (2022c)

Finalment, el darrer element per a determinar el cost de l'arrendament mensual de l'oficina consisteix a esbrinar de quants de metres quadrats ha de ser l'immoble. Per tal d'obtenir aquesta xifra, ens hem basat en el nombre de persones contractades. Per a una persona contractada a jornada completa, es necessiten 30 metres quadrats d'oficina. Com que en l'empresa de nova creació s'ha contractat a una persona a jornada completa, amb 30 metres quadrats serà suficient. Per a un preu mitjà per metre quadrat de 14 euros i 30 metres quadrats, obtenim que el cost mensual de l'arrendament equivaldrà a 420 euros. Aquest import serà corregit anualment per la inflació interanual assumida (3,4%). Tot el detall de l'exposat anteriorment es veu reflexat a la Taula 30.

Taula 30. Cost del lloguer mensual de l'oficina per als cinc anys d'explotació (2023-2027)

Preu/M2/Mes:	14,00 €
Personal Contractat:	1,00
M2/Persona	30,00
M2 Necessaris:	30,00
Lloguer Mensual:	420,00 €

Lloguer Oficina	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5
Import Anual	5.040,00 €	5.211,36 €	5.388,55 €	5.571,76 €	5.761,20 €
Import Mensual:	420,00 €	434,28 €	449,05 €	464,31 €	480,10 €

Font: Elaboració pròpia.

D2. Servei de neteja

El cost del servei de neteja depèn bàsicament de dues variables: la quantitat (que podríem expressar en hores de neteja) i el preu per quantitat (euros per hora). Per a determinar ambdues variables, ens hem basat en el cost mensual del servei de neteja de la oficina a XOJAY Management SL (Annexe 3). El cost anual de la neteja a XOJAY Management SL equival a 2.910,36 euros (que serien 12 vegades el cost mensual, 242.53 euros).

L'empresa encarregada de la neteja acudeix a la oficina 2 vegades per setmana, i cada vegada que acudeix s'hi està 1,5 hores netejant.

Si tenim en compte que un any té 52 setmanes, el total d'hores de neteja treballades en un any seran 156 (104 vegades, a 1,5 hores la vegada). Si dividim el preu de la neteja anual (2.910,36 euros) entre aquest nombre d'hores, ens surt que el preu de la neteja equival a 18,66 euros/hora (Figura 12).

Figura 12. Determinació del cost/hora del servei de neteja

Preu/any (CISNSA a XOJAY)	2.910,36 €
Hores/Vegada:	1,50
Vegades/Setmana:	2,00
Num. Vegades Setmana/70 m2 oficina:	0,03
Total Vegades Neteja/Any	104,00
Hores Totals:	156,00
Preu/Hora:	18,66 €

Font: Elaboració pròpia.

Una vegada que hem determinat el preu de la neteja per hora, el següent pas es determinar la quantitat d'hores que són necessàries per a la neteja d'una oficina com la de l'empresa de nova creació. És a dir, a partir de les dades de la Figura 65, hem d'adaptar la quantitat d'hores treballades per a una oficina de mida inferior. Sembla raonable afirmar que no es necessiten les mateixes hores de neteja per una oficina de 30 metres quadrats, que per a una oficina de 70 metres quadrats (oficina de XOJAY Management SL).

D'acord amb les dades exposades a la Figura 12, per cada metre quadrat d'oficina, el servei de neteja ha d'acudir a netejar 0,03 vegades. Amb aquesta xifra podem determinar el nombre de vegades a la setmana que es necessita netejar la oficina de l'empresa del present treball. Multiplicant els metres quadrats reals de l'oficina (30) per aquest coeficient de 0,03, obtenim que el nombre de vegades a la setmana que s'ha d'acudir a netejar equival a un nombre inferior a 1 (però com que les vegades no són fraccionables, s'arrodoneix a 1 vegada per setmana).

Amb els càlculs exposats a la Figura 13, obtenim que es precisaran 78 hores de neteja anuals, les quals a un preu de 18.66 euro/hora equivalen a 1.455,18 euros/anuals (121,27 euros/mes).

Figura 13. Determinació de les hores totals del servei de neteja i del preu mensual i anual del servei

M2 Reals Oficina:	30,00
Vegades/Setmana: (0,03*30 m2)	1,00
Vegades/Any:	52,00
Hores/Any: (1,5 hores/vegada * N Vegades)	78,00
Preu Neteja Anual:	1.455,18 €
Preu Neteja Mensual:	121,27 €

Font: Elaboració pròpia.

Aquest import obtingut a la Figura 13 s'ha de corregir anualment per la inflació interanual assumida (3,4%). A la Taula 31 s'exposen els càlculs del preu mensual i anual del servei de neteja per a tots els anys d'exploració del projecte.

Taula 31. Determinació del preu mensual i anual del servei de neteja per als 5 anys d'exploració (2023-2027)

Import Neteja	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5
Import Anual	1.455,18 €	1.504,66 €	1.555,81 €	1.608,71 €	1.663,41 €
Import Mensual:	121,27 €	125,39 €	129,65 €	134,06 €	138,62 €

Font: Elaboració pròpia.

D3. Subministres (I). Electricitat i aigua

Respecte de l'electricitat i de l'aigua consumides a la oficina de l'empresa de nova creació, simplement hem de realitzar assumpcions en matèria de consum anual i de la distribució d'aquest consum entre els 12 mesos de l'any, ja que els preus d'aquests serveis ja han estat determinats en l'apartat de costos directes. En primer lloc, hem assumit que els consum (ja sigui d'aigua o d'electricitat), tindrà la distribució que es mostra en la Taula 32, que es resumeix en un consum major en 6 mesos (els tres mesos d'estiu i els tres d'hivern) i moderat en la resta de l'any (en les estacions de transició).

Taula 32. Distribució del consum anual d'aigua i d'electricitat en els 12 mesos de l'any

Mes	% Anual
1	12,50%
2	12,50%
3	5,00%
4	5,00%
5	2,50%
6	12,50%
7	12,50%
8	12,50%
9	5,00%
10	2,50%
11	5,00%
12	12,50%
Total:	100,00%

Font: Elaboració pròpia.

Respecte del consum d'electricitat, ens hem basat en el consum de la Taula 33 per determinar el consum (en kwh) en que es podria incórrer en l'empresa de nova creació. Però aquestes xifres de consum s'han d'adaptar a les persones que fan feina a l'oficina. És a dir, el consum d'electricitat serà menor quantes menys persones hi treballin a la oficina. A la Taula 33 es mostra que una persona consumeix 503.01 kwh de mitjana anual. Com que en l'empresa només hi ha una persona contractada a jornada completa, s'assumeix aquest consum com a vàlid per al càlcul del cost. Per la seva banda, en la Taula 34 es fa la distribució d'aquest consum anual en els mesos de l'any (segons la Taula 32).

Taula 33. Consum mitjà d'electricitat (kwh) per persona a l'any

		Persones a Oficina	Kwh/Any/Persona
Consum 2020 XOJAY:	3.912,41	7	558,92
Consum 2021 XOJAY:	2.682,68	6	447,11
		Mitjana anual:	503,01

Font: Elaboració pròpia.

Taula 34. Consum d'electricitat (kwh) mensual

Mes	% Anual	Consum (Kwh)
1	12,50%	62,88
2	12,50%	62,88
3	5,00%	25,15
4	5,00%	25,15
5	2,50%	12,58
6	12,50%	62,88
7	12,50%	62,88
8	12,50%	62,88
9	5,00%	25,15
10	2,50%	12,58
11	5,00%	25,15
12	12,50%	62,88
Total:	100,00%	503,00

Font: Elaboració pròpia.

Una vegada que tenim el consum de l'electricitat calculat i distribuït, el que correspon és el càlcul del cost mensual, que es realitza amb la recta de regressió calculada al Gràfic 3: Y (cost de la factura sense IVA) = $32,25 + 0,15 * X$ (consum en kwh). A partir de l'any 2 i següents, el cost de la factura d'electricitat s'incrementa en la inflació interanual assumida (3,4%). En la Taula 35 es mostra el cost mensual d'electricitat per cada any d'exploació, d'acord amb el mètode de càlcul exposat en el present paràgraf.

Taula 35. Cost Mensual de l'Electricitat (2023-2027)

Any 1	2023	Consum Estimad (kwh)	Quota Fixa	Part Variable (0,15 eur * Kwh)	Total (Quota Fixa + Variable)
#Mes	1	62,88	32,25 €	9,39 €	41,64 €
	2	62,88	32,25 €	9,39 €	41,64 €
	3	25,15	32,25 €	3,75 €	36,00 €
	4	25,15	32,25 €	3,75 €	36,00 €
	5	12,58	32,25 €	1,88 €	34,13 €
	6	62,88	32,25 €	9,39 €	41,64 €
	7	62,88	32,25 €	9,39 €	41,64 €
	8	62,88	32,25 €	9,39 €	41,64 €
	9	25,15	32,25 €	3,75 €	36,00 €
	10	12,58	32,25 €	1,88 €	34,13 €
	11	25,15	32,25 €	3,75 €	36,00 €
	12	62,88	32,25 €	9,39 €	41,64 €
Totals:		503,00	386,99 €	75,10 €	462,09 €

		Base 2023 * (1+3,4%)			
Any 2	2024	Consum Estimad (kwh)	Quota Fixa	Part Variable (0,15 eur * Kwh)	Total (Quota Fixa + Variable)
#Mes	1	62,88	33,35 €	9,71 €	43,05 €
	2	62,88	33,35 €	9,71 €	43,05 €
	3	25,15	33,35 €	3,88 €	37,23 €
	4	25,15	33,35 €	3,88 €	37,23 €
	5	12,58	33,35 €	1,94 €	35,29 €
	6	62,88	33,35 €	9,71 €	43,05 €
	7	62,88	33,35 €	9,71 €	43,05 €
	8	62,88	33,35 €	9,71 €	43,05 €
	9	25,15	33,35 €	3,88 €	37,23 €
	10	12,58	33,35 €	1,94 €	35,29 €
	11	25,15	33,35 €	3,88 €	37,23 €
	12	62,88	33,35 €	9,71 €	43,05 €
Totals:		503,00	400,15 €	77,65 €	477,80 €

		Base 2023 * (1+3,4%)^2			
Any 3	2025	Consum Estimad (kwh)	Quota Fixa	Part Variable (0,15 eur * Kwh)	Total (Quota Fixa + Variable)
#Mes	1	62,88	34,48 €	10,04 €	44,52 €
	2	62,88	34,48 €	10,04 €	44,52 €
	3	25,15	34,48 €	4,01 €	38,49 €
	4	25,15	34,48 €	4,01 €	38,49 €
	5	12,58	34,48 €	2,01 €	36,49 €
	6	62,88	34,48 €	10,04 €	44,52 €
	7	62,88	34,48 €	10,04 €	44,52 €
	8	62,88	34,48 €	10,04 €	44,52 €
	9	25,15	34,48 €	4,01 €	38,49 €
	10	12,58	34,48 €	2,01 €	36,49 €
	11	25,15	34,48 €	4,01 €	38,49 €
	12	62,88	34,48 €	10,04 €	44,52 €
Totals:		503,00	413,75 €	80,29 €	494,04 €

		Base 2023 * (1+3,4%)^3			
Any 4	2026	Consum Estimad (kwh)	Quota Fixa	Part Variable (0,15 eur * Kwh)	Total (Quota Fixa + Variable)
#Mes	1	62,88	35,65 €	10,38 €	46,03 €
	2	62,88	35,65 €	10,38 €	46,03 €
	3	25,15	35,65 €	4,15 €	39,80 €
	4	25,15	35,65 €	4,15 €	39,80 €
	5	12,58	35,65 €	2,08 €	37,73 €
	6	62,88	35,65 €	10,38 €	46,03 €
	7	62,88	35,65 €	10,38 €	46,03 €
	8	62,88	35,65 €	10,38 €	46,03 €
	9	25,15	35,65 €	4,15 €	39,80 €
	10	12,58	35,65 €	2,08 €	37,73 €
	11	25,15	35,65 €	4,15 €	39,80 €
	12	62,88	35,65 €	10,38 €	46,03 €
Totals:		503,00	427,82 €	83,02 €	510,84 €

		Base 2023 * (1+3,4%)^4			
Any 5	2027	Consum Estimad (kwh)	Quota Fixa	Part Variable (0,15 eur * Kwh)	Total (Quota Fixa + Variable)
#Mes	1	62,88	36,86 €	10,73 €	47,59 €
	2	62,88	36,86 €	10,73 €	47,59 €
	3	25,15	36,86 €	4,29 €	41,16 €
	4	25,15	36,86 €	4,29 €	41,16 €
	5	12,58	36,86 €	2,15 €	39,01 €
	6	62,88	36,86 €	10,73 €	47,59 €
	7	62,88	36,86 €	10,73 €	47,59 €
	8	62,88	36,86 €	10,73 €	47,59 €
	9	25,15	36,86 €	4,29 €	41,16 €
	10	12,58	36,86 €	2,15 €	39,01 €
	11	25,15	36,86 €	4,29 €	41,16 €
	12	62,88	36,86 €	10,73 €	47,59 €
Totals:		503,00	442,36 €	85,84 €	528,21 €

Font: Elaboració pròpia.

Pel que fa al cost mensual de l'aigua, el principal repte és la determinació del consum d'aigua anual (en m3). D'acord amb Enpromedio.com (2022), el consum mitjà anual per persona equival a 52,56 m3, però consideram que el consum d'aigua a la oficina equival al 50% del consum que es faria a casa (s'ha de tenir en compte que l'individu no es dutxa ni cuina a la oficina, per exemple). Això implica que - al mes- una persona a la oficina consumeix 2.19 m3 d'aigua. Però aquesta xifra ha de ser adaptada a dues circumstàncies. En primer lloc, podem considerar que durant 8 hores del dia, l'individu dorm i no consumeix gens d'aigua. D'aquestes 16 hores que queden disponibles, altres 8 hores l'individu

consumeix aigua a casa seva. Per tant, només durant 8 hores al dia, una persona genera consum d'aigua a la oficina. Realitzant aquesta proporció, una persona a la oficina consumeix 1.10 m³ d'aigua a la oficina al mes.

Per tant, tenint en compte que només hi ha una persona contractada a la oficina, el consum d'aigua equivaldrà a 13.14 m³ anuals, la distribució en mesos dels qual es mostra en la Taula 36.

Taula 36. Consum d'aigua (m³) mensual

Mes	% Anual	Consum (m ³)
1	12,50%	1,64
2	12,50%	1,64
3	5,00%	0,66
4	5,00%	0,66
5	2,50%	0,33
6	12,50%	1,64
7	12,50%	1,64
8	12,50%	1,64
9	5,00%	0,66
10	2,50%	0,33
11	5,00%	0,66
12	12,50%	1,64
Totals	100,00%	13,14

Font: Elaboració pròpia.

Una vegada que tenim el consum distribuït, només resta aplicar-ne les tarifes d'EMAYA. S'apliquen les mateixes tarifes que per als locals comercials, excepte en la tarifa de RSU (Emaya, 2020). Concretament, per aquest tram s'hi aplica la tarifa per a locals de menys de 100 m² de superfície útil, el qual equival a 150,29 euros a l'any (12.52 euros al mes). El cost de l'aigua es corregeix anualment per la inflació assumida (3,4%). En les Taules 37 a 39 es mostra el detall del cost mensual de l'aigua.

Taula 37. Cost Mensual de l'Aigua per a l'any 1 i 2 (2023 i 2024)

Any 1	#Mes												
2023	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Consum Estimat (m3)	1,64	1,64	0,66	0,66	0,33	1,64	1,64	1,64	0,66	0,33	0,66	1,64	13,14
Tarifa Aigua. Quota Servei Mensual.	10,34 €	10,34 €	10,34 €	10,34 €	10,34 €	10,34 €	10,34 €	10,34 €	10,34 €	10,34 €	10,34 €	10,34 €	
Tarifa Aigua. Consum.	1,53 €	1,53 €	0,61 €	0,61 €	0,31 €	1,53 €	1,53 €	1,53 €	0,61 €	0,31 €	0,61 €	1,53 €	
Tarifa Aigua. Bonificacions per baix consum.	-0,11 €	-0,11 €	-0,04 €	-0,04 €	-0,02 €	-0,11 €	-0,11 €	-0,11 €	-0,04 €	-0,02 €	-0,04 €	-0,11 €	
Tarifa Aigua. Manteniment Comptador.	4,29 €	4,29 €	4,29 €	4,29 €	4,29 €	4,29 €	4,29 €	4,29 €	4,29 €	4,29 €	4,29 €	4,29 €	
Tarifa Clavegueram. Quota Servei Mensual.	3,58 €	3,58 €	3,58 €	3,58 €	3,58 €	3,58 €	3,58 €	3,58 €	3,58 €	3,58 €	3,58 €	3,58 €	
Tarifa Clavegueram. Part Variable	0,53 €	0,53 €	0,21 €	0,21 €	0,11 €	0,53 €	0,53 €	0,53 €	0,21 €	0,11 €	0,21 €	0,53 €	
Tarifa Clavegueram. Bonificacions per baix consum.	-0,04 €	-0,04 €	-0,01 €	-0,01 €	-0,01 €	-0,04 €	-0,04 €	-0,04 €	-0,01 €	-0,01 €	-0,01 €	-0,04 €	
Tarifa RSU.	12,52 €	12,52 €	12,52 €	12,52 €	12,52 €	12,52 €	12,52 €	12,52 €	12,52 €	12,52 €	12,52 €	12,52 €	
Cànon Sanejament. Quota Servei Mensual.	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	20,00 €	
Cànon Sanejament. Part Variable	0,49 €	0,49 €	0,19 €	0,19 €	0,10 €	0,49 €	0,49 €	0,49 €	0,19 €	0,10 €	0,19 €	0,49 €	
Totals:	53,12 €	53,12 €	51,69 €	51,69 €	51,21 €	53,12 €	53,12 €	53,12 €	51,69 €	51,21 €	51,69 €	53,12 €	627,91 €
Import (628):	32,64 €	32,64 €	31,49 €	31,49 €	31,11 €	32,64 €	32,64 €	32,64 €	31,49 €	31,11 €	31,49 €	32,64 €	384,03 €
Import (631):	20,49 €	20,49 €	20,19 €	20,19 €	20,10 €	20,49 €	20,49 €	20,49 €	20,19 €	20,10 €	20,19 €	20,49 €	243,88 €
IVA suportat, 10%:	2,84 €	2,84 €	2,72 €	2,72 €	2,68 €	2,84 €	2,84 €	2,84 €	2,72 €	2,68 €	2,72 €	2,84 €	33,26 €
IVA suportat, 21%:	0,90 €	0,90 €	0,90 €	0,90 €	0,90 €	0,90 €	0,90 €	0,90 €	0,90 €	0,90 €	0,90 €	0,90 €	10,80 €
Total Factura:	56,86 €	56,86 €	55,31 €	55,31 €	54,79 €	56,86 €	56,86 €	56,86 €	55,31 €	54,79 €	55,31 €	56,86 €	671,97 €
Any 2	#Mes												
2024	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Consum Estimat (m3)	1,64	1,64	0,66	0,66	0,33	1,64	1,64	1,64	0,66	0,33	0,66	1,64	13,14
Tarifa Aigua. Quota Servei Mensual.	10,69 €	10,69 €	10,69 €	10,69 €	10,69 €	10,69 €	10,69 €	10,69 €	10,69 €	10,69 €	10,69 €	10,69 €	
Tarifa Aigua. Consum.	1,58 €	1,58 €	0,63 €	0,63 €	0,32 €	1,58 €	1,58 €	1,58 €	0,63 €	0,32 €	0,63 €	1,58 €	
Tarifa Aigua. Bonificacions per baix consum.	-0,11 €	-0,11 €	-0,04 €	-0,04 €	-0,02 €	-0,11 €	-0,11 €	-0,11 €	-0,04 €	-0,02 €	-0,04 €	-0,11 €	
Tarifa Aigua. Manteniment Comptador.	4,43 €	4,43 €	4,43 €	4,43 €	4,43 €	4,43 €	4,43 €	4,43 €	4,43 €	4,43 €	4,43 €	4,43 €	
Tarifa Clavegueram. Quota Servei Mensual.	3,70 €	3,70 €	3,70 €	3,70 €	3,70 €	3,70 €	3,70 €	3,70 €	3,70 €	3,70 €	3,70 €	3,70 €	
Tarifa Clavegueram. Part Variable	0,54 €	0,54 €	0,22 €	0,22 €	0,11 €	0,54 €	0,54 €	0,54 €	0,22 €	0,11 €	0,22 €	0,54 €	
Tarifa Clavegueram. Bonificacions per baix consum.	-0,04 €	-0,04 €	-0,02 €	-0,02 €	-0,01 €	-0,04 €	-0,04 €	-0,04 €	-0,02 €	-0,01 €	-0,02 €	-0,04 €	
Tarifa RSU.	12,95 €	12,95 €	12,95 €	12,95 €	12,95 €	12,95 €	12,95 €	12,95 €	12,95 €	12,95 €	12,95 €	12,95 €	
Cànon Sanejament. Quota Servei Mensual.	20,68 €	20,68 €	20,68 €	20,68 €	20,68 €	20,68 €	20,68 €	20,68 €	20,68 €	20,68 €	20,68 €	20,68 €	
Cànon Sanejament. Part Variable	0,50 €	0,50 €	0,20 €	0,20 €	0,10 €	0,50 €	0,50 €	0,50 €	0,20 €	0,10 €	0,20 €	0,50 €	
Totals:	54,93 €	54,93 €	53,44 €	53,44 €	52,95 €	54,93 €	54,93 €	54,93 €	53,44 €	52,95 €	53,44 €	54,93 €	649,26 €
Import (628):	33,75 €	33,75 €	32,56 €	32,56 €	32,17 €	33,75 €	33,75 €	33,75 €	32,56 €	32,17 €	32,56 €	33,75 €	397,08 €
Import (631):	21,18 €	21,18 €	20,88 €	20,88 €	20,78 €	21,18 €	21,18 €	21,18 €	20,88 €	20,78 €	20,88 €	21,18 €	252,17 €
IVA suportat, 10%:	2,93 €	2,93 €	2,81 €	2,81 €	2,77 €	2,93 €	2,93 €	2,93 €	2,81 €	2,77 €	2,81 €	2,93 €	34,39 €
IVA suportat, 21%:	0,93 €	0,93 €	0,93 €	0,93 €	0,93 €	0,93 €	0,93 €	0,93 €	0,93 €	0,93 €	0,93 €	0,93 €	11,17 €
Total Factura:	58,79 €	58,79 €	57,19 €	57,19 €	56,65 €	58,79 €	58,79 €	58,79 €	57,19 €	56,65 €	57,19 €	58,79 €	694,81 €

Font: Elaboració pròpia.

Taula 38. Cost Mensual de l'Aigua per a l'any 3 i 4 (2025 i 2026)

Any 3	#Mes												
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
2025													
Consum Estimat (m3)	1,64	1,64	0,66	0,66	0,33	1,64	1,64	1,64	0,66	0,33	0,66	1,64	13,14
Tarifa Aigua. Quota Servei Mensual.	11,06 €	11,06 €	11,06 €	11,06 €	11,06 €	11,06 €	11,06 €	11,06 €	11,06 €	11,06 €	11,06 €	11,06 €	
Tarifa Aigua. Consum.	1,63 €	1,63 €	0,65 €	0,65 €	0,33 €	1,63 €	1,63 €	1,63 €	0,65 €	0,33 €	0,65 €	1,63 €	
Tarifa Aigua. Bonificacions per baix consum.	-0,11 €	-0,11 €	-0,05 €	-0,05 €	-0,02 €	-0,11 €	-0,11 €	-0,11 €	-0,05 €	-0,02 €	-0,05 €	-0,11 €	
Tarifa Aigua. Manteniment Comptador.	4,58 €	4,58 €	4,58 €	4,58 €	4,58 €	4,58 €	4,58 €	4,58 €	4,58 €	4,58 €	4,58 €	4,58 €	
Tarifa Clavegueram. Quota Servei Mensual.	3,83 €	3,83 €	3,83 €	3,83 €	3,83 €	3,83 €	3,83 €	3,83 €	3,83 €	3,83 €	3,83 €	3,83 €	
Tarifa Clavegueram. Part Variable	0,56 €	0,56 €	0,22 €	0,22 €	0,11 €	0,56 €	0,56 €	0,56 €	0,22 €	0,11 €	0,22 €	0,56 €	
Tarifa Clavegueram. Bonificacions per baix consum.	-0,04 €	-0,04 €	-0,02 €	-0,02 €	-0,01 €	-0,04 €	-0,04 €	-0,04 €	-0,02 €	-0,01 €	-0,02 €	-0,04 €	
Tarifa RSU.	13,39 €	13,39 €	13,39 €	13,39 €	13,39 €	13,39 €	13,39 €	13,39 €	13,39 €	13,39 €	13,39 €	13,39 €	
Cànon Sanejament. Quota Servei Mensual.	21,38 €	21,38 €	21,38 €	21,38 €	21,38 €	21,38 €	21,38 €	21,38 €	21,38 €	21,38 €	21,38 €	21,38 €	
Cànon Sanejament. Part Variable	0,52 €	0,52 €	0,21 €	0,21 €	0,10 €	0,52 €	0,52 €	0,52 €	0,21 €	0,10 €	0,21 €	0,52 €	
Totals:	56,80 €	56,80 €	55,26 €	55,26 €	54,75 €	56,80 €	56,80 €	56,80 €	55,26 €	54,75 €	55,26 €	56,80 €	671,33 €
Import (628):	34,90 €	34,90 €	33,67 €	33,67 €	33,26 €	34,90 €	34,90 €	34,90 €	33,67 €	33,26 €	33,67 €	34,90 €	410,58 €
Import (631):	21,90 €	21,90 €	21,59 €	21,59 €	21,49 €	21,90 €	21,90 €	21,90 €	21,59 €	21,49 €	21,59 €	21,90 €	260,75 €
IVA suportat, 10%:	3,03 €	3,03 €	2,91 €	2,91 €	2,87 €	3,03 €	3,03 €	3,03 €	2,91 €	2,87 €	2,91 €	3,03 €	35,56 €
IVA suportat, 21%:	0,96 €	0,96 €	0,96 €	0,96 €	0,96 €	0,96 €	0,96 €	0,96 €	0,96 €	0,96 €	0,96 €	0,96 €	11,54 €
Total Factura:	60,79 €	60,79 €	59,13 €	59,13 €	58,58 €	60,79 €	60,79 €	60,79 €	59,13 €	58,58 €	59,13 €	60,79 €	718,44 €
Any 4	#Mes												
2026	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Consum Estimat (m3)	1,64	1,64	0,66	0,66	0,33	1,64	1,64	1,64	0,66	0,33	0,66	1,64	13,14
Tarifa Aigua. Quota Servei Mensual.	11,43 €	11,43 €	11,43 €	11,43 €	11,43 €	11,43 €	11,43 €	11,43 €	11,43 €	11,43 €	11,43 €	11,43 €	
Tarifa Aigua. Consum.	1,69 €	1,69 €	0,68 €	0,68 €	0,34 €	1,69 €	1,69 €	1,69 €	0,68 €	0,34 €	0,68 €	1,69 €	
Tarifa Aigua. Bonificacions per baix consum.	-0,12 €	-0,12 €	-0,05 €	-0,05 €	-0,02 €	-0,12 €	-0,12 €	-0,12 €	-0,05 €	-0,02 €	-0,05 €	-0,12 €	
Tarifa Aigua. Manteniment Comptador.	4,74 €	4,74 €	4,74 €	4,74 €	4,74 €	4,74 €	4,74 €	4,74 €	4,74 €	4,74 €	4,74 €	4,74 €	
Tarifa Clavegueram. Quota Servei Mensual.	3,96 €	3,96 €	3,96 €	3,96 €	3,96 €	3,96 €	3,96 €	3,96 €	3,96 €	3,96 €	3,96 €	3,96 €	
Tarifa Clavegueram. Part Variable	0,58 €	0,58 €	0,23 €	0,23 €	0,12 €	0,58 €	0,58 €	0,58 €	0,23 €	0,12 €	0,23 €	0,58 €	
Tarifa Clavegueram. Bonificacions per baix consum.	-0,04 €	-0,04 €	-0,02 €	-0,02 €	-0,01 €	-0,04 €	-0,04 €	-0,04 €	-0,02 €	-0,01 €	-0,02 €	-0,04 €	
Tarifa RSU.	13,85 €	13,85 €	13,85 €	13,85 €	13,85 €	13,85 €	13,85 €	13,85 €	13,85 €	13,85 €	13,85 €	13,85 €	
Cànon Sanejament. Quota Servei Mensual.	22,11 €	22,11 €	22,11 €	22,11 €	22,11 €	22,11 €	22,11 €	22,11 €	22,11 €	22,11 €	22,11 €	22,11 €	
Cànon Sanejament. Part Variable	0,54 €	0,54 €	0,21 €	0,21 €	0,11 €	0,54 €	0,54 €	0,54 €	0,21 €	0,11 €	0,21 €	0,54 €	
Totals:	58,73 €	58,73 €	57,14 €	57,14 €	56,61 €	58,73 €	58,73 €	58,73 €	57,14 €	56,61 €	57,14 €	58,73 €	694,16 €
Import (628):	36,08 €	36,08 €	34,82 €	34,82 €	34,39 €	36,08 €	36,08 €	36,08 €	34,82 €	34,39 €	34,82 €	36,08 €	424,54 €
Import (631):	22,65 €	22,65 €	22,32 €	22,32 €	22,22 €	22,65 €	22,65 €	22,65 €	22,32 €	22,22 €	22,32 €	22,65 €	269,61 €
IVA suportat, 10%:	3,13 €	3,13 €	3,01 €	3,01 €	2,97 €	3,13 €	3,13 €	3,13 €	3,01 €	2,97 €	3,01 €	3,13 €	36,77 €
IVA suportat, 21%:	0,99 €	0,99 €	0,99 €	0,99 €	0,99 €	0,99 €	0,99 €	0,99 €	0,99 €	0,99 €	0,99 €	0,99 €	11,94 €
Total Factura:	62,86 €	62,86 €	61,14 €	61,14 €	60,57 €	62,86 €	62,86 €	62,86 €	61,14 €	60,57 €	61,14 €	62,86 €	742,86 €

Font: Elaboració pròpia.

Taula 39. Cost Mensual de l'Aigua per a l'any 5 (2027)

Any 5	#Mes												
2027	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Consum Estimat (m3)	1,64	1,64	0,66	0,66	0,33	1,64	1,64	1,64	0,66	0,33	0,66	1,64	13,14
Tarifa Aigua. Quota Servei Mensual.	11,82 €	11,82 €	11,82 €	11,82 €	11,82 €	11,82 €	11,82 €	11,82 €	11,82 €	11,82 €	11,82 €	11,82 €	
Tarifa Aigua. Consum.	1,75 €	1,75 €	0,70 €	0,70 €	0,35 €	1,75 €	1,75 €	1,75 €	0,70 €	0,35 €	0,70 €	1,75 €	
Tarifa Aigua. Bonificacions per baix consum.	-0,12 €	-0,12 €	-0,05 €	-0,05 €	-0,02 €	-0,12 €	-0,12 €	-0,12 €	-0,05 €	-0,02 €	-0,05 €	-0,12 €	
Tarifa Aigua. Manteniment Comptador.	4,90 €	4,90 €	4,90 €	4,90 €	4,90 €	4,90 €	4,90 €	4,90 €	4,90 €	4,90 €	4,90 €	4,90 €	
Tarifa Clavegueram. Quota Servei Mensual.	4,09 €	4,09 €	4,09 €	4,09 €	4,09 €	4,09 €	4,09 €	4,09 €	4,09 €	4,09 €	4,09 €	4,09 €	
Tarifa Clavegueram. Part Variable	0,60 €	0,60 €	0,24 €	0,24 €	0,12 €	0,60 €	0,60 €	0,60 €	0,24 €	0,12 €	0,24 €	0,60 €	
Tarifa Clavegueram. Bonificacions per baix consum.	-0,04 €	-0,04 €	-0,02 €	-0,02 €	-0,01 €	-0,04 €	-0,04 €	-0,04 €	-0,02 €	-0,01 €	-0,02 €	-0,04 €	
Tarifa RSU.	14,32 €	14,32 €	14,32 €	14,32 €	14,32 €	14,32 €	14,32 €	14,32 €	14,32 €	14,32 €	14,32 €	14,32 €	
Cànon Sanejament. Quota Servei Mensual.	22,86 €	22,86 €	22,86 €	22,86 €	22,86 €	22,86 €	22,86 €	22,86 €	22,86 €	22,86 €	22,86 €	22,86 €	
Cànon Sanejament. Part Variable	0,55 €	0,55 €	0,22 €	0,22 €	0,11 €	0,55 €	0,55 €	0,55 €	0,22 €	0,11 €	0,22 €	0,55 €	
Totals:	60,73 €	60,73 €	59,08 €	59,08 €	58,54 €	60,73 €	60,73 €	60,73 €	59,08 €	58,54 €	59,08 €	60,73 €	717,76 €
Import (628):	37,31 €	37,31 €	36,00 €	36,00 €	35,56 €	37,31 €	37,31 €	37,31 €	36,00 €	35,56 €	36,00 €	37,31 €	438,98 €
Import (631):	23,42 €	23,42 €	23,08 €	23,08 €	22,97 €	23,42 €	23,42 €	23,42 €	23,08 €	22,97 €	23,08 €	23,42 €	278,78 €
IVA suportat, 10%:	3,24 €	3,24 €	3,11 €	3,11 €	3,07 €	3,24 €	3,24 €	3,24 €	3,11 €	3,07 €	3,11 €	3,24 €	38,02 €
IVA suportat, 21%:	1,03 €	1,03 €	1,03 €	1,03 €	1,03 €	1,03 €	1,03 €	1,03 €	1,03 €	1,03 €	1,03 €	1,03 €	12,34 €
Total Factura:	65,00 €	65,00 €	63,22 €	63,22 €	62,63 €	65,00 €	65,00 €	65,00 €	63,22 €	62,63 €	63,22 €	65,00 €	768,12 €

Font: Elaboració pròpia.

D4. Subministres (II). Telèfon i internet

Per al càlcul del cost de tenir internet i una línia telefònica a la oficina, s'han comparat les tarifes ofertes per 4 companyies telefòniques conegudes a nivell estatal (Taula 40). D'aquestes 4 tarifes, se n'ha calculat la mitjana arrodonida (47 euros/mes), per a després assumir-ho com el cost d'aquests subministres.

Aquest cost de 47 euros mensuals, s'actualitzarà en els anys 2 a 5 segons la inflació interanual assumida del 3,4% (Taula 41).

Taula 40. Cost mensual mitjà de l'internet i línia telefònica

Companyia	Descripció de la tarifa (Internet + Línia Telefònica)
Masmoví:	37 eur/mes durant 3 mesos i 45 euros/mes del mes #4 en endavant.
Yoigo:	40 eur/mes els 6 primers mesos i després 50 eur/mes
Vodafone:	29,25 eur/mes el primer any i 55 eur/any a partir del segon
Movistar:	59 eur/mes
Preu Mitjà (mensual) de les Tarifes:	47,00 €

Font: Más Móvil (2022), Yoigo (2022), Vodafone (2022) i Movistar (2022).

Taula 41. Cost mensual de l'internet i línia telefònica per als cinc anys d'explotació (2023-2027)

Import Telèfon+Internet	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5
Import Anual	564,00 €	583,18 €	603,00 €	623,51 €	644,71 €
Import Mensual:	47,00 €	48,60 €	50,25 €	51,96 €	53,73 €

Font: Elaboració pròpia.

D5. Servei d'assessoria

Per a la determinació del cost mensual del servei d'assessoria, hem seguit una metodologia similar que en el cost de l'internet i línia telefònica. En primer lloc, s'ha realitzat una mitjana dels preus oferts per tres assessories diferents (Taula 42).

Taula 42. Cost mensual mitjà del servei d'assessoria

Companyia	Preu Mensual
Son Fuster Asesores:	140,00 €
Palma Asesoría:	120,00 €
PyR Asesores:	126,00 €
Preu Mitjà (mensual) de les Tarifes:	128,67 €

Font: Son Fuster Asesores (2022), Palma Asesoría (2022) i Puigserver y Romaguera Asesores (2022).

Aquest preu s'ha incrementat aquest cost segons els locals comercials en propietat i segons els treballadors a jornada completa (Taula 43). El raonament és que -per a una assessoria fiscal i laboral- no exigeix les mateixes hores de feina una empresa petita amb pocs treballadors, que una empresa gran amb molts de treballadors. Aplicant aquestes correccions, s'obté que el cost mensual del servei d'assessoria equival a 183.35 euros.

Taula 43. Cost mensual mitjà corregit del servei d'assessoria

	Increment:	Unitats:	Increment total:
Per Treballador:	2,50%	1,00	2,50%
Per Local Propietat	10,00%	4,00	40,00%
			42,50%

Preu Mitjà Corregit: 183,35 €

Font: Elaboració Pròpia.

Finalment, per obtenir el cost del servei durant tot el projecte aquest cost ha de ser incrementat en la inflació interanual assumida del 3,4% (Taula 44).

Taula 44. Cost mensual del servei d'assessoria per al projecte (any 2023-2027)

Import Assessoria	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5
Import Anual	2.200,20 €	2.275,01 €	2.352,36 €	2.432,34 €	2.515,04 €
Import Mensual:	183,35 €	189,58 €	196,03 €	202,69 €	209,59 €

Font: Elaboració Pròpia.

D6. Assegurança d'oficina (responsabilitat civil i cobertures bàsiques)

En l'assegurança d'oficina es recullen una sèrie de cobertures relacionades amb l'activitat empresarial i amb el local arrendat per dur a terme aquesta activitat. Algunes d'aquestes cobertures són obligatòries, com seria la responsabilitat civil general i la d'accidents de treballs, i d'altres les podem considerar com a bàsiques, com són els danys a l'immoble i l'assegurança contra incendis, entre moltes altres.

L'import anual d'aquesta cobertura s'ha extret de la pòlissa de l'empresa que explota la promoció XO Residences (Annexe 5), a la qual he tengut accés per la meva situació professional. Segons aquesta pòlissa, l'import de la prima anual equival a 389,88 euros (per tant, 32,49 euros mensuals). Aquest import s'assumeix que any a any s'actualitzarà segons la inflació interanual assumida (Figura 45).

Taula 45. Cost anual i mensual de l'assegurança d'oficina per al projecte (any 2023-2027)

Import Ass. Oficina	Any 1	Any 2	Any 3	Any 4	Any 5
Import Anual	389,88 €	403,14 €	416,84 €	431,02 €	445,67 €
Import Mensual:	32,49 €	33,59 €	34,74 €	35,92 €	37,14 €

Font: Elaboració Pròpia.

D7. Cost del personal administratiu

Com ja s'ha anunciat en punts anteriors del treball, s'ha assumit que l'empresa de nova creació contracta una persona a jornada completa. Per tal de determinar el cost laboral, s'han de determinar dues qüestions: en primer lloc, quina és la posició de la persona contractada; i en segon lloc, quin és el conveni col·lectiu aplicable. S'ha assumit que la persona contractada serà un oficial administratiu, principalment perquè les funcions que realitzarà en la seva majoria tenen aquest caràcter (facturació, gestió de cobraments i de pagaments, entre d'altres). En segon lloc, s'ha assumit que el conveni col·lectiu aplicable és el de gestió i mediació immobiliària (*Resolución de 27 de diciembre de 2019, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el Convenio colectivo estatal para las empresas de gestión y mediación inmobiliaria*).

Segons aquest conveni, el sou brut mínim anual per a un oficial administratiu equival a 16.351,51 euros, als quals se'ls ha d'afegir les dues corresponents pagues extres, que en el present treball s'assumiran prorratejades en les 12 pagues ordinàries. A més, s'estableixen dos complementos salarials. El primer d'ells és el plus de polivalència, i l'altre és el plus de vinculació, que es cobra una vegada s'assoleix una antiguitat de tres anys. A aquests complementos s'afegiran altres dos aspectes retributius. En primer lloc, assumim que el treballador cobra un 1% del lloguer mensual dels locals comercials en concepte de dietes i quilometratge. El raonament és que el treballador també duu a terme determinades funcions comercials basades en l'atenció telefònica, per correu i presencial dels arrendataris en qualsevol qüestió o problema que pugui sorgir en els immobles. Aquestes dietes i quilometratge estaran exemptes de cotització a la Seguretat Social i a l'IRPF.

I en segon lloc, assumim que l'empresa de nova creació pagarà per damunt conveni. És a dir, a efectes d'assegurar-se'n la continuïtat durant tot els anys d'exploació del projecte del treballador contractat, se li aplicarà una pujada del 10% al salari base i complements retributius (plus de polivalència i de vinculació). A més, el cost de personal mensual també es corregirà anualment en la inflació interanual assumida (3,4%). Tots aquests components ens ajudaran a determinar el salari brut (Figura 14).

Figura 14. Components del salari brut del cost de personal

% Pujada Sal Base i Complementos:			
10%			
Salari Base Anual (segons Conveni, 14 pagues):			
19.076,76 €	----> Per treballador/mes:	1.748,70 €	(inclou pujada)
Plus de Polivalència:			
711,01 €	----> Per treballador/mes:	65,18 €	(inclou pujada)
Plus de Vinculació (per 3 anys treballats):			
358,83 €	----> Per treballador/mes:	32,89 €	(inclou pujada)
Diètes i kilometratge: 1,00% del lloguer mensual de cada mes (exemptes les diètes de cotització a SS i IRPF)			

Font: Elaboració Pròpia.

A efectes de determinar les cotitzacions a la Seguretat Social (tant aquelles a càrrec de l'empresa, com la quota obrera), els tipus de cotització que s'apliquen sobre el salari brut són les pròpies del règim general, que equivalen al 31,40% (quota patronal), i al 6,35% per a la quota obrera (Seguridad Social, 2022). Per la seva part, les retencions d'IRPF es calculen com un 12,65% sobre la base (Ministerio de Hacienda y Función Pública, 2022). Aquest percentatge de retenció seria l'aplicable a una persona amb la retribució bruta anual proposada en el treball, sense fills i fadrina. D'acord amb tots aquests elements, a les Taules 46 a 48 s'exposa el detall del cost total de personal.

Taula 46. Detall del Cost de Personal (total) per a l'any 2023 i 2024

Any 1	#Mes											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2023												
Salari Base:	1.748,70 €	1.748,70 €	1.748,70 €	1.748,70 €	1.748,70 €	1.748,70 €	1.748,70 €	1.748,70 €	1.748,70 €	1.748,70 €	1.748,70 €	1.748,70 €
Plus Polivalència:	65,18 €	65,18 €	65,18 €	65,18 €	65,18 €	65,18 €	65,18 €	65,18 €	65,18 €	65,18 €	65,18 €	65,18 €
Plus Vinculació (3 anys):	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Dietes i km (1% ING):	0,00 €	0,00 €	38,26 €	38,26 €	38,26 €	70,20 €	97,10 €	97,10 €	97,10 €	97,10 €	97,10 €	97,10 €
A. Salari Brut:	1.813,88 €	1.813,88 €	1.852,14 €	1.852,14 €	1.852,14 €	1.884,08 €	1.910,98 €	1.910,98 €	1.910,98 €	1.910,98 €	1.910,98 €	1.910,98 €
B. Base IRPF i SS (Sal. Brut - Dietes):	1.813,88 €	1.813,88 €	1.813,88 €	1.813,88 €	1.813,88 €	1.813,88 €	1.813,88 €	1.813,88 €	1.813,88 €	1.813,88 €	1.813,88 €	1.813,88 €
C. SS Empresa (B*31,40%):	569,56 €	569,56 €	569,56 €	569,56 €	569,56 €	569,56 €	569,56 €	569,56 €	569,56 €	569,56 €	569,56 €	569,56 €
D. SS Treballador (B*6,35%):	115,18 €	115,18 €	115,18 €	115,18 €	115,18 €	115,18 €	115,18 €	115,18 €	115,18 €	115,18 €	115,18 €	115,18 €
E. Retenció IRPF (B*12,65%):	229,46 €	229,46 €	229,46 €	229,46 €	229,46 €	229,46 €	229,46 €	229,46 €	229,46 €	229,46 €	229,46 €	229,46 €
F. Cost Personal (A+C):	2.383,44 €	2.383,44 €	2.421,70 €	2.421,70 €	2.421,70 €	2.453,63 €	2.480,54 €	2.480,54 €	2.480,54 €	2.480,54 €	2.480,54 €	2.480,54 €
Salari Líquid (A-D-E):	1.469,24 €	1.469,24 €	1.507,50 €	1.507,50 €	1.507,50 €	1.539,44 €	1.566,35 €	1.566,35 €	1.566,35 €	1.566,35 €	1.566,35 €	1.566,35 €
HP, creditora per retencions (E):	229,46 €	229,46 €	229,46 €	229,46 €	229,46 €	229,46 €	229,46 €	229,46 €	229,46 €	229,46 €	229,46 €	229,46 €
Organismes SS, creditors (C+D):	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €
												29.368,85 €
Any 2												
2024												
Salari Base:	1.808,16 €	1.808,16 €	1.808,16 €	1.808,16 €	1.808,16 €	1.808,16 €	1.808,16 €	1.808,16 €	1.808,16 €	1.808,16 €	1.808,16 €	1.808,16 €
Plus Polivalència:	67,39 €	67,39 €	67,39 €	67,39 €	67,39 €	67,39 €	67,39 €	67,39 €	67,39 €	67,39 €	67,39 €	67,39 €
Plus Vinculació (3 anys):	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Dietes i km (1% ING):	103,82 €	103,82 €	103,82 €	103,82 €	103,82 €	103,82 €	103,82 €	103,82 €	133,34 €	133,34 €	133,34 €	133,34 €
A. Salari Brut:	1.979,37 €	1.979,37 €	1.979,37 €	1.979,37 €	1.979,37 €	1.979,37 €	1.979,37 €	1.979,37 €	2.008,89 €	2.008,89 €	2.008,89 €	2.008,89 €
B. Base IRPF i SS (Sal. Brut - Dietes):	1.875,55 €	1.875,55 €	1.875,55 €	1.875,55 €	1.875,55 €	1.875,55 €	1.875,55 €	1.875,55 €	1.875,55 €	1.875,55 €	1.875,55 €	1.875,55 €
C. SS Empresa (B*31,40%):	588,92 €	588,92 €	588,92 €	588,92 €	588,92 €	588,92 €	588,92 €	588,92 €	588,92 €	588,92 €	588,92 €	588,92 €
D. SS Treballador (B*6,35%):	119,10 €	119,10 €	119,10 €	119,10 €	119,10 €	119,10 €	119,10 €	119,10 €	119,10 €	119,10 €	119,10 €	119,10 €
E. Retenció IRPF (B*12,65%):	237,26 €	237,26 €	237,26 €	237,26 €	237,26 €	237,26 €	237,26 €	237,26 €	237,26 €	237,26 €	237,26 €	237,26 €
F. Cost Personal (A+C):	2.568,29 €	2.568,29 €	2.568,29 €	2.568,29 €	2.568,29 €	2.568,29 €	2.568,29 €	2.568,29 €	2.597,82 €	2.597,82 €	2.597,82 €	2.597,82 €
Salari Líquid (A-D-E):	1.623,02 €	1.623,02 €	1.623,02 €	1.623,02 €	1.623,02 €	1.623,02 €	1.623,02 €	1.623,02 €	1.652,54 €	1.652,54 €	1.652,54 €	1.652,54 €
HP, creditora per retencions (E):	237,26 €	237,26 €	237,26 €	237,26 €	237,26 €	237,26 €	237,26 €	237,26 €	237,26 €	237,26 €	237,26 €	237,26 €
Organismes SS, creditors (C+D):	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €
												30.937,61 €

Font: Elaboració pròpia.

Taula 47. Detall del Cost de Personal (total) per a l'any 2025 i 2026

Any 3	#Mes												
2025	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Salari Base:	1.869,64 €	1.869,64 €	1.869,64 €	1.869,64 €	1.869,64 €	1.869,64 €	1.869,64 €	1.869,64 €	1.869,64 €	1.869,64 €	1.869,64 €	1.869,64 €	
Plus Polivalència:	69,68 €	69,68 €	69,68 €	69,68 €	69,68 €	69,68 €	69,68 €	69,68 €	69,68 €	69,68 €	69,68 €	69,68 €	
Plus Vinculació (3 anys):	35,17 €	35,17 €	35,17 €	35,17 €	35,17 €	35,17 €	35,17 €	35,17 €	35,17 €	35,17 €	35,17 €	35,17 €	
Dietes i km (1% ING):	142,56 €	142,56 €	142,56 €	142,56 €	142,56 €	142,56 €	142,56 €	142,56 €	142,56 €	142,56 €	142,56 €	142,56 €	
A. Salari Brut:	2.117,05 €	2.117,05 €	2.117,05 €	2.117,05 €	2.117,05 €	2.117,05 €	2.117,05 €	2.117,05 €	2.117,05 €	2.117,05 €	2.117,05 €	2.117,05 €	
B. Base IRPF i SS (Sal. Brut - Dietes):	1.974,49 €	1.974,49 €	1.974,49 €	1.974,49 €	1.974,49 €	1.974,49 €	1.974,49 €	1.974,49 €	1.974,49 €	1.974,49 €	1.974,49 €	1.974,49 €	
C. SS Empresa (B*31,40%):	619,99 €	619,99 €	619,99 €	619,99 €	619,99 €	619,99 €	619,99 €	619,99 €	619,99 €	619,99 €	619,99 €	619,99 €	
D. SS Treballador (B*6,35%):	125,38 €	125,38 €	125,38 €	125,38 €	125,38 €	125,38 €	125,38 €	125,38 €	125,38 €	125,38 €	125,38 €	125,38 €	
E. Retenció IRPF (B*12,65%):	249,77 €	249,77 €	249,77 €	249,77 €	249,77 €	249,77 €	249,77 €	249,77 €	249,77 €	249,77 €	249,77 €	249,77 €	
F. Cost Personal (A+C):	2.737,04 €	2.737,04 €	2.737,04 €	2.737,04 €	2.737,04 €	2.737,04 €	2.737,04 €	2.737,04 €	2.737,04 €	2.737,04 €	2.737,04 €	2.737,04 €	32.844,49 €
Salari Líquid (A-D-E):	1.741,90 €	1.741,90 €	1.741,90 €	1.741,90 €	1.741,90 €	1.741,90 €	1.741,90 €	1.741,90 €	1.741,90 €	1.741,90 €	1.741,90 €	1.741,90 €	
HP, creditora per retencions (E):	249,77 €	249,77 €	249,77 €	249,77 €	249,77 €	249,77 €	249,77 €	249,77 €	249,77 €	249,77 €	249,77 €	249,77 €	
Organismes SS, creditors (C+D):	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	

Any 4	#Mes												
2026	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Salari Base:	1.933,20 €	1.869,64 €	1.869,64 €	1.869,64 €	1.869,64 €	1.869,64 €	1.869,64 €	1.869,64 €	1.869,64 €	1.869,64 €	1.869,64 €	1.869,64 €	
Plus Polivalència:	72,05 €	72,05 €	72,05 €	72,05 €	72,05 €	72,05 €	72,05 €	72,05 €	72,05 €	72,05 €	72,05 €	72,05 €	
Plus Vinculació (3 anys):	36,36 €	36,36 €	36,36 €	36,36 €	36,36 €	36,36 €	36,36 €	36,36 €	36,36 €	36,36 €	36,36 €	36,36 €	
Dietes i km (1% ING):	152,42 €	152,42 €	152,42 €	152,42 €	152,42 €	152,42 €	152,42 €	152,42 €	152,42 €	152,42 €	152,42 €	152,42 €	
A. Salari Brut:	2.194,04 €	2.130,48 €	2.130,48 €	2.130,48 €	2.130,48 €	2.130,48 €	2.130,48 €	2.130,48 €	2.130,48 €	2.130,48 €	2.130,48 €	2.130,48 €	
B. Base IRPF i SS (Sal. Brut - Dietes):	2.041,62 €	1.978,05 €	1.978,05 €	1.978,05 €	1.978,05 €	1.978,05 €	1.978,05 €	1.978,05 €	1.978,05 €	1.978,05 €	1.978,05 €	1.978,05 €	
C. SS Empresa (B*31,40%):	641,07 €	621,11 €	621,11 €	621,11 €	621,11 €	621,11 €	621,11 €	621,11 €	621,11 €	621,11 €	621,11 €	621,11 €	
D. SS Treballador (B*6,35%):	129,64 €	125,61 €	125,61 €	125,61 €	125,61 €	125,61 €	125,61 €	125,61 €	125,61 €	125,61 €	125,61 €	125,61 €	
E. Retenció IRPF (B*12,65%):	258,26 €	250,22 €	250,22 €	250,22 €	250,22 €	250,22 €	250,22 €	250,22 €	250,22 €	250,22 €	250,22 €	250,22 €	
F. Cost Personal (A+C):	2.835,11 €	2.751,58 €	2.751,58 €	2.751,58 €	2.751,58 €	2.751,58 €	2.751,58 €	2.751,58 €	2.751,58 €	2.751,58 €	2.751,58 €	2.751,58 €	33.102,54 €
Salari Líquid (A-D-E):	1.806,14 €	1.754,65 €	1.754,65 €	1.754,65 €	1.754,65 €	1.754,65 €	1.754,65 €	1.754,65 €	1.754,65 €	1.754,65 €	1.754,65 €	1.754,65 €	
HP, creditora per retencions (E):	258,26 €	250,22 €	250,22 €	250,22 €	250,22 €	250,22 €	250,22 €	250,22 €	250,22 €	250,22 €	250,22 €	250,22 €	
Organismes SS, creditors (C+D):	770,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	

Font: Elaboració pròpia.

Taula 48. Detall del Cost de Personal (total) per a l'any 2027

Any 5	#Mes												
2027	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Salari Base:	1.998,93 €	1.998,93 €	1.998,93 €	1.998,93 €	1.998,93 €	1.998,93 €	1.998,93 €	1.998,93 €	1.998,93 €	1.998,93 €	1.998,93 €	1.998,93 €	
Plus Polivalència:	74,50 €	74,50 €	74,50 €	74,50 €	74,50 €	74,50 €	74,50 €	74,50 €	74,50 €	74,50 €	74,50 €	74,50 €	
Plus Vinculació (3 anys):	37,60 €	37,60 €	37,60 €	37,60 €	37,60 €	37,60 €	37,60 €	37,60 €	37,60 €	37,60 €	37,60 €	37,60 €	
Dietes i km (1% ING):	162,96 €	162,96 €	162,96 €	162,96 €	162,96 €	162,96 €	162,96 €	162,96 €	162,96 €	162,96 €	162,96 €	162,96 €	
A. Salari Brut:	2.274,00 €	2.274,00 €	2.274,00 €	2.274,00 €	2.274,00 €	2.274,00 €	2.274,00 €	2.274,00 €	2.274,00 €	2.274,00 €	2.274,00 €	2.274,00 €	
B. Base IRPF i SS (Sal. Brut - Dietes):	2.111,03 €	2.111,03 €	2.111,03 €	2.111,03 €	2.111,03 €	2.111,03 €	2.111,03 €	2.111,03 €	2.111,03 €	2.111,03 €	2.111,03 €	2.111,03 €	
C. SS Empresa (B*31,40%):	662,86 €	662,86 €	662,86 €	662,86 €	662,86 €	662,86 €	662,86 €	662,86 €	662,86 €	662,86 €	662,86 €	662,86 €	
D. SS Treballador (B*6,35%):	134,05 €	134,05 €	134,05 €	134,05 €	134,05 €	134,05 €	134,05 €	134,05 €	134,05 €	134,05 €	134,05 €	134,05 €	
E. Retenció IRPF (B*12,65%):	267,05 €	267,05 €	267,05 €	267,05 €	267,05 €	267,05 €	267,05 €	267,05 €	267,05 €	267,05 €	267,05 €	267,05 €	
F. Cost Personal (A+C):	2.936,86 €	2.936,86 €	2.936,86 €	2.936,86 €	2.936,86 €	2.936,86 €	2.936,86 €	2.936,86 €	2.936,86 €	2.936,86 €	2.936,86 €	2.936,86 €	35.242,37 €
Salari Líquid (A-D-E):	1.872,90 €	1.872,90 €	1.872,90 €	1.872,90 €	1.872,90 €	1.872,90 €	1.872,90 €	1.872,90 €	1.872,90 €	1.872,90 €	1.872,90 €	1.872,90 €	
HP, creditora per retencions (E):	267,05 €	267,05 €	267,05 €	267,05 €	267,05 €	267,05 €	267,05 €	267,05 €	267,05 €	267,05 €	267,05 €	267,05 €	
Organismes SS, creditors (C+D):	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	

Font: Elaboració pròpia.

D8. Amortització de l'immobilitzat material. Ordinadors, cadires i escriptoris

Finalment, per acabar amb el pressupost de costos d'administració, es resumeix en aquest apartat l'amortització anual que genera l'immobilitzat que s'adquireix per a la oficina, que es defineixen com a ordinadors, cadires i escriptoris.

La compra d'aquests elements d'immobilitzat s'ha previst segons el nombre de persones contractades a jornada completa. En la Taula 49 es resumeix el cost d'adquisició de l'immobilitzat, relacionat amb el nombre d'empleats (que com ja s'ha reiterat al llarg del present treball equival a una persona).

Taula 49. Cost d'adquisició de l'immobilitzat de l'oficina

Immobilitzat:	Quantitat/Persona:	Personal Contractat:	Unitats Adquirides:	Cost/Unitat	Cost Total:
Ordenadors:	1,00	1,00	1,00	400,00 €	400,00 €
Escriptoris:	1,50	1,00	1,50	200,00 €	300,00 €
Cadres:	2,00	1,00	2,00	80,00 €	160,00 €
Totals					860,00 €

Font: Elaboració Pròpia.

Una vegada que es coneix el cost d'adquisició de de l'immobilitzat, la darrera passa és escollir un coeficient d'amortització lineal (Taula 50). En aquest cas, i al contrari que amb l'amortització dels locals comercials, coincidirà l'amortització fiscal amb la comptable (Figura 15), ja que ens hem basat en les taules d'amortitzacions de l'article 12.1.a de la *Llei 27/2014, de 27 de novembre, de l'Impost sobre Societats* (LIS, d'ara en endavant).

Taula 50. Coeficient Anual d'amortització de l'immobilitzat de l'oficina

Immobilitzat:	% Amort Anual
Ordenadors:	25%
Escriptoris:	10%
Cadres:	10%

Font: Article 12.1.a LIS.

Figura 15. Cost anual i mensual de l'amortització de l'immobilitzat de l'oficina

Amortització (Any 1-4):			
146,00 €	---->	Mensual:	12,17 €
Amortització (Any 5):			
46,00 €	---->	Mensual:	3,83 €

Nota: la fórmula per a determinar l'amortització equival a $COST * \% ANUAL$. Per al darrer any d'explotació, l'ordinador es troba completament amortitzat.

Font: Elaboració pròpia.

Una vegada que ja ha estat determinat el cost de l'amortització de l'immobilitzat de l'oficina, ja podem presentar els pressuposts de costos d'administració per a tots els anys d'explotació del projecte (Taules 51 a 53), així com el resum de tots els pressuposts operatius (Taules 54 a 59).

Taula 51. Pressupost de Costos d'Administració per a l'any 1 i 2 (2023 i 2024)

Any 1	#Mes												
2023	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
Personal	2.383,44 €	2.383,44 €	2.330,88 €	2.330,88 €	2.330,88 €	2.269,61 €	2.201,48 €	2.201,48 €	2.201,48 €	2.201,48 €	2.201,48 €	2.201,48 €	27.238,02 €
Arrendament Oficina	420,00 €	420,00 €	420,00 €	420,00 €	420,00 €	420,00 €	420,00 €	420,00 €	420,00 €	420,00 €	420,00 €	420,00 €	5.040,00 €
Suministres. Telèfon/Internet	47,00 €	47,00 €	47,00 €	47,00 €	47,00 €	47,00 €	47,00 €	47,00 €	47,00 €	47,00 €	47,00 €	47,00 €	564,00 €
Suministres. Electricitat	41,64 €	41,64 €	36,00 €	36,00 €	34,13 €	41,64 €	41,64 €	41,64 €	36,00 €	34,13 €	36,00 €	41,64 €	462,09 €
Suministres. Aigua.	32,64 €	32,64 €	31,49 €	31,49 €	31,11 €	32,64 €	32,64 €	32,64 €	31,49 €	31,11 €	31,49 €	32,64 €	384,03 €
Altres Tributs. Canon Sanejament Aigua.	20,49 €	20,49 €	20,19 €	20,19 €	20,10 €	20,49 €	20,49 €	20,49 €	20,19 €	20,10 €	20,19 €	20,49 €	243,88 €
Serveis Exteriors. Assessoria.	183,35 €	183,35 €	183,35 €	183,35 €	183,35 €	183,35 €	183,35 €	183,35 €	183,35 €	183,35 €	183,35 €	183,35 €	2.200,20 €
Serveis Exteriors. Neteja.	121,27 €	121,27 €	121,27 €	121,27 €	121,27 €	121,27 €	121,27 €	121,27 €	121,27 €	121,27 €	121,27 €	121,27 €	1.455,18 €
Assegurances.	32,49 €	32,49 €	32,49 €	32,49 €	32,49 €	32,49 €	32,49 €	32,49 €	32,49 €	32,49 €	32,49 €	32,49 €	389,88 €
Amortització Immob. Oficina.	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	146,00 €
Total:	3.294,47 €	3.294,47 €	3.234,85 €	3.234,85 €	3.232,49 €	3.180,64 €	3.112,51 €	3.112,51 €	3.105,44 €	3.103,09 €	3.105,44 €	3.112,51 €	38.123,27 €
Any 2	#Mes												
2024	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
Personal	2.279,36 €	2.279,36 €	2.279,36 €	2.279,36 €	2.279,36 €	2.279,36 €	2.279,36 €	2.279,36 €	2.208,14 €	2.208,14 €	2.208,14 €	2.208,14 €	27.067,46 €
Arrendament Oficina	434,28 €	434,28 €	434,28 €	434,28 €	434,28 €	434,28 €	434,28 €	434,28 €	434,28 €	434,28 €	434,28 €	434,28 €	5.211,36 €
Suministres. Telèfon/Internet	48,60 €	48,60 €	48,60 €	48,60 €	48,60 €	48,60 €	48,60 €	48,60 €	48,60 €	48,60 €	48,60 €	48,60 €	583,18 €
Suministres. Electricitat	43,05 €	43,05 €	37,23 €	37,23 €	35,29 €	43,05 €	43,05 €	43,05 €	37,23 €	35,29 €	37,23 €	43,05 €	477,80 €
Suministres. Aigua.	33,75 €	33,75 €	32,56 €	32,56 €	32,17 €	33,75 €	33,75 €	33,75 €	32,56 €	32,17 €	32,56 €	33,75 €	397,08 €
Altres Tributs. Canon Sanejament Aigua.	21,18 €	21,18 €	20,88 €	20,88 €	20,78 €	21,18 €	21,18 €	21,18 €	20,88 €	20,78 €	20,88 €	21,18 €	252,17 €
Serveis Exteriors. Assessoria.	189,58 €	189,58 €	189,58 €	189,58 €	189,58 €	189,58 €	189,58 €	189,58 €	189,58 €	189,58 €	189,58 €	189,58 €	2.275,01 €
Serveis Exteriors. Neteja.	125,39 €	125,39 €	125,39 €	125,39 €	125,39 €	125,39 €	125,39 €	125,39 €	125,39 €	125,39 €	125,39 €	125,39 €	1.504,66 €
Assegurances.	33,59 €	33,59 €	33,59 €	33,59 €	33,59 €	33,59 €	33,59 €	33,59 €	33,59 €	33,59 €	33,59 €	33,59 €	403,14 €
Amortització Immob. Oficina.	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	146,00 €
Total:	3.220,95 €	3.220,95 €	3.213,64 €	3.213,64 €	3.211,21 €	3.220,95 €	3.220,95 €	3.220,95 €	3.142,43 €	3.139,99 €	3.142,43 €	3.149,74 €	38.317,84 €

Font: Elaboració pròpia

Taula 52. Pressupost de Costos d'Administració per a l'any 3 i 4 (2025 i 2026)

Any 3	#Mes												
2025	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
Personal	2.326,48 €	2.326,48 €	2.326,48 €	2.326,48 €	2.326,48 €	2.326,48 €	2.326,48 €	2.326,48 €	2.326,48 €	2.326,48 €	2.326,48 €	2.326,48 €	27.917,81 €
Arrendament Oficina	449,05 €	449,05 €	449,05 €	449,05 €	449,05 €	449,05 €	449,05 €	449,05 €	449,05 €	449,05 €	449,05 €	449,05 €	5.388,55 €
Suministres. Telèfon/Internet	50,25 €	50,25 €	50,25 €	50,25 €	50,25 €	50,25 €	50,25 €	50,25 €	50,25 €	50,25 €	50,25 €	50,25 €	603,00 €
Suministres. Electricitat	44,52 €	44,52 €	38,49 €	38,49 €	36,49 €	44,52 €	44,52 €	44,52 €	38,49 €	36,49 €	38,49 €	44,52 €	494,04 €
Suministres. Aigua.	34,90 €	34,90 €	33,67 €	33,67 €	33,26 €	34,90 €	34,90 €	34,90 €	33,67 €	33,26 €	33,67 €	34,90 €	410,58 €
Altres Tributs. Canon Sanejament Aigua.	21,90 €	21,90 €	21,59 €	21,59 €	21,49 €	21,90 €	21,90 €	21,90 €	21,59 €	21,49 €	21,59 €	21,90 €	260,75 €
Serveis Exteriors. Assessoria.	196,03 €	196,03 €	196,03 €	196,03 €	196,03 €	196,03 €	196,03 €	196,03 €	196,03 €	196,03 €	196,03 €	196,03 €	2.352,36 €
Serveis Exteriors. Neteja.	129,65 €	129,65 €	129,65 €	129,65 €	129,65 €	129,65 €	129,65 €	129,65 €	129,65 €	129,65 €	129,65 €	129,65 €	1.555,81 €
Assegurances.	34,74 €	34,74 €	34,74 €	34,74 €	34,74 €	34,74 €	34,74 €	34,74 €	34,74 €	34,74 €	34,74 €	34,74 €	416,84 €
Amortització Immob. Oficina.	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	146,00 €
Total:	3.299,68 €	3.299,68 €	3.292,12 €	3.292,12 €	3.289,60 €	3.299,68 €	3.299,68 €	3.299,68 €	3.292,12 €	3.289,60 €	3.292,12 €	3.299,68 €	39.545,75 €
Any 4	#Mes												
2026	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
Personal	2.409,85 €	2.338,85 €	2.338,85 €	2.338,85 €	2.338,85 €	2.338,85 €	2.338,85 €	2.338,85 €	2.338,85 €	2.338,85 €	2.338,85 €	2.338,85 €	28.137,16 €
Arrendament Oficina	464,31 €	464,31 €	464,31 €	464,31 €	464,31 €	464,31 €	464,31 €	464,31 €	464,31 €	464,31 €	464,31 €	464,31 €	5.571,76 €
Suministres. Telèfon/Internet	51,96 €	51,96 €	51,96 €	51,96 €	51,96 €	51,96 €	51,96 €	51,96 €	51,96 €	51,96 €	51,96 €	51,96 €	623,51 €
Suministres. Electricitat	46,03 €	46,03 €	39,80 €	39,80 €	37,73 €	46,03 €	46,03 €	46,03 €	39,80 €	37,73 €	39,80 €	46,03 €	510,84 €
Suministres. Aigua.	36,08 €	36,08 €	34,82 €	34,82 €	34,39 €	36,08 €	36,08 €	36,08 €	34,82 €	34,39 €	34,82 €	36,08 €	424,54 €
Altres Tributs. Canon Sanejament Aigua.	22,65 €	22,65 €	22,32 €	22,32 €	22,22 €	22,65 €	22,65 €	22,65 €	22,32 €	22,22 €	22,32 €	22,65 €	269,61 €
Serveis Exteriors. Assessoria.	202,69 €	202,69 €	202,69 €	202,69 €	202,69 €	202,69 €	202,69 €	202,69 €	202,69 €	202,69 €	202,69 €	202,69 €	2.432,34 €
Serveis Exteriors. Neteja.	134,06 €	134,06 €	134,06 €	134,06 €	134,06 €	134,06 €	134,06 €	134,06 €	134,06 €	134,06 €	134,06 €	134,06 €	1.608,71 €
Assegurances.	35,92 €	35,92 €	35,92 €	35,92 €	35,92 €	35,92 €	35,92 €	35,92 €	35,92 €	35,92 €	35,92 €	35,92 €	431,02 €
Amortització Immob. Oficina.	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	12,17 €	146,00 €
Total:	3.415,71 €	3.344,71 €	3.336,90 €	3.336,90 €	3.334,30 €	3.344,71 €	3.344,71 €	3.344,71 €	3.336,90 €	3.334,30 €	3.336,90 €	3.344,71 €	40.155,48 €

Font: Elaboració pròpia

Taula 53. Pressupost de Costos d'Administració per a l'any 5 (2027)

Any 5 2027	#Mes												Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Personal	2.496,33 €	2.496,33 €	2.496,33 €	2.496,33 €	2.496,33 €	2.496,33 €	2.496,33 €	2.496,33 €	2.496,33 €	2.496,33 €	2.496,33 €	2.496,33 €	29.956,02 €
Arrendament Oficina	480,10 €	480,10 €	480,10 €	480,10 €	480,10 €	480,10 €	480,10 €	480,10 €	480,10 €	480,10 €	480,10 €	480,10 €	5.761,20 €
Suministres. Telèfon/Internet	53,73 €	53,73 €	53,73 €	53,73 €	53,73 €	53,73 €	53,73 €	53,73 €	53,73 €	53,73 €	53,73 €	53,73 €	644,71 €
Suministres. Electricitat	47,59 €	47,59 €	41,16 €	41,16 €	39,01 €	47,59 €	47,59 €	47,59 €	41,16 €	39,01 €	41,16 €	47,59 €	528,21 €
Suministres. Aigua.	37,31 €	37,31 €	36,00 €	36,00 €	35,56 €	37,31 €	37,31 €	37,31 €	36,00 €	35,56 €	36,00 €	37,31 €	438,98 €
Altres Tributs. Canon Sanejament Aigua.	23,42 €	23,42 €	23,08 €	23,08 €	22,97 €	23,42 €	23,42 €	23,42 €	23,08 €	22,97 €	23,08 €	23,42 €	278,78 €
Serveis Exteriors. Assesoria.	209,59 €	209,59 €	209,59 €	209,59 €	209,59 €	209,59 €	209,59 €	209,59 €	209,59 €	209,59 €	209,59 €	209,59 €	2.515,04 €
Serveis Exteriors. Neteja.	138,62 €	138,62 €	138,62 €	138,62 €	138,62 €	138,62 €	138,62 €	138,62 €	138,62 €	138,62 €	138,62 €	138,62 €	1.663,41 €
Assegurances.	37,14 €	37,14 €	37,14 €	37,14 €	37,14 €	37,14 €	37,14 €	37,14 €	37,14 €	37,14 €	37,14 €	37,14 €	445,67 €
Amortització Immob. Oficina.	3,83 €	3,83 €	3,83 €	3,83 €	3,83 €	3,83 €	3,83 €	3,83 €	3,83 €	3,83 €	3,83 €	3,83 €	46,00 €
Total:	3.527,66 €	3.527,66 €	3.519,58 €	3.519,58 €	3.516,88 €	3.527,66 €	3.527,66 €	3.527,66 €	3.519,58 €	3.516,88 €	3.519,58 €	3.527,66 €	42.278,00 €

Font: Elaboració pròpia

Taula 54. Resum dels Pressuposts Operatius per a l'any 0 (2022)

Any 0 2022	#Mes			Total
	10	11	12	
A. Ingressos.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
B. Costos Directes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
C. Marge Brut Previ (A-B)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
D. Costos de Finançament	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
E. Marge Brut (C-D)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
F. Costos Comercials.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
G. Marge Comercial (E-F)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
H. Costos Administració - Costos Inicials	9.330,00 €	0,00 €	37.320,00 €	46.650,00 €
I. Resultat de l'Activitat (G-H)	-9.330,00 €	0,00 €	-37.320,00 €	-46.650,00 €

Font: Elaboració pròpia

Taula 55. Resum dels Pressuposts Operatius per a l'any 1 (2023)

Any 1 2023	#Mes												Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
A. Ingressos.	0,00 €	0,00 €	3.826,13 €	3.826,13 €	3.826,13 €	7.019,76 €	9.710,36 €	9.710,36 €	9.710,36 €	9.710,36 €	9.710,36 €	9.710,36 €	76.760,31 €
C1	0,00 €	0,00 €	3.826,13 €	3.826,13 €	3.826,13 €	3.826,13 €	3.826,13 €	3.826,13 €	3.826,13 €	3.826,13 €	3.826,13 €	3.826,13 €	38.261,30 €
C2	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.193,63 €	3.193,63 €	3.193,63 €	3.193,63 €	3.193,63 €	3.193,63 €	3.193,63 €	22.355,41 €
C3	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.690,60 €	2.690,60 €	2.690,60 €	2.690,60 €	2.690,60 €	2.690,60 €	16.143,60 €
C4	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
B. Costos Directes	3.945,26 €	3.945,26 €	4.019,61 €	4.019,61 €	4.019,61 €	4.070,03 €	4.101,40 €	4.101,40 €	4.101,40 €	4.101,40 €	4.101,40 €	4.101,40 €	48.627,79 €
C1	1.087,39 €	1.087,39 €	1.161,75 €	1.161,75 €	1.161,75 €	1.161,75 €	1.161,75 €	1.161,75 €	1.161,75 €	1.161,75 €	1.161,75 €	1.161,75 €	13.792,25 €
C2	1.133,97 €	1.133,97 €	1.133,97 €	1.133,97 €	1.133,97 €	1.184,39 €	1.184,39 €	1.184,39 €	1.184,39 €	1.184,39 €	1.184,39 €	1.184,39 €	13.960,58 €
C3	887,21 €	887,21 €	887,21 €	887,21 €	887,21 €	887,21 €	918,58 €	918,58 €	918,58 €	918,58 €	918,58 €	918,58 €	10.834,75 €
C4	836,68 €	836,68 €	836,68 €	836,68 €	836,68 €	836,68 €	836,68 €	836,68 €	836,68 €	836,68 €	836,68 €	836,68 €	10.040,22 €
C. Marge Brut Previ (A-B)	-3.945,26 €	-3.945,26 €	-193,48 €	-193,48 €	-193,48 €	2.949,73 €	5.608,96 €	5.608,96 €	5.608,96 €	5.608,96 €	5.608,96 €	5.608,96 €	28.132,52 €
C1	-1.087,39 €	-1.087,39 €	2.664,38 €	2.664,38 €	2.664,38 €	2.664,38 €	2.664,38 €	2.664,38 €	2.664,38 €	2.664,38 €	2.664,38 €	2.664,38 €	24.469,05 €
C2	-1.133,97 €	-1.133,97 €	-1.133,97 €	-1.133,97 €	-1.133,97 €	2.009,24 €	2.009,24 €	2.009,24 €	2.009,24 €	2.009,24 €	2.009,24 €	2.009,24 €	8.394,83 €
C3	-887,21 €	-887,21 €	-887,21 €	-887,21 €	-887,21 €	-887,21 €	1.772,02 €	1.772,02 €	1.772,02 €	1.772,02 €	1.772,02 €	1.772,02 €	5.308,85 €
C4	-836,68 €	-836,68 €	-836,68 €	-836,68 €	-836,68 €	-836,68 €	-836,68 €	-836,68 €	-836,68 €	-836,68 €	-836,68 €	-836,68 €	-10.040,22 €
D. Costos de Finançament	3.153,16 €	3.153,16 €	3.153,16 €	3.153,16 €	3.153,16 €	3.153,16 €	3.153,16 €	3.153,16 €	3.153,16 €	3.153,16 €	3.153,16 €	3.153,16 €	37.837,96 €
E. Marge Brut (C-D)	-7.098,42 €	-7.098,42 €	-3.346,65 €	-3.346,65 €	-3.346,65 €	-203,43 €	2.455,80 €	2.455,80 €	2.455,80 €	2.455,80 €	2.455,80 €	2.455,80 €	-9.705,44 €
F. Costos Comercials.	223,99 €	223,99 €	353,70 €	353,70 €	353,70 €	476,31 €	593,21 €	593,21 €	593,21 €	593,21 €	593,21 €	593,21 €	5.544,65 €
G. Marge Comercial (E-F)	-7.322,41 €	-7.322,41 €	-3.700,34 €	-3.700,34 €	-3.700,34 €	-679,74 €	1.862,58 €	1.862,58 €	1.862,58 €	1.862,58 €	1.862,58 €	1.862,58 €	-15.250,09 €
H. Costos Administració.	3.294,47 €	3.294,47 €	3.234,85 €	3.234,85 €	3.232,49 €	3.180,64 €	3.112,51 €	3.112,51 €	3.105,44 €	3.103,09 €	3.105,44 €	3.112,51 €	38.123,27 €
I. Resultat de l'Activitat (G-H)	-10.616,88 €	-10.616,88 €	-6.935,19 €	-6.935,19 €	-6.932,83 €	-3.860,38 €	-1.249,93 €	-1.249,93 €	-1.242,86 €	-1.240,50 €	-1.242,86 €	-1.249,93 €	-53.373,36 €
J. Ingressos Financers	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
K. Resultat del Període (K+I)	-10.616,88 €	-10.616,88 €	-6.935,19 €	-6.935,19 €	-6.932,83 €	-3.860,38 €	-1.249,93 €	-1.249,93 €	-1.242,86 €	-1.240,50 €	-1.242,86 €	-1.249,93 €	-53.373,36 €

Font: Elaboració pròpia

Taula 56. Resum dels Pressuposts Operatius per a l'any 2 (2024)

Any 2 2024	#Mes												Total	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12		
A. Ingressos.	10.040,51 €	10.040,51 €	10.040,51 €	10.040,51 €	10.040,51 €	10.040,51 €	10.040,51 €	10.040,51 €	10.040,51 €	12.895,84 €	12.895,84 €	12.895,84 €	12.895,84 €	131.907,46 €
C1	3.956,22 €	3.956,22 €	3.956,22 €	3.956,22 €	3.956,22 €	3.956,22 €	3.956,22 €	3.956,22 €	3.956,22 €	3.956,22 €	3.956,22 €	3.956,22 €	3.956,22 €	47.474,62 €
C2	3.302,21 €	3.302,21 €	3.302,21 €	3.302,21 €	3.302,21 €	3.302,21 €	3.302,21 €	3.302,21 €	3.302,21 €	3.302,21 €	3.302,21 €	3.302,21 €	3.302,21 €	39.626,56 €
C3	2.782,08 €	2.782,08 €	2.782,08 €	2.782,08 €	2.782,08 €	2.782,08 €	2.782,08 €	2.782,08 €	2.782,08 €	2.782,08 €	2.782,08 €	2.782,08 €	2.782,08 €	33.384,96 €
C4	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.855,33 €	2.855,33 €	2.855,33 €	2.855,33 €	11.421,32 €
B. Costos Directes	4.006,36 €	4.006,36 €	4.012,01 €	4.012,01 €	4.012,01 €	4.016,72 €	4.020,69 €	4.020,69 €	4.055,90 €	4.055,90 €	4.055,90 €	4.055,90 €	4.055,90 €	48.330,45 €
C1	1.133,92 €	1.133,92 €	1.139,57 €	1.139,57 €	1.139,57 €	1.139,57 €	1.139,57 €	1.139,57 €	1.139,57 €	1.139,57 €	1.139,57 €	1.139,57 €	1.139,57 €	13.663,50 €
C2	1.150,47 €	1.150,47 €	1.150,47 €	1.150,47 €	1.150,47 €	1.155,19 €	1.155,19 €	1.155,19 €	1.155,19 €	1.155,19 €	1.155,19 €	1.155,19 €	1.155,19 €	13.838,67 €
C3	883,80 €	883,80 €	883,80 €	883,80 €	883,80 €	883,80 €	887,77 €	887,77 €	887,77 €	887,77 €	887,77 €	887,77 €	887,77 €	10.629,39 €
C4	838,17 €	838,17 €	838,17 €	838,17 €	838,17 €	838,17 €	838,17 €	838,17 €	873,38 €	873,38 €	873,38 €	873,38 €	873,38 €	10.198,89 €
C. Marge Brut Previ (A-B)	6.034,15 €	6.034,15 €	6.028,51 €	6.028,51 €	6.028,51 €	6.023,79 €	6.019,82 €	6.019,82 €	8.839,94 €	8.839,94 €	8.839,94 €	8.839,94 €	8.839,94 €	83.577,01 €
C1	2.822,30 €	2.822,30 €	2.816,65 €	2.816,65 €	2.816,65 €	2.816,65 €	2.816,65 €	2.816,65 €	2.816,65 €	2.816,65 €	2.816,65 €	2.816,65 €	2.816,65 €	33.811,12 €
C2	2.151,74 €	2.151,74 €	2.151,74 €	2.151,74 €	2.151,74 €	2.147,03 €	2.147,03 €	2.147,03 €	2.147,03 €	2.147,03 €	2.147,03 €	2.147,03 €	2.147,03 €	25.787,89 €
C3	1.898,28 €	1.898,28 €	1.898,28 €	1.898,28 €	1.898,28 €	1.898,28 €	1.894,31 €	1.894,31 €	1.894,31 €	1.894,31 €	1.894,31 €	1.894,31 €	1.894,31 €	22.755,57 €
C4	-838,17 €	-838,17 €	-838,17 €	-838,17 €	-838,17 €	-838,17 €	-838,17 €	-838,17 €	1.981,94 €	1.981,94 €	1.981,94 €	1.981,94 €	1.981,94 €	1.222,42 €
D. Costos de Finançament	3.153,16 €	3.140,04 €	3.126,87 €	3.113,65 €	3.100,37 €	3.087,03 €	3.073,65 €	3.060,21 €	3.046,71 €	3.033,16 €	3.019,55 €	3.005,89 €	3.005,89 €	36.960,29 €
E. Marge Brut (C-D)	2.880,99 €	2.894,11 €	2.901,63 €	2.914,86 €	2.928,14 €	2.936,76 €	2.946,18 €	2.959,62 €	5.793,23 €	5.806,78 €	5.820,39 €	5.834,05 €	5.834,05 €	46.616,72 €
F. Costos Comercials.	618,89 €	618,89 €	618,89 €	618,89 €	618,89 €	618,89 €	618,89 €	618,89 €	744,79 €	744,79 €	744,79 €	744,79 €	744,79 €	7.930,24 €
G. Marge Comercial (E-F)	2.262,10 €	2.275,22 €	2.282,75 €	2.295,97 €	2.309,25 €	2.317,87 €	2.327,29 €	2.340,73 €	5.048,44 €	5.061,99 €	5.075,60 €	5.089,26 €	5.089,26 €	38.686,47 €
H. Costos Administració.	3.220,95 €	3.220,95 €	3.213,64 €	3.213,64 €	3.211,21 €	3.220,95 €	3.220,95 €	3.220,95 €	3.142,43 €	3.139,99 €	3.142,43 €	3.149,74 €	3.149,74 €	38.317,84 €
I. Resultat de l'Activitat (G-H)	-958,85 €	-945,73 €	-930,90 €	-917,67 €	-901,96 €	-903,08 €	-893,66 €	-880,22 €	1.906,01 €	1.922,00 €	1.933,17 €	1.939,52 €	1.939,52 €	368,63 €
J. Ingressos Financers	0,00 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	231,27 €
K. Resultat del Període (K+I)	-958,85 €	-924,71 €	-909,87 €	-896,65 €	-880,93 €	-882,06 €	-872,64 €	-859,20 €	1.927,04 €	1.943,03 €	1.954,20 €	1.960,55 €	1.960,55 €	599,90 €

Font: Elaboració pròpia

Taula 57. Resum dels Pressuposts Operatius per a l'any 3 (2025)

Any 3 2025	#Mes												Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
A. Ingressos.	13.334,30 €	13.334,30 €	13.334,30 €	13.334,30 €	13.334,30 €	13.334,30 €	13.334,30 €	13.334,30 €	13.334,30 €	13.334,30 €	13.334,30 €	13.334,30 €	160.011,60 €
C1	4.090,73 €	4.090,73 €	4.090,73 €	4.090,73 €	4.090,73 €	4.090,73 €	4.090,73 €	4.090,73 €	4.090,73 €	4.090,73 €	4.090,73 €	4.090,73 €	49.088,76 €
C2	3.414,49 €	3.414,49 €	3.414,49 €	3.414,49 €	3.414,49 €	3.414,49 €	3.414,49 €	3.414,49 €	3.414,49 €	3.414,49 €	3.414,49 €	3.414,49 €	40.973,86 €
C3	2.876,67 €	2.876,67 €	2.876,67 €	2.876,67 €	2.876,67 €	2.876,67 €	2.876,67 €	2.876,67 €	2.876,67 €	2.876,67 €	2.876,67 €	2.876,67 €	34.520,05 €
C4	2.952,41 €	2.952,41 €	2.952,41 €	2.952,41 €	2.952,41 €	2.952,41 €	2.952,41 €	2.952,41 €	2.952,41 €	2.952,41 €	2.952,41 €	2.952,41 €	35.428,92 €
B. Costs Directes	4.032,21 €	4.032,21 €	4.038,05 €	4.038,05 €	4.038,05 €	4.042,92 €	4.047,03 €	4.047,03 €	4.051,24 €	4.051,24 €	4.051,24 €	4.051,24 €	48.520,51 €
C1	1.145,68 €	1.145,68 €	1.151,52 €	1.151,52 €	1.151,52 €	1.151,52 €	1.151,52 €	1.151,52 €	1.151,52 €	1.151,52 €	1.151,52 €	1.151,52 €	13.806,55 €
C2	1.160,29 €	1.160,29 €	1.160,29 €	1.160,29 €	1.160,29 €	1.165,16 €	1.165,16 €	1.165,16 €	1.165,16 €	1.165,16 €	1.165,16 €	1.165,16 €	13.957,59 €
C3	892,07 €	892,07 €	892,07 €	892,07 €	892,07 €	892,07 €	896,17 €	896,17 €	896,17 €	896,17 €	896,17 €	896,17 €	10.729,45 €
C4	834,17 €	834,17 €	834,17 €	834,17 €	834,17 €	834,17 €	834,17 €	834,17 €	838,39 €	838,39 €	838,39 €	838,39 €	10.026,93 €
C. Marge Brut Previ (A-B)	9.302,09 €	9.302,09 €	9.296,25 €	9.296,25 €	9.296,25 €	9.291,38 €	9.287,27 €	9.287,27 €	9.283,06 €	9.283,06 €	9.283,06 €	9.283,06 €	111.491,09 €
C1	2.945,05 €	2.945,05 €	2.939,21 €	2.939,21 €	2.939,21 €	2.939,21 €	2.939,21 €	2.939,21 €	2.939,21 €	2.939,21 €	2.939,21 €	2.939,21 €	35.282,21 €
C2	2.254,20 €	2.254,20 €	2.254,20 €	2.254,20 €	2.254,20 €	2.249,33 €	2.249,33 €	2.249,33 €	2.249,33 €	2.249,33 €	2.249,33 €	2.249,33 €	27.016,28 €
C3	1.984,60 €	1.984,60 €	1.984,60 €	1.984,60 €	1.984,60 €	1.984,60 €	1.980,50 €	1.980,50 €	1.980,50 €	1.980,50 €	1.980,50 €	1.980,50 €	23.790,61 €
C4	2.118,24 €	2.118,24 €	2.118,24 €	2.118,24 €	2.118,24 €	2.118,24 €	2.118,24 €	2.118,24 €	2.114,02 €	2.114,02 €	2.114,02 €	2.114,02 €	25.401,99 €
D. Costs de Finançament	2.992,17 €	2.978,40 €	2.964,57 €	2.950,68 €	2.936,74 €	2.922,74 €	2.908,69 €	2.894,58 €	2.880,40 €	2.866,18 €	2.851,89 €	2.837,55 €	34.984,59 €
E. Marge Brut (C-D)	6.309,92 €	6.323,69 €	6.331,68 €	6.345,57 €	6.359,51 €	6.368,63 €	6.378,58 €	6.392,70 €	6.402,65 €	6.416,88 €	6.431,17 €	6.445,51 €	76.506,50 €
F. Costs Comercials.	784,78 €	784,78 €	784,78 €	784,78 €	784,78 €	784,78 €	784,78 €	784,78 €	784,78 €	784,78 €	784,78 €	784,78 €	9.417,31 €
G. Marge Comercial (E-F)	5.525,14 €	5.538,91 €	5.546,91 €	5.560,79 €	5.574,73 €	5.583,86 €	5.593,81 €	5.607,92 €	5.617,88 €	5.632,11 €	5.646,39 €	5.660,73 €	67.089,18 €
H. Costs Administració.	3.299,68 €	3.299,68 €	3.292,12 €	3.292,12 €	3.289,60 €	3.299,68 €	3.299,68 €	3.299,68 €	3.292,12 €	3.289,60 €	3.292,12 €	3.299,68 €	39.545,75 €
I. Resultat de l'Activitat (G-H)	2.225,46 €	2.239,24 €	2.254,79 €	2.268,67 €	2.285,13 €	2.284,18 €	2.294,13 €	2.308,24 €	2.325,76 €	2.342,50 €	2.354,27 €	2.361,06 €	27.543,43 €
J. Ingressos Financers	21,02 €	64,50 €	64,11 €	63,71 €	63,31 €	62,91 €	62,51 €	62,10 €	61,69 €	61,29 €	60,88 €	60,47 €	708,50 €
K. Resultat del Període (K+I)	2.246,49 €	2.303,74 €	2.318,89 €	2.332,38 €	2.348,44 €	2.347,09 €	2.356,64 €	2.370,34 €	2.387,45 €	2.403,79 €	2.415,15 €	2.421,52 €	28.251,93 €

Font: Elaboració pròpia

Taula 58. Resum dels Pressuposts Operatius per a l'any 4 (2026)

Any 4 2026	#Mes												Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
A. Ingressos.	13.787,67 €	13.787,67 €	13.787,67 €	13.787,67 €	13.787,67 €	13.787,67 €	13.787,67 €	13.787,67 €	13.787,67 €	13.787,67 €	13.787,67 €	13.787,67 €	165.451,99 €
C1	4.229,81 €	4.229,81 €	4.229,81 €	4.229,81 €	4.229,81 €	4.229,81 €	4.229,81 €	4.229,81 €	4.229,81 €	4.229,81 €	4.229,81 €	4.229,81 €	50.757,78 €
C2	3.530,58 €	3.530,58 €	3.530,58 €	3.530,58 €	3.530,58 €	3.530,58 €	3.530,58 €	3.530,58 €	3.530,58 €	3.530,58 €	3.530,58 €	3.530,58 €	42.366,98 €
C3	2.974,48 €	2.974,48 €	2.974,48 €	2.974,48 €	2.974,48 €	2.974,48 €	2.974,48 €	2.974,48 €	2.974,48 €	2.974,48 €	2.974,48 €	2.974,48 €	35.693,74 €
C4	3.052,79 €	3.052,79 €	3.052,79 €	3.052,79 €	3.052,79 €	3.052,79 €	3.052,79 €	3.052,79 €	3.052,79 €	3.052,79 €	3.052,79 €	3.052,79 €	36.633,51 €
B. Costes Directes	4.071,85 €	4.071,85 €	4.077,89 €	4.077,89 €	4.077,89 €	4.082,92 €	4.087,17 €	4.087,17 €	4.091,53 €	4.091,53 €	4.091,53 €	4.091,53 €	49.000,72 €
C1	1.157,84 €	1.157,84 €	1.163,88 €	1.163,88 €	1.163,88 €	1.163,88 €	1.163,88 €	1.163,88 €	1.163,88 €	1.163,88 €	1.163,88 €	1.163,88 €	13.954,45 €
C2	1.170,44 €	1.170,44 €	1.170,44 €	1.170,44 €	1.170,44 €	1.175,48 €	1.175,48 €	1.175,48 €	1.175,48 €	1.175,48 €	1.175,48 €	1.175,48 €	14.080,55 €
C3	900,62 €	900,62 €	900,62 €	900,62 €	900,62 €	900,62 €	904,86 €	904,86 €	904,86 €	904,86 €	904,86 €	904,86 €	10.832,90 €
C4	842,95 €	842,95 €	842,95 €	842,95 €	842,95 €	842,95 €	842,95 €	842,95 €	847,31 €	847,31 €	847,31 €	847,31 €	10.132,82 €
C. Marge Brut Previ (A-B)	9.715,82 €	9.715,82 €	9.709,78 €	9.709,78 €	9.709,78 €	9.704,74 €	9.700,50 €	9.700,50 €	9.696,14 €	9.696,14 €	9.696,14 €	9.696,14 €	116.451,27 €
C1	3.071,97 €	3.071,97 €	3.065,94 €	3.065,94 €	3.065,94 €	3.065,94 €	3.065,94 €	3.065,94 €	3.065,94 €	3.065,94 €	3.065,94 €	3.065,94 €	36.803,32 €
C2	2.360,14 €	2.360,14 €	2.360,14 €	2.360,14 €	2.360,14 €	2.355,10 €	2.355,10 €	2.355,10 €	2.355,10 €	2.355,10 €	2.355,10 €	2.355,10 €	28.286,43 €
C3	2.073,86 €	2.073,86 €	2.073,86 €	2.073,86 €	2.073,86 €	2.073,86 €	2.069,61 €	2.069,61 €	2.069,61 €	2.069,61 €	2.069,61 €	2.069,61 €	24.860,84 €
C4	2.209,84 €	2.209,84 €	2.209,84 €	2.209,84 €	2.209,84 €	2.209,84 €	2.209,84 €	2.209,84 €	2.205,49 €	2.205,49 €	2.205,49 €	2.205,49 €	26.500,68 €
D. Costes de Finançament	2.823,15 €	2.808,69 €	2.794,17 €	2.779,59 €	2.764,95 €	2.750,25 €	2.735,50 €	2.720,68 €	2.705,80 €	2.690,86 €	2.675,86 €	2.660,81 €	32.910,30 €
E. Marge Brut (C-D)	6.892,67 €	6.907,13 €	6.915,61 €	6.930,19 €	6.944,83 €	6.954,49 €	6.965,00 €	6.979,82 €	6.990,34 €	7.005,28 €	7.020,28 €	7.035,33 €	83.540,98 €
F. Costes Comercials.	819,73 €	807,20 €	807,20 €	807,20 €	807,20 €	807,20 €	807,20 €	807,20 €	807,20 €	807,20 €	807,20 €	807,20 €	9.698,92 €
G. Marge Comercial (E-F)	6.072,94 €	6.099,93 €	6.108,42 €	6.122,99 €	6.137,63 €	6.147,29 €	6.157,80 €	6.172,62 €	6.183,14 €	6.198,08 €	6.213,08 €	6.228,14 €	73.842,06 €
H. Costes Administració.	3.415,71 €	3.344,71 €	3.336,90 €	3.336,90 €	3.334,30 €	3.344,71 €	3.344,71 €	3.344,71 €	3.336,90 €	3.334,30 €	3.336,90 €	3.344,71 €	40.155,48 €
I. Resultat de l'Activitat (G-H)	2.657,23 €	2.755,22 €	2.771,52 €	2.786,09 €	2.803,34 €	2.802,58 €	2.813,09 €	2.827,90 €	2.846,24 €	2.863,78 €	2.876,18 €	2.883,42 €	33.686,58 €
J. Ingressos Financers	60,05 €	216,99 €	215,75 €	214,52 €	213,27 €	212,02 €	210,77 €	209,51 €	208,24 €	206,97 €	205,70 €	204,41 €	2.378,21 €
K. Resultat del Període (K+I)	2.717,28 €	2.972,21 €	2.987,27 €	3.000,61 €	3.016,61 €	3.014,60 €	3.023,86 €	3.037,41 €	3.054,48 €	3.070,76 €	3.081,87 €	3.087,84 €	36.064,79 €

Font: Elaboració pròpia

Taula 59. Resum dels Pressuposts Operatius per a l'any 5 (2027)

Any 5 2027	#Mes												Total
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
A. Ingressos.	14.256,45 €	14.256,45 €	14.256,45 €	14.256,45 €	14.256,45 €	14.256,45 €	14.256,45 €	14.256,45 €	14.256,45 €	14.256,45 €	14.256,45 €	14.256,45 €	171.077,36 €
C1	3.650,62 €	3.650,62 €	3.650,62 €	3.650,62 €	3.650,62 €	3.650,62 €	3.650,62 €	3.650,62 €	3.650,62 €	3.650,62 €	3.650,62 €	3.650,62 €	43.807,45 €
C2	4.373,63 €	4.373,63 €	4.373,63 €	4.373,63 €	4.373,63 €	4.373,63 €	4.373,63 €	4.373,63 €	4.373,63 €	4.373,63 €	4.373,63 €	4.373,63 €	52.483,54 €
C3	3.075,61 €	3.075,61 €	3.075,61 €	3.075,61 €	3.075,61 €	3.075,61 €	3.075,61 €	3.075,61 €	3.075,61 €	3.075,61 €	3.075,61 €	3.075,61 €	36.907,32 €
C4	3.156,59 €	3.156,59 €	3.156,59 €	3.156,59 €	3.156,59 €	3.156,59 €	3.156,59 €	3.156,59 €	3.156,59 €	3.156,59 €	3.156,59 €	3.156,59 €	37.879,04 €
B. Costes Directes	4.112,83 €	4.112,83 €	4.119,08 €	4.119,08 €	4.119,08 €	4.124,29 €	4.128,68 €	4.128,68 €	4.133,18 €	4.133,18 €	4.133,18 €	4.133,18 €	49.497,26 €
C1	1.170,41 €	1.170,41 €	1.176,66 €	1.176,66 €	1.176,66 €	1.176,66 €	1.176,66 €	1.176,66 €	1.176,66 €	1.176,66 €	1.176,66 €	1.176,66 €	14.107,39 €
C2	1.180,93 €	1.180,93 €	1.180,93 €	1.180,93 €	1.180,93 €	1.186,14 €	1.186,14 €	1.186,14 €	1.186,14 €	1.186,14 €	1.186,14 €	1.186,14 €	14.207,69 €
C3	909,46 €	909,46 €	909,46 €	909,46 €	909,46 €	909,46 €	913,85 €	913,85 €	913,85 €	913,85 €	913,85 €	913,85 €	10.939,87 €
C4	852,02 €	852,02 €	852,02 €	852,02 €	852,02 €	852,02 €	852,02 €	852,02 €	856,53 €	856,53 €	856,53 €	856,53 €	10.242,31 €
C. Marge Brut Previ (A-B)	10.143,61 €	10.143,61 €	10.137,37 €	10.137,37 €	10.137,37 €	10.132,16 €	10.127,77 €	10.127,77 €	10.123,27 €	10.123,27 €	10.123,27 €	10.123,27 €	121.580,10 €
C1	2.480,21 €	2.480,21 €	2.473,96 €	2.473,96 €	2.473,96 €	2.473,96 €	2.473,96 €	2.473,96 €	2.473,96 €	2.473,96 €	2.473,96 €	2.473,96 €	29.700,06 €
C2	3.192,69 €	3.192,69 €	3.192,69 €	3.192,69 €	3.192,69 €	3.187,48 €	3.187,48 €	3.187,48 €	3.187,48 €	3.187,48 €	3.187,48 €	3.187,48 €	38.275,85 €
C3	2.166,15 €	2.166,15 €	2.166,15 €	2.166,15 €	2.166,15 €	2.166,15 €	2.161,76 €	2.161,76 €	2.161,76 €	2.161,76 €	2.161,76 €	2.161,76 €	25.967,45 €
C4	2.304,56 €	2.304,56 €	2.304,56 €	2.304,56 €	2.304,56 €	2.304,56 €	2.304,56 €	2.304,56 €	2.300,06 €	2.300,06 €	2.300,06 €	2.300,06 €	27.636,73 €
D. Costes de Finçament	2.645,68 €	2.630,50 €	2.615,26 €	2.599,95 €	2.584,58 €	2.569,15 €	2.553,66 €	2.538,10 €	2.522,48 €	2.506,80 €	2.491,05 €	2.475,24 €	30.732,48 €
E. Marge Brut (C-D)	7.497,93 €	7.513,11 €	7.522,11 €	7.537,42 €	7.552,79 €	7.563,01 €	7.574,11 €	7.589,67 €	7.600,78 €	7.616,47 €	7.632,21 €	7.648,02 €	90.847,62 €
F. Costes Comercials.	856,44 €	856,44 €	856,44 €	856,44 €	856,44 €	856,44 €	856,44 €	856,44 €	856,44 €	856,44 €	856,44 €	856,44 €	10.277,29 €
G. Marge Comercial (E-F)	6.641,49 €	6.656,67 €	6.665,67 €	6.680,98 €	6.696,35 €	6.706,57 €	6.717,67 €	6.733,23 €	6.744,34 €	6.760,02 €	6.775,77 €	6.791,58 €	80.570,33 €
H. Costes Administració.	3.527,66 €	3.527,66 €	3.519,58 €	3.519,58 €	3.516,88 €	3.527,66 €	3.527,66 €	3.527,66 €	3.519,58 €	3.516,88 €	3.519,58 €	3.527,66 €	42.278,00 €
I. Resultat de l'Activitat (G-H)	3.113,83 €	3.129,01 €	3.146,10 €	3.161,40 €	3.179,46 €	3.178,91 €	3.190,01 €	3.205,57 €	3.224,77 €	3.243,14 €	3.256,20 €	3.263,93 €	38.292,34 €
J. Ingressos Financers	203,13 €	434,26 €	430,02 €	425,76 €	421,48 €	417,18 €	412,86 €	408,52 €	404,17 €	399,79 €	395,39 €	390,98 €	4.743,54 €
K. Resultat del Període (K+I)	3.316,96 €	3.563,28 €	3.576,12 €	3.587,16 €	3.600,94 €	3.596,09 €	3.602,87 €	3.614,09 €	3.628,93 €	3.642,93 €	3.651,59 €	3.654,91 €	43.035,88 €

Font: Elaboració pròpia

3.2.2 Pressupost de Tresoreria

A) Cobraments d'Explotació

A1. Ingressos per el lloguer dels locals

A efectes de tresoreria, el cobrament per l'ingrés per arrendament de cada mes ha de ser augmentat en el tipus d'IVA aplicable, que és del 21% (article 90.1 LIVA). S'ha assumit que els lloguers mensuals es cobren a mes vençut. Aquesta assumpció té per principal objecte la prudència per determinar les necessitats de tresoreria de cada mes.

A2. Fiances rebudes pel lloguer del locals

A més del cobrament del lloguer mensual, els arrendataris -en el mes en que es signa el contracte, que seria el primer mes del període l'arrendament- han de satisfer una fiança equivalent a un mes d'arrendament (sense IVA). L'exigència d'aquesta fiança té caràcter obligatori, d'acord amb l'article 36.1 de la Llei 29/1994, de 24 de novembre, dels Arrendaments Urbans (LAU, d'ara en endavant). Exigir-ne un import equivalent d'un mes de renda en constitueix el mínim. Per la seva banda, a l'article 36.2 LAU es fa referència a l'actualització de la fiança a l'IPC. Concretament, es destaca que durant els 5 primers anys d'arrendament, la fiança no està subjecta a aquesta actualització. En el present treball es presenten precisament 5 anys de projecte, de manera que no s'ha procedit a actualitzar la fiança d'acord amb l'IPC. D'acord amb la informació exposada, es resumeix en la Taula 60 l'import de les fiances per local comercial (així com el període del seu cobrament).

Taula 60. Import de les fiances rebudes i període de cobrament

Local Comercial	Període	Import Fiança
C1	2023-3	3.826,13 €
C2	2023-6	3.193,63 €
C3	2023-7	2.690,60 €
C4	2024-9	2.855,33 €

Font: Elaboració pròpia.

B) Pagaments d'Explotació

B1. Costos Inicials

L'import dels costos inicials (tant l'import del cost com l'IVA suportat), així com el període en què es paguen han estat exposats amb suficient detall a l'apartat 2 del present treball.

B2. Subministres. Aigua, electricitat, telèfon i internet

El cost de l'aigua es paga cada dos mesos. La única dificultat per a determinar el pagament resideix en la pluralitat de tipus d'IVA aplicables, que es resumeixen en la Taula 61 i que han estat objecte de diferenciació en el pressupost de tresoreria.

Taula 61. Tipus d'IVA aplicable als diferents elements del cost de l'aigua

10% IVA	Tarifa Aigua. Quota Servei Mensual.
10% IVA	Tarifa Aigua. Consum.
10% IVA	Tarifa Aigua. Bonificacions per baix consum.
21% IVA	Tarifa Aigua. Manteniment Comptador.
10% IVA	Tarifa Clavegueram. Quota Servei Mensual.
10% IVA	Tarifa Clavegueram. Part Variable
10% IVA	Tarifa Clavegueram. Bonificacions per baix consum.
10% IVA	Tarifa RSU.
Exempt IVA, altres tributs	Cànon Sanejament. Quota Servei Mensual.
Exempt IVA, altres tributs	Cànon Sanejament. Part Variable

Font: factura de mostra de EMAYA (annexe 1).

El cost de l'electricitat també es pagarà cada dos mesos. L'IVA aplicable s'ha assumit que serà el 21%, tot i que a la data del present treball tributa al 10%, però com a part de mesures extraordinàries del Govern d'Espanya per reduir l'import de la factura del llum, les quals expiren el pròxim 30 d'abril de 2022 (La Moncloa, 2021).

Finalment, l'import del cost de l'internet i la línia telefònica es pagaran a mes vençut. L'IVA aplicable és el 21% (article 90.1 LIVA).

B3. IBI

L'import de l'IBI es pagarà anualment al mes de novembre, ja que aquest mes en constitueix el límit del període de pagament voluntari del mencionat impost (ATIB, 2021).

B4. Assegurances

Hem assumit tres tipus d'assegurances: l'assegurança contra incendis dels locals comercials, l'assegurança d'oficina i l'assegurança de lloguer. Per a les dues primeres assegurances, els imports d'ambdues primes anuals es paguen al mes de gener de cada any.

En canvi, per a l'assegurança de lloguer, el pagament de la prima anual depèn de quin és el primer mes que el local comercial està arrendat, ja que serà en aquest precís mes en el qual es contracta l'assegurança i se'n paga la prima anualment (exercici rere exercici). El detall del període de pagament per local comercial s'exposa a la Taula 62.

Taula 62. Període anual de pagament de l'assegurança de lloguer de cada local comercial

Local Comercial	Mes-Assegurança (Caixa)
C1	2023-3
C2	2023-6
C3	2023-7
C4	2024-9

Nota: si el període de pagament equival a 2023-3 significa que aquesta assegurança ha estat contractada l'any 2023, en el mes de març. I es pagarà la prima anual el mes de març de cada exercici.

Font: elaboració pròpia.

B5. Taxa RSU

La taxa RSU serà pagada el mes de maig de cada any, ja que aquest en constitueix el darrer mes del període de pagament voluntari (ATIB, 2022).

B6. Comunitat de Propietaris

La comunitat de propietaris es paguen el mateix mes en què es meriten. No procedeix l'aplicació d'IVA, ja que és un supòsit exempt de l'impost (Ramirez, 2014).

B7. Costos Comercials

Els costos comercials als quals ens referim a efectes del pressupost de tresoreria no inclouen la part del cost de personal que hem identificat com a cost comercial (ja que el cost de personal, en la seva totalitat, s'ha presentat en un altre epígraf). La periodicitat de pagament és equivalent a la dels costos de la Comunitat de Propietaris, però hi afegim el 21% d'IVA (article 90.1 LIVA).

B9. Cost de Personal

Els pagaments relatius als costos de personal s'han de dividir en tres parts. En primer lloc, el treballador, que al final de cada mes cobra el salari líquid. En segon lloc, la Seguretat Social, que a mes vençut cobra l'import de les quotes obreres i patronals de cotització a la Seguretat Social. I finalment, he inclòs en aquest apartat del cost de personal les liquidacions trimestrals d'IRPF, ja que s'assumeix que no es meritara IRPF per cap altre tipus de concepte.

L'import del salari líquid i del deute amb la Seguretat Social es pot consultar en les Taules 46 a 48. D'aquestes mateixes taules es poden deduir les liquidacions trimestrals d'IRPF, l'import i període de pagament (Taula 63).

Taula 63. Liquidacions Trimestrals d'IRPF

Període	Import	Data Pagament	Període	Import	Data Pagament
1T-2023	688,37 €	20/04/2023	1T-2025	749,32 €	20/04/2025
2T-2023	688,37 €	20/07/2023	2T-2025	749,32 €	20/07/2025
3T-2023	688,37 €	20/10/2023	3T-2025	749,32 €	20/10/2025
4T-2023	688,37 €	20/01/2024	4T-2025	749,32 €	20/01/2026
1T-2024	711,77 €	20/04/2024	1T-2026	758,71 €	20/04/2026
2T-2024	711,77 €	20/07/2024	2T-2026	750,67 €	20/07/2026
3T-2024	711,77 €	20/10/2024	3T-2026	750,67 €	20/10/2026
4T-2024	711,77 €	20/01/2025	4T-2026	750,67 €	20/01/2027

Període	Import	Data Pagament
1T-2026	758,71 €	20/04/2026
2T-2026	750,67 €	20/07/2026
3T-2026	750,67 €	20/10/2026
4T-2026	750,67 €	20/01/2027
1T-2027	801,14 €	20/04/2027
2T-2027	801,14 €	20/07/2027
3T-2027	801,14 €	20/10/2027
4T-2027	801,14 €	20/01/2028

Font: elaboració pròpia.

B10. Arrendament de l'oficina, serveis d'assessoria i neteja

Tots aquests costos tributen al 21% d'IVA (article 90.1 LIVA), i seran pagats el mateix mes en què es meriten.

B11. Costos Financers

L'import dels costos financers (interessos) pagats durant cada mes es pot consultar en l'Annexe 1 del present treball. S'ha inclòs com a pagament d'explotació pel simple fet que els interessos en constitueixen un cost directe a l'arrendament dels locals comercials (l'import prestat es destina a l'adquisició dels quatre immobles).

B12. Liquidacions trimestrals d'IVA

En el punt de la inversió inicial, hem mencionat que -derivat de la compra dels locals comercials i dels costos inicials- partim a final de 2022 d'un IVA a recuperar davant Hisenda Pública per import de 662.896,50 euros.

En el present projecte, hem optat per compensar les futures liquidacions trimestrals que surtin a pagar. L'elevat import del crèdit davant Hisenda Pública

ha fet que la liquidació trimestral d'IVA dels anys 2023 a 2027 no tenguin efectes a nivell de tresoreria, però sí a nivell de Balanç de Situació.

Es resumeixen en la Taula 64 el detall de les liquidacions trimestrals d'IVA (calculades d'acord amb la meritació dels costos i no del pagament) i com aquestes liquidacions es compensen amb l'IVA a recuperar de l'exercici 2022.

Taula 64. Liquidacions Trimestrals d'IVA i compensació de les mateixes (Exercici 2023-2027)

Exercici 2023	Mes	IVA Suportat	Bases IVA suportat		IVA Repercutit	Bases IVA Repercutit		Liquidació Corrent	Liquidació Trimestral	Data
			Base -21%	Base -10%		Base -21%	(IVA Repercutit - IVA Suportat)			
1		445,34 €	2.047,66 €	153,34 €	0,00 €	0,00 €	-445,34 €			
2		264,74 €	1.187,66 €	153,34 €	0,00 €	0,00 €	-264,74 €			
3		260,42 €	1.184,39 €	117,01 €	803,49 €	3.826,13 €	543,06 €			
4		260,42 €	1.184,39 €	117,01 €	803,49 €	3.826,13 €	543,06 €	-167,02 €	20/04/2023	
5		259,99 €	1.182,51 €	116,63 €	803,49 €	3.826,13 €	543,50 €			
6		257,06 €	1.182,89 €	86,49 €	1.474,15 €	7.019,76 €	1.217,09 €			
7		251,09 €	1.168,22 €	57,62 €	2.039,18 €	9.710,36 €	1.788,09 €	2.303,66 €	20/07/2023	
8		251,09 €	1.168,22 €	57,62 €	2.039,18 €	9.710,36 €	1.788,09 €			
9		249,79 €	1.162,59 €	56,47 €	2.039,18 €	9.710,36 €	1.789,38 €			
10		249,36 €	1.160,71 €	56,09 €	2.039,18 €	9.710,36 €	1.789,82 €	5.365,56 €	20/10/2023	
11		249,79 €	1.162,59 €	56,47 €	2.039,18 €	9.710,36 €	1.789,38 €			
12		251,09 €	1.168,22 €	57,62 €	2.039,18 €	9.710,36 €	1.788,09 €	5.367,29 €	20/01/2024	

Exercici 2023 - HP Deutora Dev. IVA				
Període	Saldo Inicial	Augments	Disminucions	Saldo Final
1T	662.896,50 €	167,02 €	0,00 €	663.063,52 €
2T	663.063,52 €	0,00 €	2.303,66 €	660.759,86 €
3T	660.759,86 €	0,00 €	5.365,56 €	655.394,31 €
4T	655.394,31 €	0,00 €	5.367,29 €	650.027,02 €

Exercici 2024	Mes	IVA Suportat	Bases IVA suportat		IVA Repercutit	Bases IVA Repercutit		Liquidació Corrent	Liquidació Trimestral	Data
			Base -21%	Base -10%		Base -21%	(IVA Repercutit - IVA Suportat)			
1		260,70 €	1.213,06 €	59,58 €	2.108,51 €	10.040,51 €	1.847,81 €			
2		260,70 €	1.213,06 €	59,58 €	2.108,51 €	10.040,51 €	1.847,81 €			
3		259,36 €	1.207,24 €	58,39 €	2.108,51 €	10.040,51 €	1.849,15 €			
4		259,36 €	1.207,24 €	58,39 €	2.108,51 €	10.040,51 €	1.849,15 €	5.544,76 €	20/04/2024	
5		258,91 €	1.205,30 €	58,00 €	2.108,51 €	10.040,51 €	1.849,60 €			
6		260,70 €	1.213,06 €	59,58 €	2.108,51 €	10.040,51 €	1.847,81 €			
7		260,70 €	1.213,06 €	59,58 €	2.108,51 €	10.040,51 €	1.847,81 €	5.546,55 €	20/07/2024	
8		260,70 €	1.213,06 €	59,58 €	2.108,51 €	10.040,51 €	1.847,81 €			
9		253,68 €	1.194,62 €	28,13 €	2.708,13 €	12.895,84 €	2.454,44 €			
10		253,24 €	1.192,68 €	27,74 €	2.708,13 €	12.895,84 €	2.454,89 €	6.150,06 €	20/10/2024	
11		253,68 €	1.194,62 €	28,13 €	2.708,13 €	12.895,84 €	2.454,44 €			
12		255,03 €	1.200,45 €	29,32 €	2.708,13 €	12.895,84 €	2.453,10 €	7.362,43 €	20/01/2025	

Exercici 2024 - HP Deutora Dev. IVA				
Període	Saldo Inicial	Augments	Disminucions	Saldo Final
1T	650.027,02 €	0,00 €	5.544,76 €	644.482,26 €
2T	644.482,26 €	0,00 €	5.546,55 €	638.935,71 €
3T	638.935,71 €	0,00 €	6.150,06 €	632.785,65 €
4T	632.785,65 €	0,00 €	7.362,43 €	625.423,22 €

Exercici 2025	Mes	IVA Suportat	Bases IVA suportat		IVA Repercutit	Bases IVA Repercutit		Liquidació Corrent	Liquidació Trimestral	Data
			Base -21%	Base -10%		Base -21%	(IVA Repercutit - IVA Suportat)			
1		265,17 €	1.248,29 €	30,31 €	2.800,20 €	13.334,30 €	2.535,03 €			
2		265,17 €	1.248,29 €	30,31 €	2.800,20 €	13.334,30 €	2.535,03 €			
3		263,79 €	1.242,27 €	29,09 €	2.800,20 €	13.334,30 €	2.536,42 €			
4		263,79 €	1.242,27 €	29,09 €	2.800,20 €	13.334,30 €	2.536,42 €	7.606,48 €	20/04/2025	
5		263,32 €	1.240,26 €	28,68 €	2.800,20 €	13.334,30 €	2.536,88 €			
6		265,17 €	1.248,29 €	30,31 €	2.800,20 €	13.334,30 €	2.535,03 €			
7		265,17 €	1.248,29 €	30,31 €	2.800,20 €	13.334,30 €	2.535,03 €	7.608,33 €	20/07/2025	
8		265,17 €	1.248,29 €	30,31 €	2.800,20 €	13.334,30 €	2.535,03 €			
9		263,79 €	1.242,27 €	29,09 €	2.800,20 €	13.334,30 €	2.536,42 €			
10		263,32 €	1.240,26 €	28,68 €	2.800,20 €	13.334,30 €	2.536,88 €	7.606,48 €	20/10/2025	
11		263,79 €	1.242,27 €	29,09 €	2.800,20 €	13.334,30 €	2.536,42 €			
12		265,17 €	1.248,29 €	30,31 €	2.800,20 €	13.334,30 €	2.535,03 €	7.608,33 €	20/01/2026	

Exercici 2025 - HP Deutora Dev. IVA				
Període	Saldo Inicial	Augments	Disminucions	Saldo Final
1T	625.423,22 €	0,00 €	7.606,48 €	617.816,74 €
2T	617.816,74 €	0,00 €	7.608,33 €	610.208,41 €
3T	610.208,41 €	0,00 €	7.606,48 €	602.601,94 €
4T	602.601,94 €	0,00 €	7.608,33 €	594.993,61 €

Exercici 2026	Mes	IVA Suportat	Bases IVA suportat		IVA Repercutit	Bases IVA Repercutit		(IVA Repercutit - IVA Suportat)	Liquidació Corrent	Liquidació Trimestral	Data
			Base - 21%			Base - 21%					
1	275,77 €	1.298,25 €	31,35 €	2.895,41 €	13.787,67 €		2.619,64 €				
2	275,77 €	1.298,25 €	31,35 €	2.895,41 €	13.787,67 €		2.619,64 €				
3	274,33 €	1.292,03 €	30,08 €	2.895,41 €	13.787,67 €		2.621,08 €				
4	274,33 €	1.292,03 €	30,08 €	2.895,41 €	13.787,67 €		2.621,08 €	7.860,36 €		20/04/2026	
5	273,86 €	1.289,95 €	29,66 €	2.895,41 €	13.787,67 €		2.621,55 €				
6	275,77 €	1.298,25 €	31,35 €	2.895,41 €	13.787,67 €		2.619,64 €				
7	275,77 €	1.298,25 €	31,35 €	2.895,41 €	13.787,67 €		2.619,64 €	7.862,27 €		20/07/2026	
8	275,77 €	1.298,25 €	31,35 €	2.895,41 €	13.787,67 €		2.619,64 €				
9	274,33 €	1.292,03 €	30,08 €	2.895,41 €	13.787,67 €		2.621,08 €				
10	273,86 €	1.289,95 €	29,66 €	2.895,41 €	13.787,67 €		2.621,55 €	7.860,36 €		20/10/2026	
11	274,33 €	1.292,03 €	30,08 €	2.895,41 €	13.787,67 €		2.621,08 €				
12	275,77 €	1.298,25 €	31,35 €	2.895,41 €	13.787,67 €		2.619,64 €	7.862,27 €		20/01/2027	

Exercici 2026 - HP Deutora Dev. IVA				
Període	Saldo Inicial	Augments	Disminucions	Saldo Final
1T	594.993,61 €	0,00 €	7.860,36 €	587.133,25 €
2T	587.133,25 €	0,00 €	7.862,27 €	579.270,98 €
3T	579.270,98 €	0,00 €	7.860,36 €	571.410,62 €
4T	571.410,62 €	0,00 €	7.862,27 €	563.548,35 €

Exercici 2027	Mes	IVA Suportat	Bases IVA suportat		IVA Repercutit	Bases IVA Repercutit		(IVA Repercutit - IVA Suportat)	Liquidació Corrent	Liquidació Trimestral	Data
			Base - 21%			Base - 21%					
1	286,83 €	1.350,43 €	32,41 €	2.993,85 €	14.256,45 €		2.707,02 €				
2	286,83 €	1.350,43 €	32,41 €	2.993,85 €	14.256,45 €		2.707,02 €				
3	285,35 €	1.343,99 €	31,10 €	2.993,85 €	14.256,45 €		2.708,50 €				
4	285,35 €	1.343,99 €	31,10 €	2.993,85 €	14.256,45 €		2.708,50 €	8.122,55 €		20/04/2027	
5	284,85 €	1.341,85 €	30,66 €	2.993,85 €	14.256,45 €		2.709,00 €				
6	286,83 €	1.350,43 €	32,41 €	2.993,85 €	14.256,45 €		2.707,02 €				
7	286,83 €	1.350,43 €	32,41 €	2.993,85 €	14.256,45 €		2.707,02 €	8.124,53 €		20/07/2027	
8	286,83 €	1.350,43 €	32,41 €	2.993,85 €	14.256,45 €		2.707,02 €				
9	285,35 €	1.343,99 €	31,10 €	2.993,85 €	14.256,45 €		2.708,50 €				
10	284,85 €	1.341,85 €	30,66 €	2.993,85 €	14.256,45 €		2.709,00 €	8.122,55 €		20/10/2027	
11	285,35 €	1.343,99 €	31,10 €	2.993,85 €	14.256,45 €		2.708,50 €				
12	286,83 €	1.350,43 €	32,41 €	2.993,85 €	14.256,45 €		2.707,02 €	8.124,53 €		20/01/2028	

Exercici 2027 - HP Deutora Dev. IVA				
Període	Saldo Inicial	Augments	Disminucions	Saldo Final
1T	563.548,35 €	0,00 €	8.122,55 €	555.425,80 €
2T	555.425,80 €	0,00 €	8.124,53 €	547.301,27 €
3T	547.301,27 €	0,00 €	8.122,55 €	539.178,72 €
4T	539.178,72 €	0,00 €	8.124,53 €	531.054,20 €

Font: elaboració pròpia.

B13. Impost de Societats. Pagaments a compte trimestrals i liquidacions anuals

Respecte als pagaments per Impost sobre beneficis hem d'identificar-ne dos orígens: els pagaments a compte realitzats els mesos d'abril, octubre i desembre de l'any X (a compte de l'Impost sobre Beneficis de l'any X), així com el pagament de la quota diferencial de l'exercici X, que es realitzarà al mes de juliol de l'exercici X+1. El detall de la quantificació dels pagaments a compte i de les liquidacions anuals de l'impost sobre beneficis serà explicat a l'apartat 4 del present treball.

B14. Fiances Constituïdes

El propietari del local que la nostra empresa de nova creació empra com a oficina ens cobrarà una fiança de 420 euros en el mes de gener de l'exercici 2023 (que es quan es signa el contracte d'arrendament).

C) Cobraments de Capital

C1. Capital Social i préstec (inversió inicial)

L'import del capital social i deute, així com el període en què es cobren ha estat exposat amb suficient detall a l'apartat 2 del present treball.

C2. Reinversió de tresoreria. Cobrament d'interessos i recuperació de capital

Una vegada he realitzat els pressuposts de tresoreria, he detectat que l'import disponible total de la tresoreria per als anys 2024 i següents excedia més del que és necessari per fer front als pagaments de l'empresa de nova creació.

Per tal de treure una certa rendibilitat a aquestes puntes de tresoreria, he decidit plantejar que l'empresa de nova creació ha de reinvertir part de la tresoreria a 31 de desembre de cada any durant el mes de gener del següent any.

La idea és oferir préstecs per a projectes similars al de l'empresa. Per això, hem suposat que les condicions d'aquests préstecs han de ser similars a les que se'n oferien: es paguen quotes mensuals constants, mitjançant carència parcial d'un any, però el venciment dels préstecs es fixa en 5 anys, ja que els imports prestats mai excedeixen de 50.000 euros.

Respecte del tipus d'interès de les operacions, per a l'any 2023 s'oferirà el mateix que nosaltres hem obtingut (4,88%), però per als exercicis següents aquest tipus d'interès es corregeix segons la inflació. En la Taula 65 es resumeixen tots els detalls exposats d'aquestes reinversions de tresoreria.

Taula 65. Reinversions de Tresoreria (exercici 2024-2027)

Exercici	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Saldo a 31/12 Tresoreria	57.293,50 €	37.044,44 €	38.944,69 €	70.051,25 €	85.083,55 €	94.417,18 €
% de Reversió	0%	13%	26%	50%	59%	
Reversió Tresoreria a 31/01	0,00 €	5.000,00 €	10.000,00 €	35.000,00 €	50.000,00 €	
Condicions						
Venciment (anys)		5	5	5	5	5
Venciment (Mesos)		60	60	60	60	60
Interès (Anual)		4,88%	5,05%	5,22%	5,39%	5,58%
Interès (Mensual)		0,41%	0,42%	0,43%	0,45%	0,46%
Període de Carència (Anys)		1	1	1	1	1
Període de Carència (Mesos)		12	12	12	12	12
Mensualitat (després de carència)		0,00 €	115,25 €	231,28 €	812,30 €	1.164,61 €

Nota: a dia 31/1/2024 es reinverteixen 5.000 euros de tresoreria, que constitueix un 13% del saldo de tresoreria de 2023 (i així successivament).

Durant el període de carència, únicament es liquiden els interessos mensuals sobre l'import pendent (en el cas del préstec de 5.000 euros, fins a 31/1/2025 es liquiden 5.000 euros * 0,42%). Després del període de carència, es liquida mensualment la quota constant de 115,25 euros (que cobreix tant el capital principal com els interessos).

Font: elaboració pròpia.

Els cobrament de capital que generarien aquestes inversions es resumeixen en el cobrament d'interessos (que també s'han reconegut com a ingressos en el resum dels pressuposts operatius) i el cobrament del capital pendent. La quantificació d'aquests cobraments de capital -i la determinació de la data de cobrament- s'ha realitzat d'acord amb els quadres d'amortització de les reinversions de tresoreria exposats als Annexes 7 i següents.

D) Pagaments de Capital

D1. Pagaments d'inversions. Locals comercials i immobilitzat de l'oficina

L'import d'adquisició dels locals comercials així com el període en què es paga ha estat exposat amb suficient detall a l'apartat 2 del present treball. La totalitat de l'immobilitzat de l'oficina s'adquireix i paga al comptat el mateix mes de gener de 2023 (l'IVA aplicable és del 21%, article 90.1 LIVA).

D2. Préstecs Atorgats (reversió de tresoreria)

L'import de la reversió de tresoreria, així com el moment del seu pagament ha estat exposat amb el suficient detall al subapartat C2 del present apartat.

D3. Devolució de préstecs

L'import de la devolució del préstec pagat durant cada mes o amortització de capital es pot consultar en l'Annexe 1 del present treball.

D4. Pagament de dividendes

Per al període d'exploració en concret, no s'han pogut pagar dividendes. Una vegada exposada tota la informació continuació els pressuposts de tresoreria per als exercicis 2022-2027.

Taula 66. Pressupost de tresoreria per a l'exercici 2022

Pressupost de Tresoreria - 2022	10	11	12	Total
A) Cobraments Explotació	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
A1) Lloguer de Locals	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
+ Clients Inicials	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
+ Ingressos per Lloguer + 21% IVA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
- Clients Finals	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
A2) Fiances Rebudes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
A3) Devolució IS				
B) Pagaments Explotació	11.289,30 €	0,00 €	45.157,20 €	56.446,50 €
B0) Costos Inicials + 21% IVA.	11.289,30 €	0,00 €	45.157,20 €	
B1) Suministres. Electricitat	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
+ Pendent Període Inicial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
+ Exercici Corrent. Electricitat + 21% IVA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
- Electricitat Pendent de pagament. + 21% IVA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B2) Suministres. Aigua.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
+ Ex. Anterior. Aigua + 10% IVA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
+ Ex. Anterior. Aigua + 21% IVA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
+ Ex. Anterior. Aigua (Canon Sanejament)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
+ Exercici Corrent. Aigua + 10% IVA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
+ Exercici Corrent. Aigua + 21% IVA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
+ Exercici Corrent. Aigua (Canon Sanejament)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
- Pendent Ex. Anterior. Aigua + 10% IVA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
- Pendent Ex. Anterior. Aigua + 21% IVA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
- Pendent Ex. Anterior. Aigua (Canon Sanejament)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B3) Suministres. Telèfon/Internet.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
+ Pagament Telf/Int Anterior	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
+ Exercici Corrent. Telf/Int + 21% IVA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
- Tlf/Int Pendent de pagament. + 21% IVA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B4) IBI	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B5) Assegurances	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B6) Taxa de RSU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B7) Comunitat de Propietaris	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B8) Costos Comercials + 21% IVA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B9) Personal	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B9.1) Sou Líquid Corrent	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B9.2) Quota Patronal i Obrera SS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
+ Pagament Q. Patronal i Obrera Ex. Anterior	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
+ Quota Patronal i Obrera Corrent	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
- Quota Patronal i Obrera Pendent Pag.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B9.3) IRPF	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
+ Liquidacions Trimestrals Pendants Ex. Anterior				
+ Liquidacions Trimestrals Ex. Corrent	0,00 €			
B10) Arrendament Oficina + 21% IVA.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B11) Serveis Exteriors (I). Assessoria + 21% IVA.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B12) Serveis Exteriors (II). Neteja + 21% IVA.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B13) Costos Financers	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B14) Liquidacions Trimestrals d'IVA.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
+ Liquidacions Trimestrals Pendants Ex. Anterior				
+ Liquidacions Trimestrals Ex. Corrent	0,00 €			
B15) IS - Ex. Anterior i Pag. A Compte Ex. Corrent	0,00 €		0,00 €	
B16) Fiances Pagades				
1) Saldo d'Explotació (A-B)	-11.289,30 €	0,00 €	-45.157,20 €	-56.446,50 €
C) Cobraments Capital	3.101.472,00 €	0,00 €	775.368,00 €	3.876.840,00 €
Desemborsaments de Capital Pendants				
Préstecs Rebuts	0,00 €	0,00 €	775.368,00 €	
Ampliacions de Capital i Aportacions	3.101.472,00 €	0,00 €	0,00 €	
D) Pagaments de Capital	752.620,00 €	0,00 €	3.010.480,00 €	3.763.100,00 €
Pagament d'Inversions	752.620,00 €	0,00 €	3.010.480,00 €	
Pagament de Dividendes				
Devolució de Préstecs	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
2) Saldo d'Operacions Al·lienes (C-D)	2.348.852,00 €	0,00 €	-2.235.112,00 €	113.740,00 €
3) Saldo de l'Exercici (1+2)	2.337.562,70 €	0,00 €	-2.280.269,20 €	57.293,50 €
4) Saldo Inicial Tresoreria	0,00 €	2.337.562,70 €	2.337.562,70 €	0,00 €
Saldo Final Tresoreria (3+4)	2.337.562,70 €	2.337.562,70 €	57.293,50 €	57.293,50 €

Font: Elaboració pròpia.

Taula 67. Pressupost de tresoreria per a l'exercici 2023

Pressupost de Tresoreria - 2023	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
A) Cobraments Explotacio	0,00 €	0,00 €	3.826,13 €	4.629,62 €	4.629,62 €	7.823,25 €	11.184,51 €	11.749,54 €	11.749,54 €	11.749,54 €	11.749,54 €	11.749,54 €	90.840,80 €
A1) Lloguer de Locals	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.629,62 €	4.629,62 €	4.629,62 €	8.493,91 €	11.749,54 €	11.749,54 €	11.749,54 €	11.749,54 €	11.749,54 €	88.020,80 €
+ Clients Inicials	0,00 €	0,00 €	0,00 €	4.629,62 €	4.629,62 €	4.629,62 €	8.493,91 €	11.749,54 €	11.749,54 €	11.749,54 €	11.749,54 €	11.749,54 €	88.020,80 €
+ Ingressos per Lloguer + 21% IVA	0,00 €	0,00 €	4.629,62 €	4.629,62 €	4.629,62 €	8.493,91 €	11.749,54 €	11.749,54 €	11.749,54 €	11.749,54 €	11.749,54 €	11.749,54 €	88.020,80 €
- Clients Finals	0,00 €	0,00 €	4.629,62 €	4.629,62 €	4.629,62 €	8.493,91 €	11.749,54 €	11.749,54 €	11.749,54 €	11.749,54 €	11.749,54 €	11.749,54 €	88.020,80 €
A2) Fiances Rabudes	0,00 €	0,00 €	3.826,13 €	0,00 €	0,00 €	3.193,63 €	2.690,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
A3) Devolució IS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
B) Pagaments Explotacio	8.550,56 €	7.078,72 €	10.159,94 €	7.852,41 €	8.471,32 €	8.894,94 €	10.061,75 €	7.284,93 €	7.692,20 €	7.973,29 €	18.744,28 €	7.284,93 €	110.049,26 €
B0) Costos Inicials + 21% IVA	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
B1) Suministres, Biedricitat	0,00 €	0,00 €	412,93 €	0,00 €	321,26 €	0,00 €	286,78 €	0,00 €	178,80 €	0,00 €	162,90 €	0,00 €	0,00 €
+ Pendent Període Inicial	0,00 €	206,47 €	412,93 €	160,63 €	321,26 €	158,36 €	286,78 €	89,40 €	178,80 €	0,00 €	162,90 €	0,00 €	0,00 €
+ Exerci d Corrent, Electricitat + 21% IVA	206,47 €	206,47 €	160,63 €	160,63 €	158,36 €	128,42 €	89,40 €	89,40 €	82,59 €	0,00 €	82,59 €	0,00 €	89,40 €
- Biedricitat Pendent de pagament. + 21% IVA	206,47 €	412,93 €	160,63 €	321,26 €	158,36 €	286,78 €	89,40 €	178,80 €	82,59 €	0,00 €	162,90 €	0,00 €	171,99 €
B2) Suministres, Agua.	0,00 €	0,00 €	590,16 €	0,00 €	459,29 €	0,00 €	400,31 €	0,00 €	228,47 €	0,00 €	224,85 €	0,00 €	0,00 €
+ Ex. Anterior, Agua + 10% IVA	0,00 €	168,67 €	337,34 €	128,71 €	257,42 €	128,29 €	223,43 €	63,38 €	126,76 €	0,00 €	123,82 €	62,12 €	62,12 €
+ Ex. Anterior, Agua + 21% IVA	0,00 €	25,92 €	51,85 €	20,74 €	41,48 €	20,74 €	36,29 €	10,37 €	20,74 €	0,00 €	20,74 €	10,37 €	10,37 €
+ Ex. Anterior, Agua (Canon Sanejament)	0,00 €	100,49 €	200,97 €	80,19 €	160,39 €	80,19 €	140,58 €	40,49 €	80,97 €	0,00 €	80,29 €	40,49 €	40,49 €
+ Exerci d Corrent, Agua + 10% IVA	168,67 €	168,67 €	128,71 €	128,71 €	128,29 €	95,14 €	63,38 €	63,38 €	62,12 €	0,00 €	61,70 €	62,12 €	63,38 €
+ Exerci d Corrent, Agua + 21% IVA	25,92 €	25,92 €	20,74 €	20,74 €	20,74 €	10,37 €	10,37 €	10,37 €	10,37 €	0,00 €	10,37 €	0,00 €	10,37 €
+ Exerci d Corrent, Agua (Canon Sanejament)	100,49 €	100,49 €	80,19 €	80,19 €	80,19 €	60,49 €	40,49 €	40,49 €	40,49 €	0,00 €	40,10 €	40,49 €	40,49 €
- Pendent Ex. Anterior, Agua + 10% IVA	168,67 €	337,34 €	128,71 €	257,42 €	128,29 €	223,43 €	63,38 €	126,76 €	62,12 €	0,00 €	123,82 €	62,12 €	123,82 €
- Pendent Ex. Anterior, Agua + 21% IVA	25,92 €	51,85 €	20,74 €	41,48 €	20,74 €	36,29 €	10,37 €	20,74 €	10,37 €	0,00 €	20,74 €	10,37 €	20,74 €
- Pendent Ex. Anterior, Agua (Canon Sanejament)	100,49 €	200,97 €	80,19 €	160,39 €	80,19 €	140,58 €	40,49 €	80,97 €	40,49 €	0,00 €	80,29 €	40,49 €	80,68 €
B3) Suministres, Teléfon/Internet.	0,00 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €
+ Pagament Telf/Int Anteriors	0,00 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €
+ Exerci d Corrent, Telf/Int + 21% IVA	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €
- Telf/Int Pendent de pagament. + 21% IVA	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €	56,87 €
B4) IBI	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	11.071,60 €	0,00 €	0,00 €
B5) Assurances	1.793,45 €	0,00 €	1.992,80 €	0,00 €	0,00 €	1.663,37 €	1.401,37 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
B6) Taxa de RSU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	526,72 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
B7) Comunitat de Propietaris	566,90 €	566,90 €	566,90 €	566,90 €	566,90 €	566,90 €	566,90 €	566,90 €	566,90 €	566,90 €	566,90 €	566,90 €	566,90 €
B8) Costos Comercials + 21% IVA	271,02 €	271,02 €	318,09 €	318,09 €	318,09 €	353,67 €	380,12 €	380,12 €	380,12 €	380,12 €	380,12 €	380,12 €	380,12 €
B9) Personal	1.469,24 €	2.153,98 €	2.192,24 €	2.880,61 €	2.192,24 €	2.224,18 €	2.939,45 €	2.251,08 €	2.251,08 €	2.939,45 €	2.251,08 €	2.251,08 €	2.251,08 €
B9.1) Sou Liquid Corrent	1.469,24 €	1.469,24 €	1.507,50 €	1.507,50 €	1.507,50 €	1.539,44 €	1.566,35 €	1.566,35 €	1.566,35 €	1.566,35 €	1.566,35 €	1.566,35 €	1.566,35 €
B9.2) Quota Patronal i Obrera SS	0,00 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €
+ Pagament Q. Patronal i Obrera Ex. Anterior	0,00 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €
+ Quota Patronal i Obrera Corrent	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €
- Quota Patronal i Obrera Pendent Pag.	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €	684,74 €
B9.3) IRPF	0,00 €	0,00 €	0,00 €	688,37 €	0,00 €	0,00 €	688,37 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	688,37 €	0,00 €	0,00 €
+ Liquidacions Trimestrals Pendants Ex. Anterior				688,37 €			688,37 €				688,37 €		
+ Liquidacions Trimestrals Ex. Corrent													
B10) Arrendament Ordinari + 21% IVA.	508,20 €	508,20 €	508,20 €	508,20 €	508,20 €	508,20 €	508,20 €	508,20 €	508,20 €	508,20 €	508,20 €	508,20 €	508,20 €
B11) Servis Exteriors (I). Assessoria + 21% IVA.	221,85 €	221,85 €	221,85 €	221,85 €	221,85 €	221,85 €	221,85 €	221,85 €	221,85 €	221,85 €	221,85 €	221,85 €	221,85 €
B12) Servis Exteriors (II). Netaja + 21% IVA.	146,73 €	146,73 €	146,73 €	146,73 €	146,73 €	146,73 €	146,73 €	146,73 €	146,73 €	146,73 €	146,73 €	146,73 €	146,73 €
B13) Costos Financers	3.153,16 €	3.153,16 €	3.153,16 €	3.153,16 €	3.153,16 €	3.153,16 €	3.153,16 €	3.153,16 €	3.153,16 €	3.153,16 €	3.153,16 €	3.153,16 €	3.153,16 €
B14) Liquidacions Trimestrals d'IVA.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
+ Liquidacions Trimestrals Pendants Ex. Anterior	0,00 €												
+ Liquidacions Trimestrals Ex. Corrent													
B15) IS - Ex. Anterior i Pag. a Compte Ex. Corrent				0,00 €			0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €
B16) Fiances Pagades	420,00 €						0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €
1) Saldo d'Explotacio (A-B)	-8.550,56 €	-7.078,72 €	-6.333,81 €	-3.222,80 €	-3.841,70 €	-1.071,69 €	1.122,76 €	4.464,61 €	4.057,34 €	3.776,24 €	-6.994,74 €	4.464,61 €	-19.208,46 €
C) Cobraments Capital	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Desemborsaments de Capital Pendants													
Cobrament Interessos Pr. Otorgats	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Préstecs Rebuts/Devolució Préstecs Otorgats	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ampliacions de Capital i Aportacions													
D) Pagaments de Capital	1.040,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.040,60 €
Pagament d'Inversions	1.040,60 €						0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €
Pagament de Dividends							0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €
Devolució de Préstecs	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
2) Saldo d'Operacions Al'ienes (C-D)	-1.040,60 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	-1.040,60 €
3) Saldo de l'Exercici (1+2)	-9.591,16 €	-7.078,72 €	-6.333,81 €	-3.222,80 €	-3.841,70 €	-1.071,69 €	1.122,76 €	4.464,61 €	4.057,34 €	3.776,24 €	-6.994,74 €	4.464,61 €	-20.249,06 €
4) Saldo Inicial Tresoreria	57.293,50 €	47.102,34 €	40.623,62 €	34.289,81 €	31.067,01 €	27.225,31 €	26.153,62 €	27.276,38 €	31.740,99 €	35.798,33 €	39.574,57 €	32.579,83 €	57.293,50 €
Saldo Final Tresoreria (3+4)	47.702,34 €	40.623,62 €	34.289,81 €	31.067,01 €	27.225,31 €	26.153,62 €	27.276,38 €	31.740,99 €	35.798,33 €	39.574,57 €	32.579,83 €	37.044,44 €	57.293,50 €

Font: Elaboració pròpia.

Taula 68. Pressupost de tresoreria per a l'exercici 2024

Pressupost de Tresoreria - 2024	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
A) Cobraments Explotacio	11.749,54 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	15.004,35 €	15.603,97 €	15.603,97 €	15.603,97 €	158.608,93 €
A1) Lloguer de Locals	11.749,54 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	15.603,97 €	15.603,97 €	15.603,97 €	
+ Clients Locals	11.749,54 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	15.603,97 €	15.603,97 €	15.603,97 €	
+ Ingressos per Lloguer + 21% IVA	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	15.603,97 €	15.603,97 €	15.603,97 €	15.603,97 €	
- Clients Finals	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	12.149,02 €	15.603,97 €	15.603,97 €	15.603,97 €	15.603,97 €	
A2) Fiances Rebudes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.855,33 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
A3) Devolució IS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B) Pagaments Explotacio	9.263,03 €	7.421,90 €	9.890,40 €	8.107,27 €	7.946,70 €	9.088,81 €	9.925,88 €	7.342,06 €	9.296,82 €	8.086,75 €	18.634,56 €	7.347,71 €	112.351,89 €
B0) Costos Inicials + 21% IVA.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B1) Suministres. Electricitat	171,99 €	0,00 €	184,88 €	0,00 €	170,79 €	0,00 €	175,49 €	0,00 €	184,88 €	0,00 €	87,74 €	0,00 €	
+ Pendent Periode Inicial	171,99 €	92,44 €	184,88 €	85,39 €	170,79 €	83,04 €	175,49 €	92,44 €	184,88 €	45,05 €	87,74 €	45,05 €	
+ Exer.did Corrent. Electricitat + 21% IVA	92,44 €	92,44 €	85,39 €	85,39 €	83,04 €	92,44 €	92,44 €	92,44 €	45,05 €	42,70 €	45,05 €	52,09 €	
- Electricitat Pendent de pagament. + 21% IVA	92,44 €	184,88 €	85,39 €	170,79 €	83,04 €	175,49 €	92,44 €	184,88 €	45,05 €	87,74 €	45,05 €	97,14 €	
B2) Suministres. Aigua.	226,92 €	0,00 €	236,24 €	0,00 €	233,03 €	0,00 €	234,10 €	0,00 €	236,24 €	0,00 €	113,84 €	0,00 €	
+ Ex. Anterior. Aigua + 10% IVA	125,50 €	65,54 €	131,07 €	64,23 €	128,46 €	63,80 €	129,33 €	65,54 €	131,07 €	30,95 €	61,46 €	30,95 €	
+ Ex. Anterior. Aigua + 21% IVA	20,74 €	10,72 €	21,44 €	10,72 €	21,44 €	10,72 €	21,44 €	10,72 €	21,44 €	5,36 €	10,72 €	5,36 €	
+ Ex. Anterior. Aigua (Canon Sanejament)	80,68 €	41,86 €	83,72 €	41,56 €	83,12 €	41,46 €	83,32 €	41,86 €	83,72 €	20,88 €	41,66 €	20,88 €	
+ Exer.did Corrent. Aigua + 10% IVA	65,54 €	65,54 €	64,23 €	64,23 €	63,80 €	65,54 €	65,54 €	65,54 €	30,95 €	30,51 €	30,95 €	32,25 €	
+ Exer.did Corrent. Aigua + 21% IVA	10,72 €	10,72 €	10,72 €	10,72 €	10,72 €	10,72 €	10,72 €	10,72 €	5,36 €	5,36 €	5,36 €	5,36 €	
+ Exer.did Corrent. Aigua (Canon Sanejament)	41,86 €	41,86 €	41,56 €	41,56 €	41,46 €	41,86 €	41,86 €	41,86 €	20,88 €	20,78 €	20,88 €	21,18 €	
- Pendent Ex. Anterior. Aigua + 10% IVA	65,54 €	131,07 €	64,23 €	128,46 €	63,80 €	129,33 €	65,54 €	131,07 €	30,95 €	61,46 €	30,95 €	63,20 €	
- Pendent Ex. Anterior. Aigua + 21% IVA	10,72 €	21,44 €	10,72 €	21,44 €	10,72 €	21,44 €	10,72 €	21,44 €	5,36 €	10,72 €	5,36 €	10,72 €	
- Pendent Ex. Anterior. Aigua (Canon Sanejament)	41,86 €	83,72 €	41,56 €	83,12 €	41,46 €	83,32 €	41,86 €	83,72 €	20,88 €	41,66 €	20,88 €	42,06 €	
B3) Suministres. Telefon/Internet.	56,87 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	
+ Pagament Telf/Int Anterior	56,87 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	
+ Exer.did Corrent. Telf/Int + 21% IVA	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	
- Tlf/Int Pendent de pagament. + 21% IVA	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	58,80 €	
B4) IBI	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	11.071,50 €	0,00 €	
B5) Assegurances	765,96 €	0,00 €	2.060,56 €	0,00 €	0,00 €	1.719,92 €	1.449,02 €	0,00 €	1.487,17 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B6) Taxa de RSU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	160,67 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B7) Comunitat de Propietaris	586,17 €	586,17 €	586,17 €	586,17 €	586,17 €	586,17 €	586,17 €	586,17 €	586,17 €	586,17 €	586,17 €	586,17 €	
B8) Costos Comercials + 21% IVA	399,24 €	399,24 €	399,24 €	399,24 €	399,24 €	399,24 €	399,24 €	399,24 €	429,69 €	429,69 €	429,69 €	429,69 €	
B9) Personal	2.996,12 €	2.331,04 €	2.331,04 €	3.042,81 €	2.331,04 €	2.331,04 €	3.042,81 €	2.331,04 €	2.360,56 €	3.072,33 €	2.360,56 €	2.360,56 €	
B9.1) Sou Liquid Corrent	1.623,02 €	1.623,02 €	1.623,02 €	1.623,02 €	1.623,02 €	1.623,02 €	1.623,02 €	1.623,02 €	1.652,54 €	1.652,54 €	1.652,54 €	1.652,54 €	
B9.2) Quota Patronal i Obrera SS	684,74 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	
+ Pagament Q. Patronal i Obrera Ex. Anterior	684,74 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	
+ Quota Patronal i Obrera Corrent	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	
- Quota Patronal i Obrera Pendent Pag.	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	708,02 €	
B9.3) IRPF	688,37 €	0,00 €	0,00 €	711,77 €	0,00 €	0,00 €	711,77 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
+ Liquidacions Trimestrals Pendants Ex. Anterior	688,37 €			711,77 €			711,77 €						
+ Liquidacions Trimestrals Ex. Corrent													
B10) Arrendament Origin + 21% IVA.	525,48 €	525,48 €	525,48 €	525,48 €	525,48 €	525,48 €	525,48 €	525,48 €	525,48 €	525,48 €	525,48 €	525,48 €	
B11) Serveis Exteriors (I). Assessoria + 21% IVA.	229,40 €	229,40 €	229,40 €	229,40 €	229,40 €	229,40 €	229,40 €	229,40 €	229,40 €	229,40 €	229,40 €	229,40 €	
B12) Serveis Exteriors (II). Netja + 21% IVA.	151,72 €	151,72 €	151,72 €	151,72 €	151,72 €	151,72 €	151,72 €	151,72 €	151,72 €	151,72 €	151,72 €	151,72 €	
B13) Costos Financers	3.153,16 €	3.140,04 €	3.126,87 €	3.113,65 €	3.100,37 €	3.087,03 €	3.073,65 €	3.060,21 €	3.046,71 €	3.033,16 €	3.019,55 €	3.005,89 €	
B14) Liquidacions Trimestrals d'IVA.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
+ Liquidacions Trimestrals Pendants Ex. Anterior	0,00 €												
+ Liquidacions Trimestrals Ex. Corrent													
B15) IS - Ex. Anterior i pag. A compte ex. Corrent				0,00 €			0,00 €			0,00 €		0,00 €	
B16) Fiances Pagades													
1) Saldo d'Explotació (A-B)	2.486,50 €	4.727,12 €	2.258,62 €	4.041,75 €	4.202,32 €	3.060,21 €	2.223,14 €	4.806,96 €	5.707,53 €	7.517,22 €	-3.030,59 €	8.256,26 €	46.257,03 €
C) Cobraments Capital	0,00 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	231,27 €
Desemborsaments de Capital Pendants													
Cobrament Interessos Préstecs Otorgats	0,00 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	21,02 €	
Cobrament Capital Inversió/Pr. Concedits	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Ampliacions de Capital i Aportacions													
D) Pagaments de Capital	8.225,87 €	3.238,98 €	3.252,16 €	3.265,38 €	3.278,66 €	3.291,99 €	3.305,38 €	3.318,82 €	3.332,32 €	3.345,87 €	3.359,48 €	3.373,14 €	44.588,05 €
Pagament d'Inversions	5.000,00 €												
Pagament de Dividends							0,00 €						
Devolució de Préstecs	3.225,87 €	3.238,98 €	3.252,16 €	3.265,38 €	3.278,66 €	3.291,99 €	3.305,38 €	3.318,82 €	3.332,32 €	3.345,87 €	3.359,48 €	3.373,14 €	
2) Saldo d'Operacions Altienes (C-D)	-8.225,87 €	-3.217,96 €	-3.231,13 €	-3.244,36 €	-3.257,64 €	-3.270,97 €	-3.284,36 €	-3.297,80 €	-3.311,29 €	-3.324,85 €	-3.338,45 €	-3.352,11 €	-44.356,78 €
3) Saldo de l'Exercici (1+2)	-5.739,36 €	1.509,16 €	-972,51 €	797,39 €	944,68 €	-210,76 €	1.509,16 €	2.396,23 €	4.192,37 €	-6.369,04 €	4.904,14 €	1.900,25 €	
4) Saldo Inicial Tresoreria	37.044,44 €	31.305,08 €	32.814,24 €	31.841,73 €	32.639,12 €	33.583,80 €	33.373,04 €	32.311,82 €	33.820,99 €	36.217,22 €	40.409,59 €	34.040,55 €	37.044,44 €
Saldo Final Tresoreria (3+4)	31.305,08 €	32.814,24 €	31.841,73 €	32.639,12 €	33.583,80 €	33.373,04 €	32.311,82 €	33.820,99 €	36.217,22 €	40.409,59 €	34.040,55 €	38.944,69 €	

Font: Elaboració pròpia.

Taula 69. Pressupost de tresoreria per a l'exercici 2025

Pressupost de Tresoreria - 2025	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
A) Cobraments Explotació	15.603,97 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	193.083,50 €
A1) Lloguer de Locals	15.603,97 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	
+ Clients Inicials	15.603,97 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	
+ Ingressos per Lloguer + 21% IVA	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	
- Clients Finals	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	16.134,50 €	
A2) Franques Rebudes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
A3) Devolució IS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B) Pagaments Explotació	8.838,96 €	7.522,80 €	9.868,90 €	8.244,40 €	7.692,56 €	9.245,55 €	9.918,08 €	7.438,98 €	9.191,85 €	8.159,90 €	18.676,33 €	7.381,95 €	112.180,24 €
B0) Costos Inicials + 21% IVA.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B1) Suministres. Electricitat	97,14 €	0,00 €	107,73 €	0,00 €	93,15 €	0,00 €	98,01 €	0,00 €	107,73 €	0,00 €	90,73 €	0,00 €	
+ Pendent Període Inicial	97,14 €	53,86 €	107,73 €	46,58 €	93,15 €	44,15 €	98,01 €	53,86 €	107,73 €	46,58 €	90,73 €	46,58 €	
+ Exercici Corrent. Electricitat + 21% IVA	53,86 €	53,86 €	46,58 €	46,58 €	44,15 €	53,86 €	53,86 €	53,86 €	46,58 €	44,15 €	46,58 €	53,86 €	
- Electricitat Pendent de pagament. + 21% IVA	53,86 €	107,73 €	46,58 €	93,15 €	44,15 €	98,01 €	53,86 €	107,73 €	46,58 €	90,73 €	46,58 €	100,44 €	
B2) Suministres. Aigua.	115,98 €	0,00 €	121,58 €	0,00 €	118,27 €	0,00 €	119,37 €	0,00 €	121,58 €	0,00 €	117,71 €	0,00 €	
+ Ex. Anterior. Aigua + 10% IVA	63,20 €	33,35 €	66,69 €	32,00 €	64,00 €	31,55 €	64,90 €	33,35 €	66,69 €	32,00 €	63,55 €	32,00 €	
+ Ex. Anterior. Aigua + 21% IVA	10,72 €	5,54 €	11,09 €	5,54 €	11,09 €	5,54 €	11,09 €	5,54 €	11,09 €	5,54 €	11,09 €	5,54 €	
+ Ex. Anterior. Aigua (Canon Sanejament)	42,06 €	21,90 €	21,59 €	21,59 €	21,59 €	21,90 €	21,59 €	21,90 €	21,59 €	21,59 €	21,59 €	21,59 €	
+ Exercici Corrent. Aigua + 10% IVA	33,35 €	33,35 €	32,00 €	32,00 €	31,55 €	33,35 €	33,35 €	33,35 €	32,00 €	31,55 €	32,00 €	33,35 €	
+ Exercici Corrent. Aigua + 21% IVA	5,54 €	5,54 €	5,54 €	5,54 €	5,54 €	5,54 €	5,54 €	5,54 €	5,54 €	5,54 €	5,54 €	5,54 €	
+ Exercici Corrent. Aigua (Canon Sanejament)	21,90 €	21,90 €	21,59 €	21,59 €	21,90 €	21,90 €	21,90 €	21,90 €	21,59 €	21,59 €	21,59 €	21,90 €	
- Pendent Ex. Anterior. Aigua + 10% IVA	33,35 €	66,69 €	32,00 €	64,00 €	31,55 €	64,90 €	33,35 €	66,69 €	32,00 €	63,55 €	32,00 €	65,34 €	
- Pendent Ex. Anterior. Aigua + 21% IVA	5,54 €	11,09 €	5,54 €	11,09 €	5,54 €	11,09 €	5,54 €	11,09 €	5,54 €	11,09 €	5,54 €	11,09 €	
- Pendent Ex. Anterior. Aigua (Canon Sanejament)	21,90 €	43,80 €	21,59 €	43,18 €	21,49 €	43,39 €	21,90 €	43,80 €	21,59 €	43,08 €	21,59 €	43,49 €	
B3) Suministres. Telefon/Internet.	58,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	
+ Pagament Telf/Int Anterior	58,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	
+ Exercici Corrent. Telf/Int + 21% IVA	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	
- Telf/Int Pendent de pagament. + 21% IVA	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	60,80 €	
B4) IBI	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	11.071,60 €	0,00 €	
B5) Assegurances	416,84 €	0,00 €	2.130,62 €	0,00 €	0,00 €	1.778,40 €	1.438,29 €	0,00 €	1.337,73 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B6) Taxa de RKSU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B7) Comunitat de Propietaris	606,10 €	606,10 €	606,10 €	606,10 €	606,10 €	606,10 €	606,10 €	606,10 €	606,10 €	606,10 €	606,10 €	606,10 €	
B8) Costos Comercials + 21% IVA	452,81 €	452,81 €	452,81 €	452,81 €	452,81 €	452,81 €	452,81 €	452,81 €	452,81 €	452,81 €	452,81 €	452,81 €	
B9) Personal	3.181,99 €	2.487,27 €	2.487,27 €	3.236,59 €	2.487,27 €	2.487,27 €	3.236,59 €	2.487,27 €	2.487,27 €	3.236,59 €	2.487,27 €	2.487,27 €	
B9.1) Salu Liquid Corrent	1.741,90 €	1.741,90 €	1.741,90 €	1.741,90 €	1.741,90 €	1.741,90 €	1.741,90 €	1.741,90 €	1.741,90 €	1.741,90 €	1.741,90 €	1.741,90 €	
B9.2) Quota Patronal i Obrera SS	708,02 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	
+ Pagament Q. Patronal i Obrera Ex. Anterior	708,02 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	
+ Quota Patronal i Obrera Corrent	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	
- Quota Patronal i Obrera Pendent Pag.	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	745,37 €	
B9.3) IRPF	711,77 €	0,00 €	0,00 €	749,32 €	0,00 €	0,00 €	749,32 €	0,00 €	0,00 €	749,32 €	0,00 €	0,00 €	
+ Liquidacions Trimestrals Pendants Ex. Anterior	711,77 €			749,32 €			749,32 €			749,32 €			
+ Liquidacions Trimestrals Ex. Corrent													
B10) Arranjament Oficina + 21% IVA.	543,35 €	543,35 €	543,35 €	543,35 €	543,35 €	543,35 €	543,35 €	543,35 €	543,35 €	543,35 €	543,35 €	543,35 €	
B11) Serveis Exteriors (I). Assessoria + 21% IVA.	237,20 €	237,20 €	237,20 €	237,20 €	237,20 €	237,20 €	237,20 €	237,20 €	237,20 €	237,20 €	237,20 €	237,20 €	
B12) Serveis Exteriors (II). Netaja + 21% IVA.	156,88 €	156,88 €	156,88 €	156,88 €	156,88 €	156,88 €	156,88 €	156,88 €	156,88 €	156,88 €	156,88 €	156,88 €	
B13) Costos Financers	2.992,17 €	2.978,40 €	2.964,57 €	2.950,68 €	2.936,74 €	2.922,74 €	2.908,69 €	2.894,58 €	2.880,40 €	2.866,18 €	2.851,89 €	2.837,55 €	
B14) Liquidacions Trimestrals d'IVA.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
+ Liquidacions Trimestrals Pendants Ex. Anterior	0,00 €												
+ Liquidacions Trimestrals Ex. Corrent													
B15) IS - Ex. Anterior i pag. A compte ex. Corrent				0,00 €			0,00 €			0,00 €		0,00 €	
B16) Franques Pagades													
1) Saldo d'Explotació (A-B)	6.765,01 €	8.611,70 €	6.265,61 €	7.890,10 €	8.441,94 €	6.888,96 €	6.216,43 €	8.695,53 €	6.942,65 €	7.974,61 €	-2.941,83 €	8.752,55 €	80.903,26 €
C) Cobraments Capital	21,02 €	158,73 €	158,73 €	158,73 €	158,73 €	158,73 €	158,73 €	158,73 €	158,73 €	158,73 €	158,73 €	158,73 €	1.767,05 €
Desemborsaments de Capital Pendants													
Cobrament Interessos Préstecs Otorgats	21,02 €	64,50 €	64,11 €	63,71 €	63,31 €	62,91 €	62,51 €	62,10 €	61,69 €	61,29 €	60,88 €	60,47 €	
Cobrament Capital Inversió/Pr. Concedits	0,00 €	94,23 €	94,62 €	95,02 €	95,42 €	95,82 €	96,22 €	96,63 €	97,03 €	97,44 €	97,85 €	98,26 €	
Ampliacions de Capital i Aportacions													
D) Pagaments de Capital	13.386,86 €	3.400,63 €	3.414,46 €	3.428,34 €	3.442,29 €	3.456,29 €	3.470,34 €	3.484,45 €	3.498,62 €	3.512,85 €	3.527,14 €	3.541,48 €	51.563,75 €
Pagament d'Inversions	10.000,00 €						0,00 €						
Pagament de Dividends	3.386,86 €	3.400,63 €	3.414,46 €	3.428,34 €	3.442,29 €	3.456,29 €	3.470,34 €	3.484,45 €	3.498,62 €	3.512,85 €	3.527,14 €	3.541,48 €	
Devolució de Préstecs													
2) Saldo d'Operacions Al·lienes (C-D)	-13.365,83 €	-3.241,90 €	-3.255,73 €	-3.269,62 €	-3.283,56 €	-3.297,56 €	-3.311,61 €	-3.325,72 €	-3.339,89 €	-3.354,12 €	-3.368,41 €	-3.382,75 €	-49.796,70 €
3) Saldo de l'Exercici (1+2)	-6.600,82 €	5.369,80 €	3.009,88 €	4.620,49 €	5.158,38 €	3.591,40 €	2.904,82 €	5.369,80 €	3.602,76 €	4.620,49 €	-5.910,24 €	5.369,80 €	31.106,56 €
4) Saldo Inicial Tresoreria	38.944,69 €	32.343,87 €	37.713,67 €	40.723,55 €	45.344,04 €	50.502,42 €	54.093,82 €	56.998,64 €	62.368,44 €	65.971,20 €	70.591,68 €	64.681,45 €	38.944,69 €
Saldo Final Tresoreria (3+4)	32.343,87 €	37.713,67 €	40.723,55 €	45.344,04 €	50.502,42 €	54.093,82 €	56.998,64 €	62.368,44 €	65.971,20 €	70.591,68 €	64.681,45 €	70.591,25 €	

Font: Elaboració pròpia.

Taula 70. Pressupost de tresoreria per a l'exercici 2026

Pressupost de tresoreria - 2026	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
A) Cobraments Explotacio	16.134,50 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	199.648,34 €
A1) Lloguer de Locals	16.134,50 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €
+ Clients Inicials	16.134,50 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €
+ Ingressos per Lloguer + 21% IVA	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €
- Clients Finals	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €	16.683,08 €
A2) Fiances Rebudes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
A3) Devolució IS							0,00 €						
B) Pagaments Explotacio	8.909,45 €	7.470,21 €	9.871,86 €	8.175,83 €	7.621,09 €	9.226,65 €	9.897,70 €	7.358,21 €	9.170,46 €	8.079,07 €	18.600,52 €	7.298,34 €	111.679,40 €
B0) Costos Inicials + 21% IVA.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
B1) Suministres. Electricitat	100,44 €	0,00 €	111,39 €	0,00 €	96,32 €	0,00 €	101,35 €	0,00 €	111,39 €	0,00 €	93,81 €	0,00 €	0,00 €
+ Pendent Període Inicial	100,44 €	55,70 €	111,39 €	48,16 €	96,32 €	45,65 €	101,35 €	55,70 €	111,39 €	48,16 €	93,81 €	48,16 €	48,16 €
+ Exerçid Corrent. Electricitat + 21% IVA	55,70 €	55,70 €	48,16 €	48,16 €	45,65 €	55,70 €	55,70 €	55,70 €	48,16 €	48,16 €	45,65 €	48,16 €	55,70 €
- Electricitat Pendent de pagament. + 21% IVA	55,70 €	111,39 €	48,16 €	96,32 €	45,65 €	101,35 €	55,70 €	111,39 €	48,16 €	48,16 €	93,81 €	48,16 €	103,86 €
B2) Suministres. Aigua.	119,92 €	0,00 €	125,72 €	0,00 €	122,29 €	0,00 €	123,43 €	0,00 €	125,72 €	0,00 €	121,71 €	0,00 €	0,00 €
+ Ex. Anterior. Aigua + 10% IVA	65,34 €	34,48 €	68,96 €	33,09 €	66,17 €	62,87 €	67,10 €	34,48 €	68,96 €	33,09 €	65,71 €	33,09 €	33,09 €
+ Ex. Anterior. Aigua + 21% IVA	11,09 €	5,73 €	11,46 €	5,73 €	11,46 €	5,73 €	11,46 €	5,73 €	11,46 €	5,73 €	11,46 €	5,73 €	5,73 €
+ Ex. Anterior. Aigua (Canon Sanejament)	43,49 €	22,65 €	45,29 €	22,32 €	44,65 €	22,22 €	44,86 €	22,65 €	45,29 €	22,32 €	44,54 €	22,32 €	22,32 €
+ Exerçid Corrent. Aigua + 10% IVA	34,48 €	34,48 €	33,09 €	33,09 €	32,62 €	34,48 €	34,48 €	34,48 €	33,09 €	32,62 €	33,09 €	34,48 €	34,48 €
+ Exerçid Corrent. Aigua + 21% IVA	5,73 €	5,73 €	5,73 €	5,73 €	5,73 €	5,73 €	5,73 €	5,73 €	5,73 €	5,73 €	5,73 €	5,73 €	5,73 €
+ Exerçid Corrent. Aigua (Canon Sanejament)	22,65 €	22,65 €	22,32 €	22,32 €	22,22 €	22,65 €	22,65 €	22,65 €	22,32 €	22,22 €	22,32 €	22,65 €	22,65 €
- Pendent Ex. Anterior. Aigua + 10% IVA	34,48 €	68,96 €	33,09 €	66,17 €	62,87 €	67,10 €	34,48 €	68,96 €	33,09 €	65,71 €	33,09 €	67,57 €	67,57 €
- Pendent Ex. Anterior. Aigua + 21% IVA	5,73 €	11,46 €	5,73 €	11,46 €	5,73 €	11,46 €	5,73 €	11,46 €	5,73 €	5,73 €	11,46 €	5,73 €	11,46 €
- Pendent Ex. Anterior. Aigua (Canon Sanejament)	22,65 €	45,29 €	22,32 €	44,65 €	44,86 €	22,65 €	45,29 €	22,32 €	44,54 €	22,32 €	44,54 €	22,32 €	44,97 €
B3) Suministres. Telefon/Internet.	60,80 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €
+ Pagament Tlf/Int Anterior	60,80 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €
+ Exerçid Corrent. Tlf/Int + 21% IVA	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €
- Tlf/Int Pendent de pagament. + 21% IVA	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €	62,87 €
B4) IBI	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	11.071,60 €	0,00 €	0,00 €
B5) Assegurances	431,02 €	0,00 €	2.203,06 €	0,00 €	0,00 €	1.838,87 €	1.549,23 €	0,00 €	1.590,02 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
B6) Taxa de RSU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
B7) Comunitat de Propietaris	626,71 €	626,71 €	626,71 €	626,71 €	626,71 €	626,71 €	626,71 €	626,71 €	626,71 €	626,71 €	626,71 €	626,71 €	626,71 €
B8) Costos Comercials + 21% IVA	477,30 €	477,30 €	477,30 €	477,30 €	477,30 €	477,30 €	477,30 €	477,30 €	477,30 €	477,30 €	477,30 €	477,30 €	477,30 €
B9) Personal	3.300,82 €	2.525,36 €	2.501,36 €	3.260,07 €	2.501,36 €	2.501,36 €	3.252,03 €	2.501,36 €	2.501,36 €	2.501,36 €	2.501,36 €	2.501,36 €	2.501,36 €
B9.1) Sou Liquid Corrent	1.806,14 €	1.754,65 €	1.754,65 €	1.754,65 €	1.754,65 €	1.754,65 €	1.754,65 €	1.754,65 €	1.754,65 €	1.754,65 €	1.754,65 €	1.754,65 €	1.754,65 €
B9.2) Quota Patronal i Obrera SS	745,37 €	770,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €
+ Pagament Q. Patronal i Obrera Ex. Anterior	745,37 €	770,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €
+ Quota Patronal i Obrera Corrent	770,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €
- Quota Patronal i Obrera Pendent Pag.	770,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €	746,71 €
B9.3) IRPF	749,32 €	0,00 €	0,00 €	758,71 €	0,00 €	0,00 €	750,67 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
+ Liquidacions Trimestrals Pendants Ex. Anterior	749,32 €			758,71 €			750,67 €						
+ Liquidacions Trimestrals Ex. Corrent													
B10) Arrendament Oficina + 21% IVA.	561,82 €	561,82 €	561,82 €	561,82 €	561,82 €	561,82 €	561,82 €	561,82 €	561,82 €	561,82 €	561,82 €	561,82 €	561,82 €
B11) Serveis Exteriors (I). Assessoria + 21% IVA.	245,26 €	245,26 €	245,26 €	245,26 €	245,26 €	245,26 €	245,26 €	245,26 €	245,26 €	245,26 €	245,26 €	245,26 €	245,26 €
B12) Serveis Exteriors (II). Netjea + 21% IVA.	162,21 €	162,21 €	162,21 €	162,21 €	162,21 €	162,21 €	162,21 €	162,21 €	162,21 €	162,21 €	162,21 €	162,21 €	162,21 €
B13) Costos Financers	2.823,15 €	2.808,69 €	2.794,17 €	2.779,59 €	2.764,95 €	2.750,25 €	2.735,50 €	2.720,68 €	2.705,80 €	2.690,86 €	2.675,86 €	2.660,81 €	2.660,81 €
B14) Liquidacions Trimestrals d'IVA.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
+ Liquidacions Trimestrals Pendants Ex. Anterior	0,00 €			0,00 €			0,00 €				0,00 €		
+ Liquidacions Trimestrals Ex. Corrent													
B15) IS - Ex. Anterior i pag. A compte ex. Corrent				0,00 €			0,00 €			0,00 €		0,00 €	
B16) Fiances Pagades													
1) Saldo d'Explotació (A-B)	7.225,05 €	9.212,86 €	6.811,21 €	8.507,24 €	9.061,99 €	7.456,42 €	6.785,38 €	9.324,86 €	7.512,62 €	8.604,01 €	-1.917,45 €	9.384,74 €	87.968,94 €
C) Cobraments Capital	158,73 €	503,88 €	503,88 €	503,88 €	503,88 €	503,88 €	503,88 €	503,88 €	503,88 €	503,88 €	503,88 €	503,88 €	5.701,41 €
Desemborsaments de Capital Pendants													
Cobrament Interessos Préstecs Otoragats	60,05 €	216,99 €	215,75 €	214,52 €	213,27 €	212,02 €	210,77 €	209,51 €	208,24 €	206,97 €	205,70 €	204,41 €	204,41 €
Cobrament Capital Inversió/Pr. Concedits	98,68 €	286,89 €	288,13 €	289,36 €	290,61 €	291,86 €	293,11 €	294,37 €	295,64 €	296,91 €	298,18 €	299,47 €	299,47 €
Ampliacions de Capital i Aportacions													
D) Pagaments de Capital	38.555,88 €	3.570,34 €	3.584,86 €	3.599,44 €	3.614,08 €	3.628,78 €	3.643,53 €	3.658,35 €	3.673,23 €	3.688,17 €	3.703,16 €	3.718,22 €	78.638,05 €
Pagament d'Inversions	35.000,00 €												
Pagament de Dividends							0,00 €						
Devolució de Préstecs	3.555,88 €	3.570,34 €	3.584,86 €	3.599,44 €	3.614,08 €	3.628,78 €	3.643,53 €	3.658,35 €	3.673,23 €	3.688,17 €	3.703,16 €	3.718,22 €	
2) Saldo d'Operacions Afines (C-D)	-38.397,15 €	-3.066,46 €	-3.080,98 €	-3.095,56 €	-3.110,20 €	-3.124,80 €	-3.139,65 €	-3.154,47 €	-3.169,35 €	-3.184,28 €	-3.199,28 €	-3.214,34 €	-72.936,69 €
3) Saldo de l'Exercici (1+2)	-31.172,10 €	6.146,40 €	3.730,23 €	5.411,68 €	5.951,79 €	4.331,53 €	3.645,72 €	6.170,40 €	4.343,27 €	5.411,73 €	6.170,40 €	6.170,40 €	15.032,30 €
4) Saldo Inicial Tresoreria	70.051,25 €	38.879,15 €	45.025,55 €	48.755,78 €	54.167,46 €	60.119,25 €	64.450,77 €	68.096,50 €	74.266,89 €	78.610,16 €	84.029,89 €	78.913,16 €	70.051,25 €
Saldo Final Tresoreria (3+4)	38.879,15 €	45.025,55 €	48.755,78 €	54.167,46 €	60.119,25 €	64.450,77 €	68.096,50 €	74.266,89 €	78.610,16 €	84.029,89 €	78.913,16 €	85.083,55 €	

Font: Elaboració pròpia.

Taula 71. Pressupost de tresoreria per a l'exercici 2027

Pressupost de Tresoreria - 2027	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Total
A) Cobraments Explotació	16.683,08 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	206.436,38 €
A1) Lloguer de Locals	16.683,08 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	
+ Clients Inicials	16.683,08 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	
+ Ingressos per Lloguer + 21% IVA	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	
- Clients Finals	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	17.250,30 €	
A2) Fiances Rebudes	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
A3) Devolució IS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B) Pagaments Explotació	8.905,89 €	7.518,85 €	10.026,73 €	8.289,44 €	7.698,97 €	9.358,89 €	13.208,45 €	7.426,45 €	9.300,07 €	8.759,86 €	18.673,85 €	7.927,17 €	117.094,62 €
B0) Costes Inicials + 21% IVA.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B1) Suministres. Electricitat	103,86 €	0,00 €	115,18 €	0,00 €	99,60 €	0,00 €	104,79 €	0,00 €	115,18 €	0,00 €	97,00 €	0,00 €	
+ Pendent Període Inicial	103,86 €	57,59 €	115,18 €	49,80 €	99,60 €	47,20 €	104,79 €	57,59 €	115,18 €	49,80 €	97,00 €	49,80 €	
+ Exerçd Corrent. Electricitat + 21% IVA	57,59 €	57,59 €	49,80 €	49,80 €	47,20 €	57,59 €	57,59 €	57,59 €	49,80 €	47,20 €	49,80 €	57,59 €	
- Electricitat Pendent de pagament. + 21% IVA	57,59 €	115,18 €	49,80 €	99,60 €	47,20 €	104,79 €	57,59 €	115,18 €	49,80 €	49,80 €	107,39 €	49,80 €	
B2) Suministres. Aigua.	124,00 €	0,00 €	129,99 €	0,00 €	126,44 €	0,00 €	127,63 €	0,00 €	129,99 €	0,00 €	125,85 €	0,00 €	
+ Ex. Anterior. Aigua + 10% IVA	67,57 €	35,65 €	71,30 €	34,21 €	68,42 €	33,73 €	69,38 €	35,65 €	71,30 €	34,21 €	67,94 €	34,21 €	
+ Ex. Anterior. Aigua + 21% IVA	11,46 €	5,93 €	11,85 €	5,93 €	11,85 €	5,93 €	11,85 €	5,93 €	11,85 €	5,93 €	11,85 €	5,93 €	
+ Ex. Anterior. Aigua (Canon Sanjament)	44,97 €	23,42 €	46,83 €	23,08 €	46,17 €	22,97 €	46,39 €	23,42 €	46,83 €	23,08 €	46,06 €	23,08 €	
+ Exerçd Corrent. Aigua + 10% IVA	35,65 €	35,65 €	34,21 €	34,21 €	33,73 €	35,65 €	35,65 €	35,65 €	34,21 €	33,73 €	34,21 €	35,65 €	
+ Exerçd Corrent. Aigua + 21% IVA	5,93 €	5,93 €	5,93 €	5,93 €	5,93 €	5,93 €	5,93 €	5,93 €	5,93 €	5,93 €	5,93 €	5,93 €	
+ Exerçd Corrent. Aigua (Canon Sanjament)	23,42 €	23,42 €	23,08 €	23,08 €	22,97 €	23,42 €	23,42 €	23,42 €	23,08 €	22,97 €	23,08 €	23,42 €	
- Pendent Ex. Anterior. Aigua + 10% IVA	35,65 €	71,30 €	34,21 €	68,42 €	33,73 €	69,38 €	35,65 €	71,30 €	34,21 €	67,94 €	34,21 €	69,86 €	
- Pendent Ex. Anterior. Aigua + 21% IVA	5,93 €	11,85 €	5,93 €	11,85 €	5,93 €	11,85 €	5,93 €	11,85 €	5,93 €	11,85 €	5,93 €	11,85 €	
- Pendent Ex. Anterior. Aigua (Canon Sanjament)	23,42 €	46,83 €	23,08 €	46,17 €	22,97 €	46,39 €	23,42 €	46,83 €	23,08 €	46,06 €	23,08 €	46,50 €	
B3) Suministres. Telefon/Internet.	62,87 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	
+ Pagament Telf/Int Anterior	62,87 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	
+ Exerçd Corrent. Telf/Int + 21% IVA	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	
- Tlf/Int Pendent de pagament. + 21% IVA	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	65,01 €	
B4) IBI	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	11.071,60 €	0,00 €	
B5) Assegurances	445,67 €	0,00 €	2.277,96 €	0,00 €	0,00 €	1.901,39 €	1.601,90 €	0,00 €	1.644,08 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B6) Taxa de RSU	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
B7) Comunitat de Propietaris	648,02 €	648,02 €	648,02 €	648,02 €	648,02 €	648,02 €	648,02 €	648,02 €	648,02 €	648,02 €	648,02 €	648,02 €	
B8) Costes Comercials + 21% IVA	503,25 €	503,25 €	503,25 €	503,25 €	503,25 €	503,25 €	503,25 €	503,25 €	503,25 €	503,25 €	503,25 €	503,25 €	
B9) Personal	3.370,29 €	2.669,82 €	2.669,82 €	3.470,96 €	2.669,82 €	2.669,82 €	3.470,96 €	2.669,82 €	2.669,82 €	3.470,96 €	2.669,82 €	2.669,82 €	
B9.1) Sou Liquid Corrent	1.872,90 €	1.872,90 €	1.872,90 €	1.872,90 €	1.872,90 €	1.872,90 €	1.872,90 €	1.872,90 €	1.872,90 €	1.872,90 €	1.872,90 €	1.872,90 €	
B9.2) Quota Patronal i Obrera SS	746,71 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	
+ Pagament Q. Patronal i Obrera Ex. Anterior	746,71 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	
+ Quota Patronal i Obrera Corrent	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	
- Quota Patronal i Obrera Pendent Pag.	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	796,92 €	
B9.3) IRPF	750,67 €	0,00 €	0,00 €	801,14 €	0,00 €	0,00 €	801,14 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	801,14 €	0,00 €	
+ Liquidacions Trimestrals Pendants Ex. Anterior	750,67 €			801,14 €			801,14 €				801,14 €		
+ Liquidacions Trimestrals Ex. Corrent													
B10) Arrendament Oficina + 21% IVA.	580,92 €	580,92 €	580,92 €	580,92 €	580,92 €	580,92 €	580,92 €	580,92 €	580,92 €	580,92 €	580,92 €	580,92 €	
B11) Serveis Exteriors (I). Assessoria + 21% IVA.	253,60 €	253,60 €	253,60 €	253,60 €	253,60 €	253,60 €	253,60 €	253,60 €	253,60 €	253,60 €	253,60 €	253,60 €	
B12) Serveis Exteriors (II). Netaja + 21% IVA.	167,73 €	167,73 €	167,73 €	167,73 €	167,73 €	167,73 €	167,73 €	167,73 €	167,73 €	167,73 €	167,73 €	167,73 €	
B13) Costes Financers	2.645,68 €	2.630,50 €	2.615,26 €	2.599,95 €	2.584,58 €	2.569,15 €	2.553,66 €	2.538,10 €	2.522,48 €	2.506,80 €	2.491,05 €	2.475,24 €	
B14) Liquidacions Trimestrals d'IVA.	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
+ Liquidacions Trimestrals Pendants Ex. Anterior	0,00 €												
+ Liquidacions Trimestrals Ex. Corrent													
B15) IS - Ex. Anterior i pag. A compte ex. Corrent						3.130,99 €				563,58 €		563,58 €	
B16) Fiances Pagades													
1) Saldo d'Explotació (A-B)	7.777,19 €	9.731,45 €	7.223,57 €	8.960,86 €	9.551,33 €	7.891,41 €	4.041,85 €	9.823,85 €	7.950,23 €	8.490,44 €	-1.423,55 €	9.323,13 €	89.341,76 €
C) Cobraments Capital	503,88 €	1.391,26 €	1.391,26 €	1.391,26 €	1.391,26 €	1.391,26 €	1.391,26 €	1.391,26 €	1.391,26 €	1.391,26 €	1.391,26 €	1.391,26 €	15.807,74 €
Desemborsaments de Capital Pendants													
Cobrament Interessos Préstecs Otorgats	203,13 €	434,26 €	430,02 €	425,76 €	421,48 €	417,18 €	412,86 €	408,52 €	404,17 €	399,79 €	395,39 €	390,98 €	
Cobrament Capital Inversió/Pr. Concedits	300,75 €	957,00 €	961,24 €	965,50 €	969,78 €	974,08 €	978,40 €	982,74 €	987,09 €	991,47 €	995,87 €	1.000,28 €	
Ampliacions de Capital i Aportacions													
D) Pagaments de Capital	53.733,34 €	3.748,53 €	3.763,77 €	3.779,08 €	3.794,44 €	3.809,88 €	3.825,37 €	3.840,93 €	3.856,55 €	3.872,23 €	3.887,98 €	3.903,79 €	95.815,87 €
Pagament d'Inversions	50.000,00 €												
Pagament de Dividends							0,00 €						
Devolució de Préstecs	3.733,34 €	3.748,53 €	3.763,77 €	3.779,08 €	3.794,44 €	3.809,88 €	3.825,37 €	3.840,93 €	3.856,55 €	3.872,23 €	3.887,98 €	3.903,79 €	
2) Saldo d'Operacions Alienes (C-D)	-53.229,46 €	-2.357,27 €	-2.372,51 €	-2.387,82 €	-2.403,18 €	-2.418,62 €	-2.434,11 €	-2.449,67 €	-2.465,29 €	-2.480,97 €	-2.496,72 €	-2.512,53 €	-80.008,13 €
3) Saldo de l'Exercici (1+2)	-45.452,28 €	-7.374,19 €	-4.851,06 €	-6.527,05 €	-7.148,14 €	-5.472,80 €	-1.607,74 €	-7.374,19 €	-5.484,94 €	-6.009,47 €	-3.920,27 €	6.810,61 €	9.333,63 €
4) Saldo Inicial Tresoreria	85.083,55 €	39.631,28 €	47.005,46 €	51.856,52 €	58.429,57 €	65.577,71 €	71.050,51 €	72.658,25 €	80.032,43 €	85.517,37 €	91.526,84 €	87.606,58 €	85.083,55 €
Saldo Final Tresoreria (3+4)	39.631,28 €	47.005,46 €	51.856,52 €	58.429,57 €	65.577,71 €	71.050,51 €	72.658,25 €	80.032,43 €	85.517,37 €	91.526,84 €	87.606,58 €	94.417,18 €	

Font: Elaboració pròpia.

4. Elaboració dels Estats Comptables Previsionals

Per tenir uns estats comptables previsionals complets queden tres partides per explicar: la despesa per impost sobre beneficis, les reclassificacions temporals de llarg a curt termini d'algunes partides de l'actiu i del passiu del balanç, així com l'aplicació del resultat dels diferents exercicis.

4.1 El Compte de Pèrdues i Guanys

4.1.1 El Resultat Comptable Abans d'Imposts (RCAI). Resum dels Pressuposts Operatius

El compte de pèrdues i guanys previsional, fins a la determinació del Resultat Abans d'Imposts ja l'hem realitzada en el resum dels pressuposts operatius. Per a tenir el resultat de l'exercici, per tant, només resta calcular la despesa per l'impost sobre benefici.

4.1.2 L'Impost sobre Beneficis

La normativa aplicable per al càlcul de la despesa per l'Impost sobre Beneficis es troba recollida en la Norma de registre i valoració 13^a del PGC. El càlcul de l'impost sobre beneficis no consisteix simplement en aplicar al RCAI un determinat tipus de gravamen, sinó que la tasca és una mica més complexa, per la proliferació de diferències entre la base imposable i el resultat comptable. Existeixen diferències en la distribució de l'amortització de les inversions immobiliàries (dels locals comercials). En segon lloc, la complexitat també es fa més important a l'hora de tenir en compte els actius per impost diferit derivats de pèrdues (bases imposables negatives) dels exercicis anteriors.

A) Determinació de la Base Imposable. Amortitzacions i bases imposables negatives d'exercicis anteriors

Per a determinar la base imposable, s'ha de partir del RCAI, al qual se li han de fer una sèrie de modificacions o ajustos (article 10 LIS).

La diferència principal en l'empresa és la constituïda per les amortitzacions de l'immobilitzat. En el nostre projecte, s'ha optat per amortitzar les inversions immobiliàries en un percentatge superior al legalment establert per la LIS.

Com s'ha exposat al subapartat B1 de l'apartat 3.1, s'ha determinat l'amortització comptable anual de cada local comercial establint-ne un valor residual d'un 80% i el coeficient d'amortització anual del 5%. No obstant això, l'amortització anual fiscalment admesa per a les inversions immobiliàries és del 2% (article 103.1 LIS). Per tant, ja tenim suficient elements per determinar la diferència en l'amortització, que vendrà únicament per l'aplicació de coeficients anuals diferents, i no per la base. A efectes fiscals, no és obligatori contemplar un valor residual a efectes de practicar la liquidació de l'impost sobre beneficis, com va exposar-se a la Resolució del Tribunal Econòmic Administratiu Central (TEAC) de 23 de novembre de 2021, número 1135/2019, que encara no en constitueix doctrina i, per tant, el criteri n'és font de múltiples interpretacions en els diferents litigis entre Administració i particulars. No obstant això, res no impedeix que s'apliqui el valor residual a l'amortització fiscalment deduïble, de manera que la base per a l'amortització comptable i fiscal coincideix (SuperContable, 2021).

El detall de les diferències temporàries positives en l'amortització fiscal i comptable (ja que la despesa fiscal és menor que la comptable, i per tant es corregeix sumant) s'exposa en la Taula 72. Aquestes diferències constitueixen

actius per diferències temporàries deduïbles, valorats al tipus impositiu en el moment de reversió (25%).

Taula 72. Càlcul de les diferències temporàries (positives) per l'amortització de les inversions immobiliàries

Local Comercial	Preu d'Adquisició	Base Amortitzable (75% construcció, 80% Valor Residual)	Base * 5%		Diferència
			Amortització Comptable	Amortització Fiscal	
C1	855.000,00 €	128.250,00 €	6.412,50 €	2.565,00 €	3.847,50 €
C2	935.000,00 €	140.250,00 €	7.012,50 €	2.805,00 €	4.207,50 €
C3	695.000,00 €	104.250,00 €	5.212,50 €	2.085,00 €	3.127,50 €
C4	625.000,00 €	93.750,00 €	4.687,50 €	1.875,00 €	2.812,50 €
Totals:	3.110.000,00 €	466.500,00 €	23.325,00 €	9.330,00 €	13.995,00 €

Font: Elaboració pròpia.

Finalment, per a la determinació de la Base Imposable s'ha de minorar l'import de la Base Imposable Prèvia (RCAI+/- Diferències) en les Bases Fiscals Negatives que quedin pendents de compensar de l'any anterior (article 10 LIS). En els exercicis en que es donaven bases imposables negatives, s'ha reconegut el crèdit fiscal en l'actiu del balanç, i s'han valorat en el moment de la seva generació i reversió al tipus impositiu del 15% (perquè és el tipus esperat al moment de la reversió).

A la Taula 73 s'exposa el detall de la Base Imposable de cada exercici, juntament amb el detall de la liquidació, que serà explicat en el següent apartat.

Taula 73. Liquidació de l'IS per als exercicis 2023-2027

Tipus de Gravamen Aplicable	15%	15%	15%	15%	15%
Base Imponible Positiva #	0	0	0	1	2
Exercici	2023	2024	2025	2026	2027
RCAI	-53.378,36 €	599,90 €	28.251,93 €	36.064,79 €	43.035,88 €
+/- Diferències Permanents	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Diferències Temporàries (+)	13.995,00 €	13.995,00 €	13.995,00 €	13.995,00 €	13.995,00 €
Diferències Temporàries (-)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Base Imponible Prèvia	-39.378,36 €	14.594,90 €	42.246,93 €	50.059,79 €	57.030,88 €
- Compensació BINs anteriors	0,00 €	-14.594,90 €	-42.246,93 €	-29.186,53 €	0,00 €
Base Imponible	-39.378,36 €	0,00 €	0,00 €	20.873,26 €	57.030,88 €
Quota Íntegra (Base I * t. grav)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.130,99 €	8.554,63 €
- Deduccions i Bonificacions	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Quota Líquida	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.130,99 €	8.554,63 €
- Retencions i pag. a compte	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.127,16 €
Quota Diferencial	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.130,99 €	7.427,48 €

Font: Elaboració pròpia

B) Tipus de Gravamen i Pagaments a Compte. Liquidació de l'Impost de Societats

Una vegada que s'ha quantificat la base imposable, se li ha d'aplicar un tipus de gravamen per calcular la quota íntegra (article 30.1 LIS). El tipus de gravamen és del 25%, que en constitueix el tipus general, però, com que l'empresa és de nova creació, s'aplica un 15% com a tipus de gravamen en la primera base imposable positiva i la següent (article 29.1 LIS). Com es pot observar a la Taula 73, durant els primers 4 exercicis (inclòs el 2022) no s'obtenen bases imposables positives, cosa que fa que en els dos següents s'apliqui un tipus de gravamen del 15%, i a partir de l'exercici 2028 (no projectat per aquest treball), el tipus de gravamen passaria a ser del 25%.

Una vegada obtinguda la quota íntegra, per a obtenir la quota líquida (despesa per impost corrent), en la mesura que aquesta sigui positiva, s'ha de minorar en les deduccions i bonificacions aplicables (amb el límit màxim de la quota íntegra), que en el present treball no concorren.

Malgrat l'impost sobre societats tenguí caràcter anual, és possible que dins el mateix exercici es realitzin pagaments a compte de l'impost, que s'acabaria de liquidar en l'import de la quota diferencial en l'exercici següent. Aquesta és la situació que ocorre a l'any 2027.

D'acord amb l'article 40 LIS, els contribuents estan obligats a fer un pagament a compte en els 20 primers dies d'abril, octubre i desembre, equivalent al 18% de la Quota Íntegra del darrer període impositiu vigent al primer dia del mes (a abril i octubre de l'any 2027, el període impositiu vigent és l'exercici 2025, i al mes d'octubre i desembre, el període impositiu vigent és l'exercici 2026). Com que en els períodes impositius de 2022 a 2025 la quota íntegra equival a 0, no existeix l'obligació de fer un pagament a compte fins octubre de 2027 (Taula 74).

Taula 74. Pagament a Compte de l'Impost de Societats de l'exercici 2027

Exercici 2027	Pag. Abril	Octubre	Desembre	Total
Quota Íntegra	0,00 €	3.130,99 €	3.130,99 €	
Tipus Aplicable:	18%	18%	18%	
Pag. A Compte	0,00 €	563,58 €	563,58 €	1.127,16 €

Font: Elaboració pròpia.

Una vegada restats els pagaments a compte de la quota líquida, obtenim l'import de la quota diferencial de cada exercici a ingressar a l'Administració pública en el mes de juliol del següent any.

C) Determinació de la despesa per impost sobre beneficis

Amb tot el detall exposat amb anterioritat, es resumeix en la Figura 100 el detall de la despesa reconeguda per Impost sobre Societats: en primer lloc, el component de l'Impost Corrent (format per la quota líquida de cada període impositiu), així com l'Impost Diferit (format pel reconeixement de l'actiu per diferència temporal positiva per les amortitzacions de les inversions immobiliàries, així com pel reconeixement i reversió de crèdits per bases imposables negatives de períodes anteriors).

Taula 75. Despesa per Impost de Societats (2022-2027)

Exercici	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Impost Corrent (A)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.130,99 €	8.554,63 €
Actiu Crèdit BIN	6.997,50 €	5.906,75 €	-2.189,24 €	-6.337,04 €	-4.377,98 €	0,00 €
Actiu DT Deduible	0,00 €	3.498,75 €	3.498,75 €	3.498,75 €	3.498,75 €	3.498,75 €
Impost Diferit (B)	-6.997,50 €	-9.405,50 €	-1.309,51 €	2.838,29 €	879,23 €	-3.498,75 €
Despesa Impost Societats (A+B)	-6.997,50 €	-9.405,50 €	-1.309,51 €	2.838,29 €	4.010,22 €	5.055,88 €

Nota: si la despesa té un import negatiu, com a conseqüència de reconeixement d'actius per impost diferit, s'ha d'interpretar com un ingrés o una menor despesa de l'exercici.

Font: elaboració pròpia.

Una vegada quantificada la despesa per l'impost sobre beneficis, ja tenim els elements suficients per exposar el compte de pèrdues i guanys previsionals de cada exercici (Taula 76).

Taula 76. Compte de pèrdues i guanys previsionals (2022-2027)

Compte de PiG Previsional	2023	2024	2025	2026	2027
A. Ingressos.	76.760,31 €	131.907,46 €	160.011,60 €	165.451,99 €	171.077,36 €
B. Costes Directes	48.627,79 €	48.330,45 €	48.520,51 €	49.000,72 €	49.497,26 €
C. Marge Brut Previ (A-B)	28.132,52 €	83.577,01 €	111.491,09 €	116.451,27 €	121.580,10 €
D. Costes de Finançament	37.837,96 €	36.960,29 €	34.984,59 €	32.910,30 €	30.732,48 €
E. Marge Brut (C-D)	-9.705,44 €	46.616,72 €	76.506,50 €	83.540,98 €	90.847,62 €
F. Costes Comercials.	5.544,65 €	7.930,24 €	9.417,31 €	9.698,92 €	10.277,29 €
G. Marge Comercial (E-F)	-15.250,09 €	38.686,47 €	67.089,18 €	73.842,06 €	80.570,33 €
H. Costes Administració.	38.123,27 €	38.317,84 €	39.545,75 €	40.155,48 €	42.278,00 €
I. Resultat de l'Activitat (G-H)	-53.373,36 €	368,63 €	27.543,43 €	33.686,58 €	38.292,34 €
J. Ingressos Financers	0,00 €	231,27 €	708,50 €	2.378,21 €	4.743,54 €
K. Resultat del Període (I+J)	-53.373,36 €	599,90 €	28.251,93 €	36.064,79 €	43.035,88 €
J. Impost s. Beneficis	-9.405,50 €	-1.309,51 €	2.838,29 €	4.010,22 €	5.055,88 €
K. Resultat de l'Exercici (K-J)	-43.967,86 €	1.909,42 €	25.413,64 €	32.054,57 €	37.979,99 €

Font: elaboració pròpia.

4.2 El Balanç de Situació.

Per tal de calcular el balanç de situació previsional, queden dos punts que precisen una explicació més detallada, com són les reclassificacions temporals de curt a llarg termini d'alguns elements de l'actiu i del passiu, així com explicar l'aplicació del resultat de l'exercici que s'ha calculat en l'apartat anterior.

4.2.1 Les reclassificacions temporals de llarg a curt termini

Els punts afectats per aquestes reclassificacions temporals en són dos partides: en primer lloc, l'import de les reinversions de tresoreria i en segon lloc, el préstec inicial concedit a l'empresa. El raonament per ambdues partides és el mateix: a 31/12/X, l'actiu corrent o el passiu corrent han de recollir respectivament els drets de cobrament i les obligacions de pagament a curt termini (que en aquest cas es defineix com a un any, seguint els convencionalismes comptables). Per aquest motiu, a 31/12/X, s'ha de reduir l'actiu no corrent (en favor de l'actiu corrent) en les quantitats que es percebran al llarg de l'exercici X+1 en concepte de devolució de capital derivades de les reinversions financeres. Les quantitats a reclassificar es poden deduir dels quadres d'amortització exposats als Annexes 7 i següents i es resumeixen en la Taula 77.

Taula 77. Reclassificacions d'Actiu No Corrent a Actiu Corrent de les reinversions de tresoreria

Any:	Capital Recuperat (segons Quadres Amortització)	Observacions
2025	1.058,55 €	Reclassificar d'ANC a AC a 31/12/2024
2026	3.323,20 €	Reclassificar d'ANC a AC a 31/12/2025
2027	11.064,20 €	Reclassificar d'ANC a AC a 31/12/2026
2028	22.850,65 €	Reclassificar d'ANC a AC a 31/12/2027

Font: elaboració pròpia.

I seguint la mateixa lògica, a 31/12/X s'ha de reduir el passiu no corrent (en favor del passiu corrent) en les quantitats que s'amortitzaran de capital. Les quantitats a reclassificar es poden deduir del quadre d'amortització exposat a l'Annexe 1, i es resumeixen a la Taula 78.

Taula 78. Reclassificacions de Passiu No Corrent a Passiu Corrent del préstec

Any:	Capital Amortitzat (segons Quadre d'Amortització):	Observacions:
2024	39.588,05 €	Reclassificar de PNC a PC a 31/12/2023
2025	41.563,75 €	Reclassificar de PNC a PC a 31/12/2024
2026	43.638,05 €	Reclassificar de PNC a PC a 31/12/2025
2027	45.815,87 €	Reclassificar de PNC a PC a 31/12/2026
2028	48.102,37 €	Reclassificar de PNC a PC a 31/12/2027

Font: elaboració pròpia.

4.2.2 L'aplicació del resultat. Benefici màxim distribuïble

Una vegada que s'ha calculat el resultat de l'exercici, la següent passa consisteix en assolir un acord per a l'aplicació d'aquest resultat, dins els 6 primers mesos de l'exercici X+1 (article 273 del *Reial Decret Legislatiu 1/2010, de 2 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Societats de Capital*, LSC, d'ara en endavant).

Aquesta aplicació del resultat no és completament lliure, sinó que existeixen una sèrie de restriccions exposades en la llei mercantil, que es compleixen si s'aplica correctament el càlcul del benefici màxim distribuïble, concepte que es desenvolupa en l'article 3.5 de la *Resolució de 5 de març de 2019, de l'Institut de Comptabilitat i Auditoria de Comptes, per la qual es desenvolupen els criteris de presentació dels instruments financers i altres aspectes comptables relacionats amb la regulació mercantil de les societats de capital* (RICAC 2019, d'ara en endavant). El primer component del benefici distribuïble n'és el resultat

de l'exercici, al qual se li fan una sèrie d'ajustos positius i negatius per al càlcul del benefici distribuïble. Respecte dels ajustos positius, aquests estan format per les reserves de naturalesa disponible, en el nostre treball les Reserves Voluntàries.

Els ajustos negatius tenen tres components. El primer d'ells n'és la part dels Resultats Negatius d'Exercicis Anteriors (RNEA) que estan coberts amb els ajustos positius. El segon ajust negatiu està conformat per la part dels RNEA que no estigui coberta ni amb ajustos positius ni amb reserves indisponibles (és a dir, la reserva legal). I, finalment, el tercer component dels ajustos negatius està constituït per la dotació de reserves indisponibles, és a dir, de la Reserva Legal. L'article 274 LSC exposa que s'ha de distribuir un 10% de la Reserva Legal fins que aquesta no assoleixi un import igual o superior al 20% del Capital Social. En el present treball, cada any s'ha hagut de fer aquesta distribució del 10%, perquè la Reserva Legal Efectiva no assoleix mai el 20% del Capital Social. Una vegada que es sumen el Resultat de l'exercici, els ajustos positius i es resten els ajustos negatius, s'obté el benefici màxim distribuïble. Com es podrà veure en la Taula 79, no s'han pogut repartir dividendes fins l'exercici 2027 (que s'acordarà i es pagarà a 2028), ja que en els exercicis anteriors, el Resultat de l'Exercici és negatiu o els ajustos negatius tenen un pes superior als altres dos components del benefici màxim distribuïble.

Taula 79. Càlcul del benefici màxim distribuïble

	2023	2024	2025	2026	2027
Benefici Màxim Distribuïble - RICAC 2019 (A+B-C)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	9.939,27 €
A) Resultat de l'Exercici	-43.967,86 €	1.909,42 €	25.413,64 €	32.054,57 €	37.979,99 €
B) Ajusts Positius	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	13.787,37 €
C) Ajusts Negatius	0,00 €	44.158,80 €	46.318,28 €	44.441,01 €	41.828,09 €
RNEA coberts amb ajusts positius	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	13.787,37 €
RNEA no coberts amb ajusts positius ni res. Indisponibles	0,00 €	43.967,86 €	43.776,92 €	41.235,55 €	24.242,73 €
Dotació Reserva Legal	0,00 €	190,94 €	2.541,36 €	3.205,46 €	3.798,00 €

Font: elaboració pròpia.

Una vegada que hem calculat el benefici màxim distribuïble, només queda exposar l'aplicació del resultat de cada exercici. Simplement hem de tenir en compte tres directrius. En primer lloc, si el resultat de l'exercici és negatiu, s'acorda la seva aplicació a l'epígraf dels RNEA. D'altra banda, en cas de repartir dividendes, aquests equivaldran al 100% del benefici màxim distribuïble (ja que la disponibilitat de tresoreria mai no suposa cap impediment en el nostre treball). Finalment, la part del resultat de l'exercici que no es pot distribuir en forma de dividendes ni s'aplica a reserva legal, s'aplica a reserves voluntàries. En la Taula 80 es pot veure l'aplicació del resultat de cada exercici.

Taula 80. Aplicació del Resultat

Exercici	2023	2024	2025	2026	2027
Resultat	-43.967,86 €	1.909,42 €	25.413,64 €	32.054,57 €	37.979,99 €
Aplicació Rtat					
RNEA	-43.967,86 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Reserva Legal	0,00 €	190,94 €	2.541,36 €	3.205,46 €	3.798,00 €
Dividend a pagar (100 % de B. màx distr)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	9.939,27 €
Reserves Voluntaries	0,00 €	1.718,47 €	22.872,28 €	28.849,12 €	24.242,73 €

Nota: l'acord del resultat de l'exercici 2027 s'acordarà i es materialitzarà dins l'exercici 2028 (i així successivament), en compliment de l'article 273 LSC.

Font: Elaboració pròpia.

Finalment, una vegada exposada l'aplicació del resultat de cada exercici, ja estam en condicions de mostrar el càlcul del Balanç de Situació Previsional de cada exercici.

Taula 81. Càlcul del Balanç de Situació Previsional de l'exercici 2022 i 2023

Balanç de Situació Previsional	Augments	Disminucions	2022	
Actiu Total			3.837.187,50 €	
Actiu No Corrent			3.116.997,50 €	
Immobilitzat Material			0,00 €	
Inversions Immobiliàries	3.110.000,00 €	0,00 €	3.110.000,00 €	
Inversions a LL/T			0,00 €	
Fiances Constituides a LL/T			0,00 €	
Actius per DT deduible	0,00 €		0,00 €	
Crèdits per BIN	6.997,50 €		6.997,50 €	
Actiu Corrent			720.190,00 €	
Clients			0,00 €	
Inversions a C/T			0,00 €	
Periodificacions a C/T			0,00 €	
HP, deutora per IVA	662.896,50 €		662.896,50 €	
HP, deutora per IS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Bancs	3.876.840,00 €	3.819.546,50 €	57.293,50 €	
PN i Passiu Total			3.837.187,50 €	
Patrimoni Net			3.061.819,50 €	
Capital Social	3.101.472,00 €		3.101.472,00 €	
Reserves Voluntàries	-39.652,50 €		-39.652,50 €	
Reserva Legal			0,00 €	
RN Ex. Anteriors			0,00 €	
Resultat de l'Exercici		0,00 €	0,00 €	
Passiu No Corrent			775.368,00 €	
Deutes a LL/T	775.368,00 €	0,00 €	775.368,00 €	
Fiances Rebudes a LL/T			0,00 €	
Passiu Corrent			0,00 €	
Deutes a C/T	0,00 €		0,00 €	
Dividends Actius a Pagar			0,00 €	
HP, creditora per IVA			0,00 €	
HP, creditora per IRPF			0,00 €	
HP, creditora per IS			0,00 €	
Organismes de la Seg. S, creditors			0,00 €	
Creditors per pr. Serveis			0,00 €	
Balanç de Situació Previsional	Saldo Inicial	Augments	Disminucions	2023
Actiu Total	3.837.187,50 €			3.804.758,89 €
Actiu No Corrent	3.116.997,50 €			3.104.212,00 €
Immobilitzat Material	0,00 €	860,00 €	146,00 €	714,00 €
Inversions Immobiliàries	3.110.000,00 €		23.325,00 €	3.086.675,00 €
Inversions a LL/T	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Fiances Constituides a LL/T	0,00 €	420,00 €		420,00 €
Actius per DT deduible	0,00 €	3.498,75 €		3.498,75 €
Crèdits per BIN	6.997,50 €	5.906,75 €	0,00 €	12.904,25 €
Actiu Corrent	720.190,00 €			700.546,88 €
Clients	0,00 €	92.879,98 €	81.130,44 €	11.749,54 €
Inversions a C/T	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Periodificacions a C/T	0,00 €	1.725,89 €		1.725,89 €
HP, deutora per IVA	662.896,50 €	167,02 €	13.036,50 €	650.027,02 €
HP, deutora per IS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bancs	57.293,50 €	90.840,80 €	111.089,86 €	37.044,44 €
PN i Passiu Total	3.837.187,50 €			3.804.758,89 €
Patrimoni Net	3.061.819,50 €			3.017.851,64 €
Capital Social	3.101.472,00 €			3.101.472,00 €
Reserves Voluntàries	-39.652,50 €	0,00 €		-39.652,50 €
Reserva Legal	0,00 €	0,00 €		0,00 €
RN Ex. Anteriors	0,00 €	0,00 €		0,00 €
Resultat de l'Exercici	0,00 €	-43.967,86 €	0,00 €	-43.967,86 €
Passiu No Corrent	775.368,00 €			745.490,31 €
Deutes a LL/T	775.368,00 €		39.588,05 €	735.779,95 €
Fiances Rebudes a LL/T	0,00 €	9.710,36 €		9.710,36 €
Passiu Corrent	0,00 €			41.416,93 €
Deutes a C/T	0,00 €	39.588,05 €	0,00 €	39.588,05 €
Dividends Actius a Pagar	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
HP, creditora per IVA	0,00 €	13.036,50 €	13.036,50 €	0,00 €
HP, creditora per IRPF	0,00 €	2.753,47 €	2.065,10 €	688,37 €
HP, creditora per IS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Organismes de la Seg. S, creditors	0,00 €	8.216,87 €	7.532,13 €	684,74 €
Creditors per pr. Serveis	0,00 €	33.693,62 €	33.237,84 €	455,78 €

Font: Elaboració pròpia.

Taula 82. Càlcul del Balanç de Situació Previsional de l'exercici 2024 i 2025

Balanç de Situació Previsional	Saldo Inicial	Augments	Disminucions	2024
Actiu Total	3.804.758,89 €			3.769.798,41 €
Actiu No Corrent	3.104.212,00 €			3.085.991,97 €
Immobilitzat Material	714,00 €		146,00 €	568,00 €
Inversions Immobiliàries	3.086.675,00 €		23.325,00 €	3.063.350,00 €
Inversions a LL/T	0,00 €	5.000,00 €	1.058,55 €	3.941,45 €
Fiances Constituídes a LL/T	420,00 €			420,00 €
Actius per DT deducible	3.498,75 €	3.498,75 €		6.997,50 €
Crèdits per BIN	12.904,25 €	0,00 €	2.189,24 €	10.715,02 €
Actiu Corrent	700.546,88 €			683.806,45 €
Client	11.749,54 €	159.608,03 €	155.753,60 €	15.603,97 €
Inversions a C/T	0,00 €	1.058,55 €	0,00 €	1.058,55 €
Periodificacions a C/T	1.725,89 €	2.776,02 €	1.725,89 €	2.776,02 €
HP, deutora per IVA	650.027,02 €	0,00 €	24.603,80 €	625.423,22 €
HP, deutora per IS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bancs	37.044,44 €	158.840,20 €	156.939,94 €	38.944,69 €
PN i Passiu Total	3.804.758,89 €			3.769.798,41 €
Patrimoni Net	3.017.851,64 €			3.019.761,06 €
Capital Social	3.101.472,00 €			3.101.472,00 €
Reserves Voluntàries	-39.652,50 €	0,00 €		-39.652,50 €
Reserva Legal	0,00 €	0,00 €		0,00 €
RN Ex. Anteriors	0,00 €	-43.967,86 €		-43.967,86 €
Resultat de l'Exercici	-43.967,86 €	1.909,42 €	-43.967,86 €	1.909,42 €
Passiu No Corrent	745.490,31 €			706.781,89 €
Deutes a LL/T	735.779,95 €		41.563,75 €	694.216,20 €
Fiances Rebudes a LL/T	9.710,36 €	2.855,33 €		12.565,69 €
Passiu Corrent	41.416,93 €			43.255,46 €
Deutes a C/T	39.588,05 €	41.563,75 €	39.588,05 €	41.563,75 €
Dividends Actius a Pagar	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
HP, creditora per IVA	0,00 €	24.603,80 €	24.603,80 €	0,00 €
HP, creditora per IRPF	688,37 €	2.847,09 €	2.823,68 €	711,77 €
HP, creditora per IS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Organismes de la Seg. S, creditors	684,74 €	8.496,25 €	8.472,96 €	708,02 €
Creditors per pr. Serveis	455,78 €	38.084,56 €	38.268,41 €	271,92 €
Balanç de Situació Previsional	Saldo Inicial	Augments	Disminucions	2025
Actiu Total	3.769.798,41 €			3.753.732,44 €
Actiu No Corrent	3.085.991,97 €			3.066.359,47 €
Immobilitzat Material	568,00 €		146,00 €	422,00 €
Inversions Immobiliàries	3.063.350,00 €		23.325,00 €	3.040.025,00 €
Inversions a LL/T	3.941,45 €	10.000,00 €	3.323,20 €	10.618,25 €
Fiances Constituídes a LL/T	420,00 €			420,00 €
Actius per DT deducible	6.997,50 €	3.498,75 €		10.496,25 €
Crèdits per BIN	10.715,02 €	0,00 €	6.337,04 €	4.377,98 €
Actiu Corrent	683.806,45 €			687.372,97 €
Client	15.603,97 €	193.614,03 €	193.083,50 €	16.134,50 €
Inversions a C/T	1.058,55 €	3.323,20 €	1.058,55 €	3.323,20 €
Periodificacions a C/T	2.776,02 €	2.870,40 €	2.776,02 €	2.870,40 €
HP, deutora per IVA	625.423,22 €	0,00 €	30.429,60 €	594.993,61 €
HP, deutora per IS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bancs	38.944,69 €	194.850,55 €	163.743,99 €	70.051,25 €
PN i Passiu Total	3.769.798,41 €			3.753.732,44 €
Patrimoni Net	3.019.761,06 €			3.045.174,70 €
Capital Social	3.101.472,00 €			3.101.472,00 €
Reserves Voluntàries	-39.652,50 €	1.718,47 €		-37.934,03 €
Reserva Legal	0,00 €	190,94 €		190,94 €
RN Ex. Anteriors	-43.967,86 €	0,00 €		-43.967,86 €
Resultat de l'Exercici	1.909,42 €	25.413,64 €	1.909,42 €	25.413,64 €
Passiu No Corrent	706.781,89 €			663.143,84 €
Deutes a LL/T	694.216,20 €		43.638,05 €	650.578,15 €
Fiances Rebudes a LL/T	12.565,69 €	0,00 €		12.565,69 €
Passiu Corrent	43.255,46 €			45.413,90 €
Deutes a C/T	41.563,75 €	43.638,05 €	41.563,75 €	43.638,05 €
Dividends Actius a Pagar	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
HP, creditora per IVA	0,00 €	30.429,60 €	30.429,60 €	0,00 €
HP, creditora per IRPF	711,77 €	2.997,27 €	2.959,73 €	749,32 €
HP, creditora per IS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Organismes de la Seg. S, creditors	708,02 €	8.944,43 €	8.907,08 €	745,37 €
Creditors per pr. Serveis	271,92 €	43.363,70 €	43.354,45 €	281,17 €

Font: Elaboració pròpia.

Taula 83. Càlcul del Balanç de Situació Previsional de l'exercici 2026 i 2027

Balanç de Situació Previsional	Saldo Inicial	Augments	Disminucions	2026
Actiu Total	3.753.732,44 €			3.745.292,22 €
Actiu No Corrent	3.066.359,47 €			3.065.945,04 €
Immobilitzat Material	422,00 €		146,00 €	276,00 €
Inversions Immobiliàries	3.040.025,00 €		23.325,00 €	3.016.700,00 €
Inversions a LL/T	10.618,25 €	35.000,00 €	11.064,20 €	34.554,04 €
Fiances Constituides a LL/T	420,00 €			420,00 €
Actius per DT deducible	10.496,25 €	3.498,75 €		13.995,00 €
Crèdits per BIN	4.377,98 €	0,00 €	4.377,98 €	0,00 €
Actiu Corrent	687.372,97 €			679.347,17 €
Clients	16.134,50 €	200.196,91 €	199.648,34 €	16.683,08 €
Inversions a C/T	3.323,20 €	11.064,20 €	3.323,20 €	11.064,20 €
Periodificacions a C/T	2.870,40 €	2.968,00 €	2.870,40 €	2.968,00 €
HP, deutora per IVA	594.993,61 €	0,00 €	31.445,27 €	563.548,35 €
HP, deutora per IS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bancs	70.051,25 €	205.349,75 €	190.317,45 €	85.083,55 €
PN i Passiu Total	3.753.732,44 €			3.745.292,22 €
Patrimoni Net	3.045.174,70 €			3.077.229,27 €
Capital Social	3.101.472,00 €			3.101.472,00 €
Reserves Voluntàries	-37.934,03 €	22.872,28 €		-15.061,75 €
Reserva Legal	190,94 €	2.541,36 €		2.732,31 €
RN Ex. Anteriors	-43.967,86 €	0,00 €		-43.967,86 €
Resultat de l'Exercici	25.413,64 €	32.054,57 €	25.413,64 €	32.054,57 €
Passiu No Corrent	663.143,84 €			617.327,97 €
Deutes a LL/T	650.578,15 €		45.815,87 €	604.762,29 €
Fiances Rebudes a LL/T	12.565,69 €	0,00 €		12.565,69 €
Passiu Corrent	45.413,90 €			50.734,97 €
Deutes a C/T	43.638,05 €	45.815,87 €	43.638,05 €	45.815,87 €
Dividends Actius a Pagar	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
HP, creditora per IVA	0,00 €	31.445,27 €	31.445,27 €	0,00 €
HP, creditora per IRPF	749,32 €	3.010,72 €	3.009,37 €	750,67 €
HP, creditora per IS	0,00 €	3.130,99 €	0,00 €	3.130,99 €
Organismes de la Seg. S, creditors	745,37 €	8.984,57 €	8.983,23 €	746,71 €
Creditors per pr. Serveis	281,17 €	69.607,23 €	69.597,67 €	290,73 €
Balanç de Situació Previsional	Saldo Inicial	Augments	Disminucions	2027
Actiu Total	3.745.292,22 €			3.741.863,38 €
Actiu No Corrent	3.065.945,04 €			3.073.222,14 €
Immobilitzat Material	276,00 €		46,00 €	230,00 €
Inversions Immobiliàries	3.016.700,00 €		23.325,00 €	2.993.375,00 €
Inversions a LL/T	34.554,04 €	50.000,00 €	22.850,65 €	61.703,39 €
Fiances Constituides a LL/T	420,00 €			420,00 €
Actius per DT deducible	13.995,00 €	3.498,75 €		17.493,75 €
Crèdits per BIN	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Actiu Corrent	679.347,17 €			668.641,24 €
Clients	16.683,08 €	207.003,61 €	206.436,38 €	17.250,30 €
Inversions a C/T	11.064,20 €	22.850,65 €	11.064,20 €	22.850,65 €
Periodificacions a C/T	2.968,00 €	3.068,91 €	2.968,00 €	3.068,91 €
HP, deutora per IVA	563.548,35 €	0,00 €	32.494,15 €	531.054,20 €
HP, deutora per IS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Bancs	85.083,55 €	222.244,12 €	212.910,49 €	94.417,18 €
PN i Passiu Total	3.745.292,22 €			3.741.863,38 €
Patrimoni Net	3.077.229,27 €			3.115.209,27 €
Capital Social	3.101.472,00 €			3.101.472,00 €
Reserves Voluntàries	-15.061,75 €	28.849,12 €		13.787,37 €
Reserva Legal	2.732,31 €	3.205,46 €		5.937,76 €
RN Ex. Anteriors	-43.967,86 €	0,00 €		-43.967,86 €
Resultat de l'Exercici	32.054,57 €	37.979,99 €	32.054,57 €	37.979,99 €
Passiu No Corrent	617.327,97 €			569.225,60 €
Deutes a LL/T	604.762,29 €		48.102,37 €	556.659,91 €
Fiances Rebudes a LL/T	12.565,69 €			12.565,69 €
Passiu Corrent	50.734,97 €			57.428,51 €
Deutes a C/T	45.815,87 €	48.102,37 €	45.815,87 €	48.102,37 €
Dividends Actius a Pagar	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
HP, creditora per IVA	0,00 €	32.494,15 €	32.494,15 €	0,00 €
HP, creditora per IRPF	750,67 €	3.204,55 €	3.154,08 €	801,14 €
HP, creditora per IS	3.130,99 €	7.427,48 €	3.130,99 €	7.427,48 €
Organismes de la Seg. S, creditors	746,71 €	9.562,99 €	9.512,79 €	796,92 €
Creditors per pr. Serveis	290,73 €	85.900,58 €	85.890,70 €	300,61 €

Font: Elaboració pròpia.

Els Estats Comptables previsionals mostrats en el present apartat no s'adeqüen a les normes de presentació dels Comptes Anuals del PGC. Per això, a la Taula 84 es mostren els Estats Comptables Previsionals Normatius.

Taula 84. Estats Previsionals elaborats d'acord amb les Normes de Presentació del PGC (2022-2027)

ESTATS PREVISIONALS - BS i PiG	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ACTIU TOTAL	3.837.187,50 €	3.804.758,89 €	3.769.798,41 €	3.753.732,44 €	3.745.292,22 €	3.741.863,38 €
A) Actiu No Corrent	3.116.997,50 €	3.104.212,00 €	3.085.991,97 €	3.066.359,47 €	3.065.945,04 €	3.073.222,14 €
II. Immobilitzat Material	0,00 €	714,00 €	568,00 €	422,00 €	276,00 €	230,00 €
III. Inversions Immobiliàries	3.110.000,00 €	3.086.675,00 €	3.063.350,00 €	3.040.025,00 €	3.016.700,00 €	2.993.375,00 €
V. Inversions Financeres a LL/T	0,00 €	420,00 €	4.361,45 €	11.038,25 €	34.974,04 €	62.123,39 €
VI. Actius per Impost Diferit	6.997,50 €	16.403,00 €	17.712,52 €	14.874,23 €	13.995,00 €	17.493,75 €
B) Actiu Corrent	720.190,00 €	700.546,88 €	683.806,45 €	687.372,97 €	679.347,17 €	668.641,24 €
II. Deutors Comercials i Altres Comptes a Cobrar	662.896,50 €	661.776,55 €	641.027,18 €	611.128,11 €	580.231,42 €	548.304,50 €
1. Clients per vendes i prestacions de serv.	0,00 €	11.749,54 €	15.603,97 €	16.134,50 €	16.683,08 €	17.250,30 €
6. Altres Crèdits amb les AAPP	662.896,50 €	650.027,02 €	625.423,22 €	594.993,61 €	563.548,35 €	531.054,20 €
V. Inversions Financeres a C/T	0,00 €	0,00 €	1.058,55 €	3.323,20 €	11.064,20 €	22.850,65 €
VI. Periodificacions a C/T	0,00 €	1.725,89 €	2.776,02 €	2.870,40 €	2.968,00 €	3.068,91 €
VII. Efectiu i Altres Actius Líquids Equivalents	57.293,50 €	37.044,44 €	38.944,69 €	70.051,25 €	85.083,55 €	94.417,18 €
PATRIMONI NET I PASSIU	3.837.187,50 €	3.804.758,89 €	3.769.798,41 €	3.753.732,44 €	3.745.292,22 €	3.741.863,38 €
A) Patrimoni Net	3.061.819,50 €	3.017.851,64 €	3.019.761,06 €	3.045.174,70 €	3.077.229,27 €	3.115.209,27 €
A-1) Fons Propis	3.061.819,50 €	3.017.851,64 €	3.019.761,06 €	3.045.174,70 €	3.077.229,27 €	3.115.209,27 €
I. Capital	3.101.472,00 €	3.101.472,00 €	3.101.472,00 €	3.101.472,00 €	3.101.472,00 €	3.101.472,00 €
III. Reserves	-39.652,50 €	-39.652,50 €	-39.652,50 €	-37.743,08 €	-12.329,44 €	19.725,13 €
V. Resultats d'Exercicis Anteriors	0,00 €	0,00 €	-43.967,86 €	-43.967,86 €	-43.967,86 €	-43.967,86 €
VII. Resultat de l'Exercici		-43.967,86 €	1.909,42 €	25.413,64 €	32.054,57 €	37.979,99 €
B) Passiu No Corrent	775.368,00 €	745.490,31 €	706.781,89 €	663.143,84 €	617.327,97 €	569.225,60 €
II. Deutes a LL/T	775.368,00 €	745.490,31 €	706.781,89 €	663.143,84 €	617.327,97 €	569.225,60 €
C) Passiu Corrent	0,00 €	41.416,93 €	43.255,46 €	45.413,90 €	50.734,97 €	57.428,51 €
III. Deutes a C/T	0,00 €	39.588,05 €	41.563,75 €	43.638,05 €	45.815,87 €	48.102,37 €
V. Creditors Comercials i Altres Comptes a Pagar	0,00 €	1.828,88 €	1.691,71 €	1.775,85 €	4.919,10 €	9.326,14 €
3. Creditors Diversos	0,00 €	455,78 €	271,92 €	281,17 €	290,73 €	300,61 €
5. Passiu per Impost Corrent	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.130,99 €	7.427,48 €
6. Altres Deutes amb les AAPP	0,00 €	1.373,11 €	1.419,79 €	1.494,69 €	1.497,39 €	1.598,05 €
COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES						
1. Import Net de la Xifra de Negocis		76.760,31 €	131.907,46 €	160.011,60 €	165.451,99 €	171.077,36 €
b) Prestacions de Serveis		76.760,31 €	131.907,46 €	160.011,60 €	165.451,99 €	171.077,36 €
6. Despeses de Personal		29.368,85 €	30.937,61 €	32.844,49 €	33.102,54 €	35.242,37 €
a) Sous i Salaris		22.534,15 €	23.870,53 €	25.404,62 €	25.629,28 €	27.287,99 €
b) Càrregues Socials		6.834,70 €	7.067,08 €	7.439,87 €	7.473,26 €	7.954,38 €
7. Altres Despeses d'Explotació		39.455,86 €	40.169,93 €	41.168,08 €	42.281,58 €	43.439,17 €
a) Serveis Exteriors		27.640,38 €	28.680,72 €	29.835,74 €	30.940,37 €	32.088,80 €
b) Tributs		11.815,48 €	11.489,21 €	11.332,35 €	11.341,21 €	11.350,38 €
8. Amortització de l'Immobilitzat		23.471,00 €	23.471,00 €	23.471,00 €	23.471,00 €	23.371,00 €
A1) Resultat d'Explotació		-15.535,40 €	37.328,92 €	62.528,03 €	66.596,87 €	69.024,81 €
12. Ingressos Financers		0,00 €	231,27 €	708,50 €	2.378,21 €	4.743,54 €
13. Despeses Financeres		37.837,96 €	36.960,29 €	34.984,59 €	32.910,30 €	30.732,48 €
A2) Resultat Financer		-37.837,96 €	-36.729,02 €	-34.276,10 €	-30.532,08 €	-25.988,94 €
A3) Resultat Abans d'Imposts		-53.373,36 €	599,90 €	28.251,93 €	36.064,79 €	43.035,88 €
17. Impost Sobre Beneficis		-9.405,50 €	-1.309,51 €	2.838,29 €	4.010,22 €	5.055,88 €
A5) Resultat de l'Exercici		-43.967,86 €	1.909,42 €	25.413,64 €	32.054,57 €	37.979,99 €

Font: Elaboració pròpia.

5. Anàlisi Comptable dels Estats Previsionals

Una vegada que s'han elaborat els estats comptables previsionals, l'objectiu és emprendre un anàlisi comptable dels mateixos. Aquesta anàlisi es durà a terme tant d'un punt de vista tendencial com d'un punt de vista sectorial (per comparació amb altres empreses del mateix sector i d'una mida similar a l'empresa plantejada). Així, amb ambdues perspectives, es podrà assolir un diagnòstic de la posició econòmica i financera de l'empresa, per a posteriorment formular les propostes de millora o polítiques de reflotament que siguin necessàries.

5.1 Anàlisi Tendencial.

5.1.1 L'estructura de l'empresa.

Aquesta empresa té una estructura econòmica formada principalment per l'Actiu No Corrent (en tots els anys representa més d'un 80% de l'Actiu Total). Això es pot observar per la ràtio d'immobilitzat, exposada a la Taula 85, que s'obté de dividir l'Actiu No Corrent entre l'Actiu Total (Suárez, 2005). El que expressa aquesta ràtio bàsicament és la quantitat d'euros (sobre un total de 100) de la inversió total que són a llarg termini.

És a dir, una primera conclusió que podem extreure'n d'aquests estats previsionals és que la pràctica totalitat de la inversió és a llarg termini. I aquesta inversió a llarg termini, a la seva vegada, està formada quasi exclusivament per les inversions immobiliàries. Tenint en compte l'activitat a què es dedica l'empresa, sembla lògic que l'estructura de l'actiu sigui aquesta per a tots els exercicis.

La resta de l'actiu està format per l'actiu corrent, en el qual hi destaca una partida per damunt les altres en tots els 5 exercicis: els crèdits amb les administracions públiques. Aquests representen un 17% de l'Actiu Total en el primer any d'exploració, reduint el seu pes fins assolir un valor del 14% en el darrer any (Taula 86). Aquesta partida està formada per l'IVA a recuperar procedent de l'adquisició dels locals comercials i dels costos inicials del projecte. Per la reducció que va experimentant aquesta partida -tant en percentatge com en valor absolut es pot veure que se n'ha compensat l'import amb les liquidacions trimestrals d'IVA de cada exercici que surten a pagar.

Una vegada hem exposat la composició de l'actiu, la següent passa consisteix a analitzar com se n'ha finançat l'adquisició, cosa que farem amb l'estudi de l'estructura financera de la societat. Com es pot observar en els percentatges verticals del Patrimoni Net i Passiu, la major part del finançament de l'adquisició dels locals comercials prové dels Recursos Propis o Patrimoni Net, que tenen un pes d'entre un 80 i un 84% de l'Actiu Total en tots els 5 exercicis (Taula 86).

D'aquests Recursos Propis, en constitueix la major part el Capital Social, que no ha sofert cap modificació des de la constitució de la societat en l'exercici 2022. Per tant, els canvis en el pes del Patrimoni Net sobre l'Actiu Total s'explica pels resultats dels exercicis (en les partides RNEA, Reserves i Resultat de l'Exercici). Fins a l'exercici 2025 l'empresa no ha obtingut beneficis, i a més, quan els ha obtingut, no n'ha distribuït els beneficis corresponents, ja que les Reserves (tant les disponibles com les indisponibles) augmenten en el mateix import que el resultat de l'exercici anterior.

En definitiva, una primera conclusió de l'estructura financera de l'empresa està formada en la seva majoria per recursos propis. Aquesta conclusió és recolzada pel valor de la Ràtio d'Endeutament (Taula 85), que s'obté de dividir la totalitat del Passiu entre el total del Patrimoni Net i Passiu (Amat Salas, 2008). La interpretació del resultat d'aquesta ràtio seria la quantitat d'euros que l'empresa deu sobre 100. Per als 5 exercicis aquest ràtio es manté entre un 20% (en el primer exercici) i un 15% (en el darrer exercici). És a dir, l'endeutament va reduint el seu pes sobre l'Actiu Total exercici rere exercici. Això s'explica perquè l'empresa va amortitzant deute procedent del finançament de l'adquisició dels locals comercials (aquest deute es fragmenta en dues partides que formen la pràctica totalitat del Passiu: "III. Deutes a C/T" i "II. Deutes a LL/T"). A mesura que s'amortitza el principal de l'import del deute, les despeses financeres disminueixen tant en percentatge sobre les vendes, com en l'import absolut.

El nivell d'endeutament per si mateix no té perquè ser un problema, però sí que és important el període de venciment d'aquest deute. En aquesta línia, l'empresa ha de prioritzar tenir la majoria de l'endeutament amb venciment a llarg termini, en contraposició a l'endeutament a curt termini, ja que en cas contrari, augmenta considerablement el risc financer de l'empresa i podria provocar tensions de tresoreria.

La qualitat de l'endeutament el podem mesurar amb la Ràtio d'Endeutament a Curt Termini, també anomenada Ràtio de Qualitat del Deute per Amat Salas (2008). Aquest ràtio es mostra calculat a la Taula 86. S'obté de dividir el Passiu Corrent entre la totalitat del Passiu. Per als anys analitzats, aquesta ràtio no supera el 10%, és a dir, que en tots els exercicis, del deute total, se n'ha de fer front a curt termini menys del 10%. Aquests valors pareixen indicar que l'empresa no ha assumit un gran risc financer, i que la majoria de l'endeutament té un venciment superior a l'any. No obstant, és cert que el valor de la ràtio d'endeutament a curt termini va augmentant any rere any: el percentatge s'inicia en un 5% en el primer exercici i acaba sobre un 9% en el darrer, però això s'explica pel fet que el deute es va amortitzant any a any.

Taula 85. Càlcul dels Ràtios d'Estructura (2023-2027)

		2023	2024	2025	2026	2027
Ràtios d'Estructura	Fórmula					
Ràtio d'Immobilitzat	A) Actiu No Corrent / ACTIU TOTAL	81,59%	81,86%	81,69%	81,86%	82,13%
Ràtio d'Endeutament	[B) Passiu No Corrent + C) Passiu Corrent] / PATRIMONI NET I PASSIU	20,68%	19,90%	18,88%	17,84%	16,75%
Ràtio d'Endeutament a C/T	C) Passiu Corrent / [B) Passiu No Corrent + C) Passiu Corrent]	5,26%	5,77%	6,41%	7,59%	9,16%

Font: Elaboració pròpia.

Taula 86. Estats Comptables Previsionals expressats en percentatge (2023-2027)

ESTATS PREVISIONALS - BS i PiG	2023	2024	2025	2026	2027
% s. Actiu Total					
A) Actiu No Corrent	82%	82%	82%	82%	82%
II. Immobilitzat Material	0%	0%	0%	0%	0%
III. Inversions Immobiliàries	81%	81%	81%	81%	80%
V. Inversions Financeres a LL/T	0%	0%	0%	1%	2%
VI. Actius per Impost Diferit	0%	0%	0%	0%	0%
B) Actiu Corrent	18%	18%	18%	18%	18%
II. Deutors Comercials i Altres Comptes a Cobrar	17%	17%	16%	15%	15%
1. Clients per vendes i prestacions de serv.	0%	0%	0%	0%	0%
6. Altres Crèdits amb les AAPP	17%	17%	16%	15%	14%
V. Inversions Financeres a C/T	0%	0%	0%	0%	1%
VI. Periodificacions a C/T	0%	0%	0%	0%	0%
VII. Efectiu i Altres Actius Líquids Equivalents	1%	1%	2%	2%	3%
PATRIMONI NET I PASSIU					
	100%	100%	100%	100%	100%
A) Patrimoni Net	79%	80%	81%	82%	83%
A-1) Fons Propis	79%	80%	81%	82%	83%
I. Capital	82%	82%	83%	83%	83%
III. Reserves	-1%	-1%	-1%	0%	1%
V. Resultats d'Exercicis Anteriors	0%	-1%	-1%	-1%	-1%
VII. Resultat de l'Exercici	-1%	0%	1%	1%	1%
B) Passiu No Corrent	20%	19%	18%	16%	15%
II. Deutes a LL/T	20%	19%	18%	16%	15%
C) Passiu Corrent	1%	1%	1%	1%	2%
III. Deutes a C/T	1%	1%	1%	1%	1%
V. Creditors Comercials i Altres Comptes a Pagar	0%	0%	0%	0%	0%
3. Creditors Diversos	0%	0%	0%	0%	0%
5. Passiu per Impost Corrent	0%	0%	0%	0%	0%
6. Altres Deutes amb les AAPP	0%	0%	0%	0%	0%
% s. Vendes					
1. Import Net de la Xifra de Negocis	100%	100%	100%	100%	100%
b) Prestacions de Serveis	100%	100%	100%	100%	100%
6. Despeses de Personal	38%	23%	21%	20%	21%
a) Sous i Salaris	29%	18%	16%	15%	16%
b) Càrregues Socials	9%	5%	5%	5%	5%
7. Altres Despeses d'Explotació	51%	30%	26%	26%	25%
a) Serveis Exteriors	36%	22%	19%	19%	19%
b) Tributs	15%	9%	7%	7%	7%
8. Amortització de l'Immobilitzat	31%	18%	15%	14%	14%
A1) Resultat d'Explotació	-20%	28%	39%	40%	40%
12. Ingressos Financers	0%	0%	0%	1%	3%
13. Despeses Financeres	49%	28%	22%	20%	18%
A2) Resultat Financer	-49%	-28%	-21%	-18%	-15%
A3) Resultat Abans d'Imposts	-70%	0%	18%	22%	25%
17. Impost Sobre Beneficis	-12%	-1%	2%	2%	3%
A5) Resultat de l'Exercici	-57%	1%	16%	19%	22%

Font: Elaboració pròpia.

5.1.2 La solvència. La rotació de cobraments i de pagaments

Per a poder fer un diagnòstic financer de l'empresa, és a dir, saber en quin punt es troba, s'han d'analitzar tant la solvència, és a dir, la capacitat que té l'empresa de fer front als seus pagaments; com a la rendibilitat.

Tant la Ràtio de Quebra (Taula 87), que es calcula com l'Actiu dividit Passiu (Corona Romero, Bejarano Vázquez, & González García, 2015), com dels estats comptables previsionals es pot observar que l'Actiu és superior al Passiu en tots els exercicis. Per tant, l'empresa no es troba ni molt menys en posició de suspensió tècnica de pagaments.

Pel que fa la solvència a curt termini, podem observar que els Fons de Maniobra de l'empresa, expressat com la distància de l'Actiu Corrent al Passiu Corrent (Amat Salas, 2008), supera en tots els exercicis els 600.000 euros, tendència similar a la del Fons de Maniobra Financer (que equival al Fons de Maniobra menys les Inversions Financeres Temporals, que s'exclouen de la fórmula per quedar fora de l'activitat principal de l'empresa). Aquestes xifres impliquen que en cada exercici es pot fer front a tot el Passiu Corrent, i després d'això, encara restarien 600.000 euros en l'Actiu Corrent. Sobre el paper, pareix un bon matalàs financer, però per avaluar això, no és suficient amb els valors absoluts del Fons de Maniobra, sinó que s'ha de relativitzar el valor, cosa que s'aconsegueix amb el Ràtio de Liquiditat General, equivalent a la divisió de l'Actiu Corrent entre el Passiu Corrent (Amat Salas, 2008). Com es pot observar, aquest ràtio supera el 1000% en tots i cadascun dels exercicis, és a dir, que l'Actiu Corrent és 10 vegades superior al Passiu Corrent. Si valoram únicament el valor absolut del Fons de Maniobra, no podem saber si el matalàs financer és suficient o no per fer front als deutes a curt termini (600.000 euros podria ser molt en una empresa, però poc en una altra), però si valoram quina distància relativa que hi ha de l'Actiu corrent al Passiu Corrent ja disposam de dades més fiables per a l'anàlisi de la solvència.

No obstant això, la Ràtio de Liquiditat General tampoc és suficient per a completar l'anàlisi. Mitjançant la ràtio del Test Àcid, es depura l'Actiu Corrent d'Existències, que poden no ser venudes. És a dir, la ràtio es calcula com l'actiu corrent menys les existències dividit pel passiu corrent (Polanco, Santos, & de la Cruz, 2020). En el cas de l'empresa analitzada, el Test Àcid no varia respecte del Ràtio de Liquiditat General, ja que no disposam d'existències.

I, finalment, per a completar l'anàlisi de solvència, s'ha de fer referència a la Ràtio de Liquiditat Immediata, també anomenada Ràtio de Tresoreria per Corona Romero, Bejarano Vázquez, & González García (2015). La idea d'aquesta ràtio consisteix en depurar encara més l'Actiu Corrent que en el Test Àcid, ja que es segueixen eliminant les Existències i a més, s'elimina l'import dels Clients, que poden no ser cobrats. És a dir, el RLI es calcula com l'Actiu Corrent menys les Existències i menys els Clients, dividit pel Passiu Corrent. Si l'import del RLI descendeix de manera important respecte del Test Àcid, això implica que en l'Actiu Corrent del Balanç els clients hi tenen un pes important, cosa que no és positiva. En el cas de l'empresa, aquest descens no arriba en cap exercici al 3%, cosa que implica que els clients no tenen un gran pes en l'Actiu Corrent.

Amb el conjunt de totes les dades exposades dels Ràtios de Solvència (Taula 87) es pot concloure que l'empresa té capacitat molt més que suficient per fer front als seus compromisos de pagament. És a dir, ens trobam davant d'una empresa que és solvent.

Taula 87. Càlcul del Ràtios de Solvència (2023-2027)

Ràtios de Solvència	Fórmula	2023	2024	2025	2026	2027
Fons de Maniobra	B) Actiu Corrent - C) Passiu Corrent	659.129,95 €	640.550,98 €	641.959,07 €	628.612,20 €	611.212,72 €
Fons de Maniobra Financer	Fons de Maniobra - V. Inversions Financeres a C/T	659.129,95 €	639.492,43 €	638.635,86 €	617.548,00 €	588.362,07 €
Ràtio de Quebra	ACTIU TOTAL / [B) Passiu No Corrent + C) Passiu Corrent]	483,51%	502,61%	529,77%	560,62%	597,12%
Ràtio de Liquiditat G	B) Actiu Corrent / C) Passiu Corrent	1691,45%	1580,86%	1513,57%	1339,01%	1164,30%
Test Àcid	[B) Actiu Corrent - Existències] / C) Passiu Corrent	1691,45%	1580,86%	1513,57%	1339,01%	1164,30%
Ràtio de Liq. Imm.	[B) Actiu Corrent - Existències - 1. Clients per vendes i prestacions de serveis] / C) Passiu Corrent	1663,08%	1544,78%	1478,05%	1306,13%	1134,26%
Descens Test Àcid vs RLG		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Descens RLI vs Test Àcid		1,68%	2,28%	2,35%	2,46%	2,58%

Font: Elaboració pròpia.

Aquesta conclusió podria ser criticada si comparem la rotació dels cobraments i la rotació dels pagaments (Taula 88).

Taula 88. Càlcul del Ràtios de Rotació de Pagaments i Cobraments (2023-2027)

Ràtios de Rotació	Fórmula	2023	2024	2025	2026	2027
Període Mitjà de Pagament	(Saldo Mitjà de 3. Creditors Diversos / a) Serveis Exteriors) * 365	3,01	4,63	3,38	3,37	3,36
Període Mitjà de Cobrament	(Saldo Mitjà de 1. Clients per vendes i prestacions de serv. / 1. Import Net de la Xifra de Negocis) * 365	27,93	37,84	36,20	36,20	36,20

Font: Elaboració pròpia.

El **Període Mitjà de Pagament** es calcula com el saldo mitjà de proveïdors entre l'import de les compres, multiplicat per 365 (Polanco, Santos, & de la Cruz, 2020). Nosaltres ho hem adaptat al model d'una empresa sense compres, ja que l'objecte social és un servei.

D'acord amb els valors obtinguts, l'empresa es torba entre 3 i 5 dies a pagar als creditors. Pel que fa al **Període Mitjà de Cobrament**, aquest es calcula com el saldo mitjà de clients entre les vendes, i multiplicat per 365 (Polanco, Santos, & de la Cruz, 2020). D'acord amb els valors obtinguts, es tarda entre 27 i 37 dies en cobrar les vendes (és a dir, els lloguers mensuals). És a dir, que el període mitjà de pagament és inferior al període mitjà de cobrament, cosa que en principi no és una dada positiva per a l'empresa. Aquests valors no tenen perquè ser representatius (ja que el seu càlcul deriva de saldos mitjans). En el cas de l'empresa del present treball, el període de pagament no es representatiu, ja que, d'acord amb la informació derivada de l'elaboració dels estats comptables previsionals, la majoria dels costos es paguen en el període d'un mes (alguns fins i tot cada dos mesos o anualment). En canvi, per al període de cobrament sí que ens resulten més representatius, ja que la renda es cobra a mes vençut. Per tant, d'acord amb la informació exposada, ni tan sols aquesta petita crítica podria posar en dubte la solvència de l'empresa.

5.1.3 La rendibilitat. La creació de valor pels accionistes

Una vegada que s'ha analitzat si l'empresa és solvent, s'ha d'estudiar si l'empresa és rendible.

Taula 89. Càlcul del Ràtios de Rendibilitat (2023-2027)

Ràtios de Rendibilitat	Fórmula	2023	2024	2025	2026	2027
ROI (Marge * Rotació)		-0,41%	0,99%	1,67%	1,78%	1,84%
Marge	A1) Resultat d'Explotació / 1. Import Net de la Xifra de Negocis	-20,24%	28,30%	39,08%	40,25%	40,35%
Rotació	1. Import Net de la Xifra de Negocis / ACTIU TOTAL	2,02%	3,50%	4,26%	4,42%	4,57%
ROI Ajustat	[A1) Resultat d'Explotació (1-% tipus impositiu)] / ACTIU TOTAL	-0,48%	3,15%	1,50%	1,58%	1,63%
% Impostu	17. Impost sobre Beneficis / A3) Resultat Abans d'Imposts	-17,62%	-218,29%	10,05%	11,12%	11,75%
ROE	A5) Resultat de L'Exercici / A) Patrimoni Net	-1,46%	0,06%	0,83%	1,04%	1,22%
Creació de Valor	(ROE/ROI Ajustat)-1	-403,36%	-102,01%	-155,70%	-165,91%	-174,89%

Font: Elaboració pròpia.

En primer lloc, és precís calcular la rendibilitat econòmica (ROI, *Return on Investment*), que s'expressa com el Benefici abans d'impostos dividit per la totalitat de l'actiu (Amat Salas, 2008). Aquesta es pot descomposar en dues parts: el marge (que s'obté de dividir el BAIT entre les vendes, és a dir, que expressa el nombre d'euros que se'n guanyen per cada 100 de vendes) i la rotació, que és equivalent a dividir les vendes entre l'actiu total, és a dir, la rotació indica els euros que es guanyen per cada 100 euros d'inversió o d'actiu. De la multiplicació del marge per la rotació s'obté la rendibilitat econòmica. Com es pot observar a la Taula 89, la rendibilitat econòmica és creixent a mesura que passen els exercicis, però el creixement més notable es dona en els 3 primers anys.

L'explicació és senzilla: en el primer (2023) i segon any (2024) l'empresa encara no tenia els quatre locals comercials arrendats durant la totalitat de l'exercici, cosa que comença a succeir a partir de l'exercici 2025 (a partir del qual la rendibilitat econòmica segueix creixent, però en menor mesura). A partir de l'exercici 2025 l'empresa està treballant a màxima capacitat: la rotació no pot augmentar més perquè ja no hi ha més actius dels quals obtenir ingressos. De fet, augmenta molt poquet en els tres darrers exercicis per dos efectes: en primer lloc, que l'actiu (denominador de la fórmula) va baixant el seu valor per l'efecte de les amortitzacions acumulades; i en segon lloc, perquè les vendes (el numerador) augmenten en la inflació interanual que s'ha tengut en compte a l'hora d'efectuar els estats comptables previsionals (3,4%).

Així, el principal component de la rendibilitat de l'empresa és el marge, que en els anys de màxima ocupació dels locals (2025 a 2027) arriba a assolir valors en torn al 40%.

En definitiva, l'objecte d'explotació d'aquesta empresa pareix que resulta rendible des de la perspectiva econòmica. Però encara no tenim suficient eines per valorar si aquesta rendibilitat econòmica és alta o baixa (això ho valorarem en els anàlisis sectorials, és a dir, amb la comparació amb altres empreses del mateix sector).

A continuació, és precís analitzar la rendibilitat financera de l'empresa (ROE, *Return on Equity*), que es calcula dividint el Resultat de l'Exercici entre els Recursos Propis o Patrimoni Net (Polanco, Santos, & de la Cruz, 2020). Aquesta rendibilitat seria la de l'accionista (quants d'euros es guanyen per un euro de patrimoni net). La rendibilitat financera també és creixent a mesura que passen els anys (Taula 89), i es repeteix la tendència respecte del ROI: el creixement és més fort en els primers anys que en els darrers. Els valors obtinguts són positius des del segon exercici fins al darrer, però en aquest punt del treball encara no podem saber si aquesta rendibilitat financera és alta o baixa (hem de comparar-ho amb les obtingudes per altres empreses del sector).

El que sí que podem analitzar, una vegada tenim calculades les rendibilitats financeres i econòmica, és el valor que crea el director financer de l'empresa. És a dir, la rendibilitat econòmica depèn de l'actiu i del BAIT, variables que es relacionen quasi exclusivament amb l'activitat de l'empresa. En canvi, la rendibilitat financera depèn dels recursos propis i del resultat de l'exercici, o el que és el mateix, depèn no només de l'activitat de l'empresa i de la seva marxa, sinó també de com s'ha finançat aquest actiu, és a dir, de l'estructura de capital (quin percentatge de l'actiu es finança amb recursos propis i quin percentatge en representa l'endeutament, cosa que també influeix en el resultat financer, que disminueix el resultat d'exploració respecte del resultat de l'exercici).

Però per poder saber si el director financer de l'empresa està creant valor o no, les rendibilitats financera i econòmica han de ser comparables entre si. El professor Carles Mulet defensa que la rendibilitat financera no és comparable amb la rendibilitat econòmica, ja que la rendibilitat financera té descomptat l'efecte impositiu del seu càlcul, mentre que en la rendibilitat econòmica no hi està descomptat, i hi hauria d'estar, ja que la despesa per impost sobre beneficis no depèn de les decisions del Director Financer (com si que en depèn els costos financers), sinó que depèn de la legislació tributària vigent.

Per això, el professor proposa comparar el ROE amb el ROI ajustat, que es calcula dividint el Resultat d'Exploració descomptat l'efecte impositiu (1-% impositiu) entre el total de l'Actiu.

L'efecte impositiu equival a dividir la despesa per impost de societats entre el resultat abans d'impostos. En els dos primers anys l'efecte és positiu (per tant, el tipus impositiu és negatiu, és a dir, la despesa per impost sobre beneficis és positiva pel reconeixement d'actius per impost diferit), mentre que en els darrers anys es situa entre un 10 i un 11% (com que l'empresa és de nova constitució, en virtut de la legislació tributària vigent, s'aplica un 15% de tipus impositiu a les dues primeres bases imposables positives, que són les de 2026 i 2027, ja que l'any 2025 encara es compensen pèrdues fiscals dels anys anteriors).

Així, el ROI ajustat en els anys de màxima ocupació (2025 a 2027) es situa entre un 1,5 i un 1,63%. D'aquestes xifres se'n pot extreure una conclusió: encara que l'empresa sigui rendible (les rendibilitats financera i econòmica són positives durant la pràctica totalitat dels exercicis exposats), el que és cert és que les decisions del Director Financer estan destruint valor: els accionistes perden rendibilitat per com s'està finançant l'actiu. Això es veu en que la rendibilitat financera o ROE és menor en tots i cadascun dels exercicis respecte de la rendibilitat econòmica ajustada (ROI ajustat). Així, el valor que creen les decisions del director financer és negatiu (com ens pot confirmar el ràtio de la creació de valor).

En definitiva, de l'anàlisi dut a terme fins al moment, se'n dedueix que aquesta empresa és solvent, i la rendibilitat està molt castigada per les decisions de finançament sobre l'actiu. Per tant, aquest pareix el principal punt de millora de l'empresa.

5.1.4 L'estructura de costos. El Punt Mort.

Determinar l'estructura de costos consisteix en dividir els costos totals entre fixes (és a dir, aquells que no depenen de la quantitat produïda o de les vendes) i els variables, que augmenten -o fins i tot disminueixen- quan la quantitat produïda o les vendes augmenten.

En el cas de la nostra empresa, l'import dels costos totals n'està constituït per la suma de les despeses de personal, de les altres despeses d'explotació, de l'amortització de l'immobilitzat, i del resultat financer (que és negatiu cada any). En l'elaboració dels estats comptables previsionals hem detallat l'import de cadascun d'aquests costos. Una vegada coneixem els costos, s'exposa en la Taula 90 l'estructura de costos (dividint la totalitat dels costos exposats entre fixes i variables).

Taula 90. Detall de l'estructura de costos (2023-2027)

	Tipus de Cost	2023		2024		2025		2026		2027	
		Import Any 1	% s. Total Any 1	Import Any 2	% s. Total Any 2	Import Any 3	% s. Total Any 3	Import Any 4	% s. Total Any 4	Import Any 5	% s. Total Any 5
I. Costos Operatius		92.295,71 €	70,9%	94.578,54 €	72,0%	97.483,57 €	74,0%	98.855,12 €	76,4%	102.052,55 €	79,7%
A. Costos Directes		48.627,79 €	37,4%	48.330,45 €	36,8%	48.520,51 €	36,8%	49.000,72 €	37,9%	49.497,26 €	38,7%
Amortització Locals	CF Operatiu	23.325,00 €	17,9%	23.325,00 €	17,8%	23.325,00 €	17,7%	23.325,00 €	18,0%	23.325,00 €	18,2%
Assegurança de Lloguer	CV	3.331,65 €	2,6%	5.666,54 €	4,3%	6.850,65 €	5,2%	7.083,57 €	5,5%	7.324,42 €	5,7%
Assegurança d'Incendis.	CV	1.403,57 €	1,1%	362,82 €	0,3%	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,0%
Suministres. Electricitat.	CV	806,23 €	0,6%	266,76 €	0,2%	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,0%
Suministres. Aigua.	CV	1.360,22 €	1,0%	442,96 €	0,3%	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,0%
Tributs. IBI.	CF Operatiu	11.071,60 €	8,5%	11.071,60 €	8,4%	11.071,60 €	8,4%	11.071,60 €	8,6%	11.071,60 €	8,6%
Tributs. Taxa de RSU	CV	526,72 €	0,4%	160,67 €	0,1%	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,0%
Comunitat de Propietaris.	CF Operatiu	6.802,80 €	5,2%	7.034,10 €	5,4%	7.273,25 €	5,5%	7.520,55 €	5,8%	7.776,24 €	6,1%
B. Costos Comercials		5.544,65 €	4,3%	7.930,24 €	6,0%	9.417,31 €	7,1%	9.698,92 €	7,5%	10.277,29 €	8,0%
Personal	CF Operatiu	2.130,83 €	1,6%	3.870,15 €	2,9%	4.926,67 €	3,7%	4.965,38 €	3,8%	5.286,36 €	4,1%
Agències de Mark	CV	87,41 €	0,1%	28,92 €	0,0%	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,0%	0,00 €	0,0%
Comissions Agents	CV	1.151,40 €	0,9%	2.045,88 €	1,6%	2.566,16 €	1,9%	2.743,63 €	2,1%	2.933,36 €	2,3%
Altres Costos Comercials	CF Operatiu	2.175,00 €	1,7%	1.985,28 €	1,5%	1.924,48 €	1,5%	1.989,91 €	1,5%	2.057,57 €	1,6%
C. Costos Administració		38.123,27 €	29,3%	38.317,84 €	29,2%	39.545,75 €	30,0%	40.155,48 €	31,0%	42.278,00 €	33,0%
Personal	CF Operatiu	27.238,02 €	20,9%	27.067,46 €	20,6%	27.917,81 €	21,2%	28.137,16 €	21,7%	29.956,02 €	23,4%
Arrendament Oficina	CF Operatiu	5.040,00 €	3,9%	5.211,36 €	4,0%	5.388,55 €	4,1%	5.571,76 €	4,3%	5.761,20 €	4,5%
Suministres. Telèfon/Internet	CF Operatiu	564,00 €	0,4%	583,18 €	0,4%	603,00 €	0,5%	623,51 €	0,5%	644,71 €	0,5%
Suministres. Electricitat	CF Operatiu	462,09 €	0,4%	477,80 €	0,4%	494,04 €	0,4%	510,84 €	0,4%	528,21 €	0,4%
Suministres. Aigua.	CF Operatiu	384,03 €	0,3%	397,08 €	0,3%	410,58 €	0,3%	424,54 €	0,3%	438,98 €	0,3%
Altres Tributs. Canon Sanejament Aigua.	CF Operatiu	243,88 €	0,2%	252,17 €	0,2%	260,75 €	0,2%	269,61 €	0,2%	278,78 €	0,2%
Serveis Exteriors. Assesoria.	CF Operatiu	2.200,20 €	1,7%	2.275,01 €	1,7%	2.352,36 €	1,8%	2.432,34 €	1,9%	2.515,04 €	2,0%
Serveis Exteriors. Neteja.	CF Operatiu	1.455,18 €	1,1%	1.504,66 €	1,1%	1.555,81 €	1,2%	1.608,71 €	1,2%	1.663,41 €	1,3%
Assegurances.	CF Operatiu	389,88 €	0,3%	403,14 €	0,3%	416,84 €	0,3%	431,02 €	0,3%	445,67 €	0,3%
Amortització Immob. Oficina.	CF Operatiu	146,00 €	0,1%	146,00 €	0,1%	146,00 €	0,1%	146,00 €	0,1%	146,00 €	0,1%
II. Costos Financers	CF Financers	37.837,96 €	29,1%	36.729,02 €	28,0%	34.276,10 €	26,0%	30.532,08 €	23,6%	25.988,94 €	20,3%
Costos Totals:		130.133,67 €	100,0%	131.307,56 €	100,0%	131.759,67 €	100,0%	129.387,20 €	100,0%	128.041,48 €	100,0%
Personal, Serveis Exteriors, Tributs, Amortitzacions i Resultat Financer:		130.133,67 €		131.307,56 €		131.759,67 €		129.387,20 €		128.041,48 €	

Font: Elaboració pròpia.

Com es pot observar en la Taula 90, els costos operatius estan formats per aquells costos que es relacionen amb el resultat d'exploració. Entre aquests hi trobem els costos directes, és a dir, aquells que tenen una relació directa amb els locals comercials i el seu arrendament. D'aquests, tres costos es poden considerar fixes (l'amortització, el l'IBI i les quotes de la comunitat), ja que són assumits per l'empresa arrendadora o propietària independentment de que els locals comercials estiguin arrendats.

La resta es consideren variables, o bé perquè augmenten quan augmenten les vendes, com és el cas de l'assegurança de lloguer (només es contracta i se'n paga una prima anual si els locals comercials estan arrendats, i a més, el preu de la prima pagada es determina en funció del preu del lloguer); o bé perquè disminueixen quan augmenten les vendes (per exemple, els costos dels subministres dels locals comercials han de ser assumits per l'arrendatari, per tant, quan augmenten les vendes, per a l'empresa propietària el costos dels subministres baixen o fins i tot desapareixen).

També formen part dels costos operatius els costos comercials, és a dir, aquells que tenen una relació amb aconseguir o mantenir un determinat nivell de vendes, ja sigui per dur a terme certes activitats de publicitat o bé pel pagament de comissions sobre vendes als agents comercials.

En el nostre cas, aquest costos els hem considerat variables, en el sentit de que menys publicitat s'haurà de fer quan els locals comercials estiguin arrendats (per tant, a major vendes els costos variables disminueixen), i en el sentit de que més comissions de vendes s'hauran de pagar a les agències immobiliàries quan els locals estiguin arrendats (per tant, a major vendes, major cost variable).

Tot i així, hi ha dos costos que en tenen la consideració de fixes, com són el personal, només hi ha una persona contractada a jornada completa i indefinida, la qual també dedica una part del seu temps a realitzar funcions de caire comercial (la resta es considera cost administratiu); i també es consideren fixes en la seva majoria els altres costos comercials, que inclouen, entre d'altres, el manteniment de la pàgina web de l'empresa.

D'altra banda, els costos operatius inclouen els costos d'administració, que agrupen diferents costos que per naturalesa es relacionen amb l'estructura de l'empresa, és a dir, amb el desenvolupament de l'activitat d'exploració en una oficina (de la qual se'n paguen els subministres, la neteja, s'hi té una persona contractada, etc); i amb determinats serveis que no encaixen amb una funció comercial i que no tenen una relació directa amb els locals comercials (com seria el servei de l'assessoria o l'assegurança d'oficina, que inclou cobertures obligatòries per a qualsevol empresa que desenvolupa una activitat econòmica). La totalitat d'aquests costos s'ha considerat com a cost fixes.

Finalment, per la determinació dels costos totals de l'empresa es tenen en compte els costos financers (fixes en la seva totalitat), que constitueixen el resultat financer (el qual inclou tant les despeses financeres, com els ingressos financers que s'obtenen de les inversions financeres tant a llarg com a curt termini que consten en el Balanç de Situació).

Una de les primeres conclusions de l'estructura de costos (Taula 90) és la clara superioritat dels costos fixes sobre els costos variables: en cap exercici els costos fixes representen menys d'un 90% de la totalitat dels costos.

Els costos fixes, a la seva vegada, estan majorment formats per dues grans partides. En primer lloc, pels costos fixes d'administració (una part dels costos operatius), que representen un percentatge d'entre el 29 i el 33 % de tots els

costos en cada un dels exercicis. I d'altra banda, pels costos fixos financers, que van disminuint el seu pes d'un 29% en el primer exercici a un 20% en el darrer exercici, principalment per dos efectes: la reducció dels costos financers com a conseqüència d'amortitzar-ne el capital exercici a exercici, i per la reinversió dels excessos de tresoreria (inversions financeres a curt i llarg termini), que provoquen que s'obtinguin ingressos financers, augmentant així el resultat financer. Els costos variables, per la seva part -constituït pels costos directes de l'arrendament dels locals comercials i per alguns dels costos comercials- representen un reduït percentatge dels costos totals (entre un 6,6% en el primer exercici, fins a augmentar progressivament i assolir un 8,01% en el darrer exercici). Per tant, es pot veure que l'empresa té una estructura de costos basada principalment en els costos fixos, per tant, tot indica que les vendes que s'han d'assumir per cobrir els costos totals han de ser molt altes.

El punt mort precisament es calcula per donar resposta a aquesta qüestió (Taula 91). Nosaltres el calculam en unitats monetàries, és a dir, calculam les vendes a partir de les quals es cobreixen els costos, i per tant, les vendes a partir de les quals s'obtidran beneficis. D'acord amb Amat Salas (2008), es calcula dividint la totalitat dels costos fixos entre el marge de contribució (1-CV/Vendes Reals). D'acord amb la Taula 91, el punt mort va disminuint des del primer exercici (136.927,29 euros) fins al darrer exercici (125.296,47 euros), el qual es podria explicar amb la disminució dels costos fixos financers, així com en la disminució d'alguns costos variables amb l'augment de la xifra de vendes. De totes maneres, la xifra en euros del punt mort no ens dóna informació gaire significativa a efectes d'anàlisi.

Per poder extreure conclusions, es necessita calcular el percentatge de cobertura del punt mort, és a dir, quin percentatge de les vendes reals es destinen a cobrir el punt mort, que s'obté dividint les vendes del punt mort per les vendes reals (Amat Salas, 2008). Del càlcul d'aquest ràtio es desprèn que per a l'exercici 2023 no es cobreix el punt mort, i per al 2024 la cobertura és gairebé d'un 100%, és a dir, que s'han obtingut vendes exclusivament per cobrir els costos.

En canvi, a partir de l'any 2025, que és l'any a partir del qual els locals comercials es troben 100% arrendats, la cobertura del punt mort va disminuint, des d'un 81 % en l'exercici 2025 fins al 73% al darrer exercici. És a dir, les vendes que s'obtenen en els exercicis 2025 i 2027 permeten cobrir el punt mort i superar-lo en un 19 % i un 27% respectivament.

Taula 91. Càlcul del Punt Mort (2023-2027)

Anàlisi de Costos	2023	2024	2025	2026	2027
Resum d'Estructura de Costos (EUR)					
CF Financers	37.837,96 €	36.729,02 €	34.276,10 €	30.532,08 €	25.988,94 €
CF Operatius	83.628,50 €	85.603,97 €	88.066,76 €	89.027,92 €	91.794,77 €
CF Totals	121.466,46 €	122.332,99 €	122.342,86 €	119.560,00 €	117.783,70 €
CV Totals	8.667,21 €	8.974,57 €	9.416,81 €	9.827,20 €	10.257,78 €
Costs Totals	130.133,67 €	131.307,56 €	131.759,67 €	129.387,20 €	128.041,48 €
Resum d'Estructura de Costos (%)					
CF Financers %	29,08%	27,97%	26,01%	23,60%	20,30%
CF Operatius %	64,26%	65,19%	66,84%	68,81%	71,69%
CF Totals %	93,34%	93,17%	92,85%	92,40%	91,99%
CV Totals %	6,66%	6,83%	7,15%	7,60%	8,01%
Vendes i Resultats					
Vendes	76.760,31 €	131.907,46 €	160.011,60 €	165.451,99 €	171.077,36 €
Punt Mort					
Vendes Punt Mort $CF / (1 - (CV/Vendes))$	136.927,29 €	131.263,77 €	129.993,05 €	127.109,83 €	125.296,47 €
Cobertura del PM $Vendes PM/Vendes Reals$	178,38%	99,51%	81,24%	76,83%	73,24%
Superació del PM $1-(Vendes PM/Vendes Reals)$	-78,38%	0,49%	18,76%	23,17%	26,76%

Font: Elaboració pròpia.

5.1.5 Els palanquejaments operatius, financers i de gestió

A) El Grau de Palanquejament Operatiu (GAO)

El grau de palanquejament operatiu (GAO) mesura com variarà el BAIT amb una variació de les vendes (Corona Romero, Bejarano Vázquez, & González García, 2015). Es calcula com el BAIT més els costos fixos operatius, dividit entre el BAIT.

Si el GAO equival a 2, significa que un augment del 10% de les vendes es traduirà en un 20% d'augment del BAIT (o que una disminució del 10% de les vendes es traduirà en una caiguda del 20% del BAIT). És a dir, estam mesurant el risc operatiu de l'estructura de costos (a majors cost fixos operatius, major es el GAO, per tant, més sensible és l'empresa a una variació de les vendes).

Per al primer exercici, d'acord amb la Taula 94, el GAO és negatiu, el qual té sentit, en la mesura que no es cobreix el punt mort. Per als següents exercicis, el GAO va disminuint de 3,29 fins a 2,33 en el darrer exercici. És a dir, que un augment del 10% en les vendes provocarà un augment del 23,30% del BAIT.

Aquests GAO obtinguts per als diferents exercicis ens confirma que l'estructura de costos operatius que l'empresa ha utilitzat és abundant en costos fixos, per tant, existeix un risc operatiu alt davant les variacions de les vendes.

B) El Grau de Palanquejament Financer (GAF)

El grau de palanquejament financer (GAF) mesura l'efecte dels costos fixos financers en l'empresa. Es calcula com el BAIT dividit pel BAT (benefici abans d'impostos). Per tant, s'analitza com varia el BAT en relació a una variació de vendes (Amat Salas, 2008).

La diferència entre el BAIT i el BAT ve donada pels costos financers (pel resultat financer per a ser exactes). Per tant, en una empresa on els costos fixos financers hi tinguin una gran importància el GAF serà més alt (si l'empresa no tingués gens de deute amb costos financers, el GAF seria igual a 1). Tenir un GAF alt implica que s'ha assumit més risc financer.

D'acord amb la Taula 94, per als tres exercicis on els locals comercials estan arrendats al 100%, el GAF es situa entre un 2,21 i un 1,60 (en el darrer exercici). És a dir, mitjançant l'anàlisi del GAF també s'observa que els costos fixos van disminuint el seu pes en els costos totals de l'empresa exercici a exercici.

A més, es pot destacar que el cost d'aquest deute (que d'acord amb la informació per a l'elaboració dels estats comptables previsionals equival a un 4,88%) és major que el ROI o rendibilitat econòmica (cosa que es veu en el càlcul de les rendibilitats). Per tant, aquesta empresa té un palanquejament financer negatiu, és a dir, que per a l'augment de la rendibilitat financera s'ha de reduir l'endeutament. En aquest tipus d'empreses, no es crearà valor mai (de fet, es pot observar que les creacions de valor són negatives per a tots els exercicis).

Per això, un altre punt de millora que podem detectar en aquesta empresa és l'elevat cost del deute. Seria tasca del director financer el negociar o cercar alternatives més barates de finançament.

C) El Grau de Palanquejament de Gestió (GAG)

El grau de palanquejament de gestió (GAG) mesura el risc de gestió o empresarial, i s'obté de la multiplicació del GAO pel GAF (Molina Morales & Palma Bascuñan, 2009). És a dir, tenir un GAG elevat implica que s'ha optat per una estructura de costos formada majoritàriament per costos fixos. I a mesura que

el GAG disminueix, més pes es diu que tenen els costos variables, per tant, menys arriscada es l'estructura de costos que ha elegit l'empresa. A nivell orientatiu, el professor Carles Mulet estableix uns límits del GAG segons els quals es pot saber si l'empresa ha optat per un determinat tipus d'estructura de costos elegida per l'empresa (Taula 92). La idea és que a major GAG, més risc s'ha assumit, per tant, més pes hi tenen els costos fixes.

Taula 92. Grau de Palanquejament de Gestió i estructura de costos

GAG	Estructura de costos
(-Infinit, 2]	Estructura CF < CV
(2, 4]	Estructura CF = CV
(4, + Infinit)	Estructura CF > CV

Font: Elaboració pròpia.

En el cas de l'empresa, d'acord amb la Taula 94, veiem que per a tots els exercicis el GAG es correspon amb una estructura més basada en costos fixes que en els costos variables (excepte en el darrer exercici, amb un valor de 3,74, però com que aquests valors del GAG són orientatius i el valor està molt proper a 4, podríem justificar també que s'ha elegit una estructura basada en costos fixes).

Ara bé, que l'empresa hagi optat per una estructura basada majorment en costos fixes no vol dir necessàriament que sigui aquesta l'estructura de costos idònia. L'estructura de costos que hauria estat més convenient es determina amb el grau de superació del punt mort, també amb uns valor orientatius establerts pel professor Carles Mulet (Taula 93). La idea és que les empreses amb un percentatge de superació més elevat del punt mort haurien d'haver escollit una estructura basada en més costos fixes, que és més arriscada, però quan se supera el punt mort és l'estructura que major benefici ofereix.

Taula 93. Superació del Punt Mort i estructura de costos

Superació del PM	Estructura de costos
(-Infinit, 20%]	Estructura CF < CV
(20%, 40%]	Estructura CF = CV
(40%, + Infinit)	Estructura CF > CV

Font: Elaboració pròpia.

Per a l'empresa objecte d'anàlisi, d'acord amb la Taula 94, la superació del punt mort és negativa o menor del 20% en els tres primers exercicis. Per tant, per aquests exercicis l'estructura de costos en què s'hauria d'haver basat l'empresa és aquella en què els costos variables hi tenen més pes que els costos fixes. En canvi, per al quart i cinquè exercici, l'estructura de costos que més benefici hauria reportat a l'empresa, donat el nivell de superació del punt mort, és una estructura on els costos fixes i els variables hi tenen un pes similar.

La conclusió que se'n pot extreure d'aquest anàlisi és que l'empresa no encerta en cap exercici amb la seva estructura de costos plantejada, perquè els costos fixes hi tenen un pes excessiu. Per tant, la reducció dels costos fixes sembla una mesura a adoptar per part de l'empresa. Concretament, interpretant l'estructura de costos (Taula 90), els que més s'haurien de reduir són principalment dos tipus de costos fixes: els financers i els administratius (que junts gairebé representen el 60% dels costos totals).

Taula 94. Càlcul dels Graus de Palanquejament (2023-2027)

Anàlisi de Costes i Graus de Palanquejament	2023	2024	2025	2026	2027
Resum d'Estructura de Costes (EUR)					
CF Financers	37.837,96 €	36.729,02 €	34.276,10 €	30.532,08 €	25.988,94 €
CF Operatius	83.628,50 €	85.603,97 €	88.066,76 €	89.027,92 €	91.794,77 €
CF Totals	121.466,46 €	122.332,99 €	122.342,86 €	119.560,00 €	117.783,70 €
CV Totals	8.667,21 €	8.974,57 €	9.416,81 €	9.827,20 €	10.257,78 €
Costs Totals	130.133,67 €	131.307,56 €	131.759,67 €	129.387,20 €	128.041,48 €
Resum d'Estructura de Costes (%)					
CF Financers %	29,08%	27,97%	26,01%	23,60%	20,30%
CF Operatius %	64,26%	65,19%	66,84%	68,81%	71,69%
CF Totals %	93,34%	93,17%	92,85%	92,40%	91,99%
CV Totals %	6,66%	6,83%	7,15%	7,60%	8,01%
Vendes i Resultats					
BAIT (Resultat d'Explotació)	-15.535,40 €	37.328,92 €	62.528,03 €	66.596,87 €	69.024,81 €
BAT (Resultat Abans d'Impostos)	-53.373,36 €	599,90 €	28.251,93 €	36.064,79 €	43.035,88 €
Graus de Palanquejament					
GAO (BAIT + CF operatius) / BAIT	-4,38	3,29	2,41	2,34	2,33
GAF (BAIT/BAT)	0,29	62,23	2,21	1,85	1,60
GAG (GAO*GAF)	-1,28	204,92	5,33	4,32	3,74

Font: Elaboració pròpia.

5.2 Anàlisi Sectorial

5.2.1 Sector d'activitat, mida de les empreses i exercicis analitzats

Una vegada s'ha dut a terme l'anàlisi tendencial, és a dir, de l'evolució de les diferents ràtios en els exercicis analitzats, la següent passa és la comparació de les ràtios obtingudes amb els d'empreses del mateix sector d'activitat empresarial i d'una mida similar.

Aquest anàlisi s'ha dut a terme a través de les ràtios sectorials d'entitats no financeres del Banc d'Espanya. El sector d'activitat de l'empresa analitzada es correspon amb el codi CNAE L682: lloguer de béns immobiliaris per compte pròpia. Les empreses que s'han analitzat són aquelles de mida petita (menys de 2 milions d'euros de xifra neta de negocis o vendes), i se n'han extret les ràtios sectorials per l'exercici 2020 (que és el darrer disponible), i de l'exercici 2019, per donar major fiabilitat a l'anàlisi sectorial, ja que l'any 2020 en la pràctica totalitat va ser un exercici marcat per la pandèmia del COVID-19.

5.2.2 Conceptes preliminars: interpretació i magnituds per al càlcul de les ràtios sectorials del Banc d'Espanya

Abans de procedir a l'anàlisi, hem de fer dues puntualitzacions. En primer lloc, algunes de les magnituds que el Banc d'Espanya utilitza no es corresponen exactament amb els conceptes comptables. D'acord amb el professor Carles Mulet, podem fer les següents aproximacions:

- Valor Afegit: es correspon amb les vendes menys els consums i els subministres. En el cas de la nostra empresa, com que no hi ha consums com a tal, el valor afegit equivaldria a les vendes menys les altres despeses d'explotació (que inclouen els serveis exteriors i subministres).

- Resultat Econòmic Brut: es correspon amb el valor afegit menys les despeses de personal. En el cas de la nostra empresa, equivaldria a les vendes menys les altres despeses d'exploració i les despeses de personal.
- Resultat Econòmic Net: es correspon amb el Resultat Econòmic Brut menys les amortitzacions. En el cas de la nostra empresa, coincideix amb el BAIT o Resultat d'Exploració.
- Deute Net: equival a la totalitat del passiu menys la tresoreria.
- Actiu circulant: és l'actiu corrent.
- Actius financers a curt termini i disponible. Equival a les inversions financeres temporals més la tresoreria. En el cas de la nostra empresa, es correspon amb les inversions financeres a curt termini més la tresoreria.
- Immobilitzat financer: en el cas de la nostra empresa, es refereix a les inversions financeres a llarg termini.
- Immobilitzat material: a efectes d'anàlisi, hi hem d'entendre incloses les inversions immobiliàries, constituïdes pels quatre locals comercials.

En segon lloc, les ràtios se'ns presenten en percentatge, i es distribueixen en quartils estadístics. Q1 expressa la ràtio que obtenen el primer grup del 25% de les empreses. Si el Q1 equival a 5 significa que el primer grup del 25% de les empreses obtenen de la ràtio en qüestió un valor de fins al 5%. Q2 és el segon quartil, i per tant la mitjana. Si Q2 equival a 10, significa que el segon grup del 25% de les empreses obtenen ràtios d'entre el 5 (Q1) i el 10%. D'altra banda, Q3 equival al tercer quartil. Si Q3 equival a 15, significa que el tercer grup del 25% de les empreses obtenen ràtios d'entre un 10% (Q2) i d'un 15%. Per lògica, el quart quartil (Q4) no consta en l'informe de dades sectorials del Banc d'Espanya, però perquè la deducció n'és molt simple: el quart grup del 25% de les empreses obtenen ràtios superiors al 15% (Q3).

Segons les ràtios que obtengui l'empresa, es situarà en un d'aquests quartils. Si el valor desitjat del ràtio analitzat és el més elevat possible, es desitjarà estar en Q4, mentre que Q3 implicarà estar-ne per damunt la mitjana sectorial. Q2 equivaldrà a estar en la mitjana, i Q1 implicarà tenir ràtios per davall la mitjana. En canvi, si el valor desitjat de la ràtio és el més baix possible, les empreses que millors ràtios obtenen seran les del primer quartil, de manera que les empreses que caiguin en els quartils tercer i quart es situaran per davall de la mitjana (Q2).

5.3.3 Anàlisi i interpretació de les ràtios sectorials elaborades amb dades dels exercicis 2019 i 2020

Pel que fa al grup de ràtios que es refereixen a la rendibilitat ("Costos operatius, beneficis i rendibilitats"), es pot observar que l'empresa es situa en la mitjana o per damunt d'ella en alguns casos (tant de l'exercici 2019 com del 2020, d'acord amb les Taules 95 i 96).

Per al primer any (2023), com que el percentatge d'ocupació dels locals encara no és complet, les rendibilitats financeres i econòmiques se situen per davall la mitjana de l'any 2019 i 2020. En canvi, per als següents anys, que el percentatge d'ocupació ja és major (en el cas de l'exercici 2024) o total (2025 i 2026), l'empresa obté rendibilitats econòmiques (ROI) per damunt la mitjana de l'exercici 2019 com del 2020. Això també es pot entendre analitzant la taxa de

variació de vendes, que per als primers dos exercicis són molt altes, en canvi, pels darrers, únicament augmenten les vendes fruit de l'actualització de la renda a la inflació interanual assumida (3,4%).

En canvi, les rendibilitats financeres (ROE) obtingudes per als exercicis 2024 a 2026 es situen en la mitjana sectorial, excepte el ROE obtingut a l'exercici 2027 comparat amb la mitjana sectorial de l'any 2020, en el qual s'hi situa per damunt. La diferència dels resultats d'ambdues rendibilitats (estar en la mitjana pel ROE en comparació a estar-ne per damunt en el ROI) es pot explicar bàsicament per l'efecte dels costos financers. Si analitzam les ràtios R07, R06, R08 i R09 ("Despeses i ingressos financers"), veim que l'empresa té uns costos financers molt més elevats que els de la mitjana sectorial tant de l'exercici 2019 com del 2020. Això pot succeir per dues causes. Una possibilitat és que l'empresa estigui excessivament endeutada en comparació a la mitjana. L'endeutament de la mitjana de les empreses es situa entre un 66% a un 20% per a l'exercici 2019, valors similars als de l'exercici 2020 (segons la ràtio R22).

Per això, no podem dir que l'empresa analitzada té un endeutament superior a la mitjana, ja que el percentatge de recursos propis a l'exercici 2022 -el de constitució de la societat- assoleix un nivell del 80%. L'altra possibilitat per explicar els elevats costos financers -en comparació a la mitjana sectorial- podria ser el cost del deute. Per tant, un dels punts principals a millorar per a l'empresa analitzada pareix renegociar el tipus d'interès aplicat, que equival a un 4,88%.

Pel que fa a les rendibilitats també crida l'atenció el valor de la ràtio R02. D'acord amb aquest ràtio, l'empresa analitzada té un cost de personal molt més elevat que les empreses de la mitjana sectorial (que prescindeixen de personal per a realitzar la seva activitat, ja que el ràtio equival a 0 a Q1 i Q2 tant en l'exercici 2019 com en el 2020).

Pel que fa a les ràtios referides al capital circulant, crida l'atenció que l'empresa té una proporció de deutes (sobre vendes) amb creditors comercials molt superior a la mitjana sectorial tant de l'exercici 2019 com del 2020. Però aquesta no és precisament una dada negativa, ja que els proveïdors i creditors comercials poden ser entesos com una font de finançament a curt termini sense cap tipus de cost financer associat.

També crida l'atenció la proporció de deutors comercials o clients sobre vendes. La mitjana sectorial de les empreses d'aquest sector té un ràtio equivalent a 0 tant per l'exercici 2019 com del 2020, és a dir, que no compten amb saldo de clients en el seu balanç de situació, el qual s'explica -per exemple- amb que la majoria d'empreses cobren a mes anticipat la renda dels seus béns immobles. Això no ocorre precisament en la nostra empresa analitzada: la renda mensual es cobra a mes vençut.

Més enllà que l'existència de saldos de clients pugui ser un punt de millora per a l'empresa analitzada, del càlcul i de la interpretació de les ràtios de solvència se'n dedueix que la política de cobraments no afecta de manera negativa a la capacitat de fer front als pagaments a curt termini.

Pel que fa l'estructura de l'actiu, l'empresa té una ràtio d'immobilitzat material per damunt la mitjana sectorial en tots els exercicis. Aquesta ràtio és bastant elevada fins i tot per a les empreses que el tenen més baix (les del Q1 a l'any 2019 poden arribar a tenir-ne un 50%, mentre que en l'exercici 2020 assoleixen un nivell de fins a un 51%). Per això, una de les conclusions que es poden treure és que pareix que les béns immobiliaris de l'empresa analitzada tenen un valor net comptable superior als de la mitjana, o el que és el mateix, els locals comercials

adquirits per l'empresa analitzada podria ser que tinguin un cost superior al dels immobles de la mitjana sectorial (cosa que no es pot afirmar amb total seguretat, ja que no se sap durant quant de temps han estat en funcionament els béns immobles de les empreses del sector, i per tant, no es pot saber quin percentatge del valor n'està amortitzat).

Pel que fa al percentatge d'actiu corrent sobre l'actiu total (R15), observam que l'empresa té un percentatge d'actiu corrent major a les empreses de la mitjana sectorial (l'empresa analitzada acumula un percentatge d'entre el 17 i el 18% en tots els exercicis, mentre que la mitjana sectorial es situa entre un 4,3 i un 12% a l'any 2019, i d'entre un 4,4 i 12,25% a l'exercici 2020).

En canvi, les conclusions no són idèntiques en el pes de certs components de l'actiu corrent en l'actiu total. Les inversions financeres temporals i de la tresoreria en l'actiu total (R21) es situen entre un 1 i un 3% en tots els exercicis, mentre que en les empreses que conformen la mitjana sectorial hi tenen un pes de fins el 6,7% a l'exercici 2019, i de fins al 7,6% a l'exercici 2020. En principi, aquest podria ser un punt dèbil per a l'empresa analitzada, però en realitat no és així. De l'elaboració dels estats comptables previsionals, se sap que l'excés de tresoreria -determinat en base a la solvència i als pressuposts de tresoreria- s'ha reinvertit en inversions financeres a llarg termini (que per l'efecte de la reclassificació van passant progressivament a ser a curt termini). Això també ho recolza la ràtio R13: podem observar que l'empresa té un percentatge d'inversions a llarg termini igual o superior a la mitjana en tots els exercicis, tant pel que fa als ràtios sectorials de 2019 com del 2020.

Pel que fa a l'estructura del passiu, el ràtio de fons propis sobre el patrimoni net i passiu demostra que l'empresa ha optat per una estructura de capital similar a les empreses de la mitjana sectorial (entre un 46 i un 80% de recursos propis i la resta d'endeutament).

El que crida més l'atenció és amb quin tipus de deute s'ha finançat aquest actiu. Podem observar en les ràtios R24 a R26 que les algunes de les empreses del sector que s'endeuten a llarg termini ho fan amb entitats bancàries: per a l'exercici 2019, el tercer grup del 25% de les empreses que més s'hi endeuten assumeixen un percentatge de fins al 15% (un 12% a l'exercici 2020). En canvi, l'empresa analitzada no s'ha endeutat amb entitats de crèdit, sinó que ho ha fet amb particulars. Aquesta elecció de la font de finançament també es corrobora amb el ràtio d'endeutament a mitjà i llarg termini (R27), que és clarament superior a la mitjana sectorial tant de l'exercici 2019 com del 2020. Tenint en compte que el cost del deute que exigeix un particular normalment és més elevat que el d'una entitat bancària, això provoca que els costos financers que suporta l'empresa analitzada estiguin per damunt la mitjana sectorial.

Taula 95. Càlcul dels Ràtios Sectorials per a l'exercici 2019

Ràtio	Nom del ràtio	Ràtios Sectorials			Càlcul dels ràtios i dels quartils estadístics per a cada exercici.										
		Nombre d'empres analitzades	Q1	Q2	Q3	2023	Q 2023	2024	Q 2024	2025	Q 2025	2026	Q 2026	2027	Q 2027
Costs operatius, beneficis i rendibilitats															
R01	Valor afegit / Xifra neta de negocis	23.528	39,11	65,51	84,46	48,60	Q2	69,55	Q3	74,27	Q3	74,44	Q3	74,61	Q3
R02	Despeses de personal / Xifra neta de negocis	23.528	0,00	0,00	26,02	38,26	Q4	23,45	Q3	20,53	Q3	20,01	Q3	20,60	Q3
R03	Resultat econòmic brut / Xifra neta de negocis	23.528	17,90	50,57	77,44	10,34	Q1	46,09	Q2	53,75	Q3	54,44	Q3	54,01	Q3
R04	Resultat econòmic brut / Total deute net	17.643	2,08	8,35	24,23	1,06	Q1	8,55	Q3	13,47	Q3	15,45	Q3	17,36	Q3
R05	Resultat econòmic net / Xifra neta de negocis (Marge)	23.528	-4,47	24,37	54,68	-20,24	Q1	28,30	Q3	39,08	Q3	40,25	Q3	40,35	Q3
R16	Xifra neta de negocis / Total actiu (Rotació)	28.947	0,77	4,70	10,07	2,02	Q2	3,50	Q2	4,26	Q2	4,42	Q2	4,57	Q2
R10	Resultat econòmic net / Total actiu (ROI)	28.947	-0,36	1,38	4,26	-0,41	Q1	0,99	Q2	1,67	Q3	1,78	Q3	1,84	Q3
R11	Resultat Abans d'Imposts / Fons Propis	27.505	-0,12	2,44	8,16	-1,77	Q1	0,02	Q2	0,93	Q2	1,17	Q2	1,38	Q2
R12	Resultat després d'impostos / Fons Propis (ROE)	27.505	-0,15	1,92	6,43	-1,46	Q1	0,06	Q2	0,83	Q2	1,04	Q2	1,22	Q2
Capital circulant															
R17	Existències / Xifra neta de negocis	23.528	0,00	0,00	0,00	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1
R18	Deutors comercials / Xifra neta de negocis	23.528	0,00	1,13	15,01	15,31	Q4	11,83	Q3	10,08	Q3	10,08	Q3	10,08	Q3
R19	Creditors comercials / Xifra neta de negocis	23.528	0,00	0,00	0,13	0,59	Q4	0,21	Q4	0,18	Q4	0,18	Q4	0,18	Q4
Despeses i ingressos financers															
R07	Despeses financeres i assimilades / Xifra neta de negocis	23.528	0,00	0,69	7,35	49,29	Q4	28,02	Q4	21,86	Q4	19,89	Q4	17,96	Q4
R06	Despeses financeres i assimilades / Resultat econòmic brut	24.000	0,00	1,41	11,94	476,81	Q4	60,79	Q4	40,68	Q4	36,54	Q4	33,26	Q4
R09	Resultat financer / Xifra neta de negocis	23.528	-5,87	-0,20	0,00	-49,29	Q1	-27,84	Q1	-21,42	Q1	-18,45	Q1	-15,19	Q1
R08	Resultat financer / Resultat econòmic brut	24.000	-10,01	-0,48	0,00	-476,81	Q1	-60,41	Q1	-39,86	Q1	-33,90	Q1	-28,13	Q1
Estructura de l'actiu															
R13	Immobilitzat financer / Total actiu	28.947	0,00	0,21	5,52	0,01	Q2	0,12	Q2	0,29	Q3	0,93	Q3	1,66	Q3
R14	Immobilitzat material / Total actiu	28.947	51,96	78,65	92,30	81,15	Q3	81,28	Q3	81,00	Q3	80,55	Q3	80,00	Q3
R15	Actiu circulant / Total actiu	28.947	4,34	11,99	30,76	18,41	Q3	18,14	Q3	18,31	Q3	18,14	Q3	17,87	Q3
R21	Activos financieros a corto plazo y dispon. / Total actiu	28.947	1,82	6,76	20,27	0,97	Q1	1,06	Q1	1,95	Q2	2,57	Q2	3,13	Q2
Estructura del passiu															
R22	Fons Propis / Total patrimoni net i passiu	28.947	44,25	80,09	96,24	79,32	Q2	80,10	Q3	81,12	Q3	82,16	Q3	83,25	Q3
R23	Provisions per a riscos i despeses / Total patrimoni net i passiu	28.947	0,00	0,00	0,00	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1
R24	Deutes amb entitats de crèdit / Total patrimoni net i passiu	28.947	0,00	0,00	14,19	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1
R25	Deutes amb entitats de crèdit, mitjà i llarg termini / Total patrimoni net i passiu	28.947	0,00	0,00	11,88	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1
R26	Deutes amb entitats de crèdit, curt termini / Total patrimoni net i passiu	28.947	0,00	0,00	0,00	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1
R27	Deutes a mitjà i llarg termini / Total patrimoni net i passiu	28.947	0,17	4,58	29,37	19,59	Q3	18,75	Q3	17,67	Q3	16,48	Q3	15,21	Q3
R28	Deutes a curt termini / Total patrimoni net i passiu	28.947	0,76	3,34	14,26	1,04	Q2	1,10	Q2	1,16	Q2	1,22	Q2	1,29	Q2
Activitat															
T1	Tasa de variació de la Xifra neta de negocis	22.156	-5,90	1,13	11,38			71,84	Q4	21,31	Q4	3,40	Q3	3,40	Q3

Font: Banco de España (2019)

Taula 96. Càlcul dels Ràtios Sectorials per a l'exercici 2020.

Ràtio	Nom del ràtio	Ràtios Sectorials			Càlcul dels ràtios i dels quartils estadístics per a cada exercici.										
		Nombre d'empres analitzades	Q1	Q2	Q3	2023	Q 2023	2024	Q 2024	2025	Q 2025	2026	Q 2026	2027	Q 2027
Costs operatius, beneficis i rendibilitats															
R01	Valor afegit / Xifra neta de negocis	17.192	36,01	64,13	83,36	48,60	Q2	69,55	Q3	74,27	Q3	74,44	Q3	74,61	Q3
R02	Despeses de personal / Xifra neta de negocis	17.192	0,00	0,00	27,13	38,26	Q4	23,45	Q3	20,53	Q3	20,01	Q3	20,60	Q3
R03	Resultat econòmic brut / Xifra neta de negocis	17.192	13,83	48,49	75,76	10,34	Q1	46,09	Q2	53,75	Q3	54,44	Q3	54,01	Q3
R04	Resultat econòmic brut / Total deute net	12.478	1,20	7,15	21,36	1,06	Q1	8,55	Q3	13,47	Q3	15,45	Q3	17,36	Q3
R05	Resultat econòmic net / Xifra neta de negocis (Marge)	17.192	-14,54	20,58	51,50	-20,24	Q1	28,30	Q3	39,08	Q3	40,25	Q3	40,35	Q3
R16	Xifra neta de negocis / Total actiu (Rotació)	21.015	0,76	4,25	9,01	2,02	Q2	3,50	Q2	4,26	Q3	4,42	Q3	4,57	Q3
R10	Resultat econòmic net / Total actiu (ROI)	21.015	-0,70	0,96	3,55	-0,41	Q2	0,99	Q3	1,67	Q3	1,78	Q3	1,84	Q3
R11	Resultat Abans d'Imposts / Fons Propis	20.046	-0,76	1,54	6,39	-1,77	Q1	0,02	Q2	0,93	Q2	1,17	Q2	1,38	Q2
R12	Resultat després d'Imposts / Fons Propis (ROE)	20.046	-0,70	1,19	5,01	-1,46	Q1	0,06	Q2	0,83	Q2	1,04	Q2	1,22	Q3
Capital circulant															
R17	Existències / Xifra neta de negocis	17.192	0,00	0,00	0,00	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1
R18	Deutors comercials / Xifra neta de negocis	17.192	0,00	1,40	16,11	15,31	Q3	11,83	Q3	10,08	Q3	10,08	Q3	10,08	Q3
R19	Creditors comercials / Xifra neta de negocis	17.192	0,00	0,00	0,08	0,59	Q4	0,21	Q4	0,18	Q4	0,18	Q4	0,18	Q4
Despeses i Ingressos financers															
R07	Despeses financeres i assimilades / Xifra neta de negocis	17.192	0,00	0,61	7,26	49,29	Q4	28,02	Q4	21,86	Q4	19,89	Q4	17,96	Q4
R06	Despeses financeres i assimilades / Resultat econòmic brut	16.793	0,00	1,32	11,84	476,81	Q4	60,79	Q4	40,68	Q4	36,54	Q4	33,26	Q4
R09	Resultat financer / Xifra neta de negocis	17.192	-5,98	-0,20	0,00	-49,29	Q1	-27,84	Q1	-21,42	Q1	-18,45	Q1	-15,19	Q1
R08	Resultat financer / Resultat econòmic brut	16.793	-10,18	-0,54	0,00	-476,81	Q1	-60,41	Q1	-39,86	Q1	-33,90	Q1	-28,13	Q1
Estructura de l'actiu															
R13	Immobilitzat financer / Total actiu	21.015	0,00	0,26	5,69	0,01	Q2	0,12	Q2	0,29	Q3	0,93	Q3	1,66	Q3
R14	Immobilitzat material / Total actiu	21.015	51,72	78,23	92,10	81,15	Q3	81,28	Q3	81,00	Q3	80,55	Q3	80,00	Q3
R15	Actiu circulant / Total actiu	21.015	4,41	12,25	30,81	18,41	Q3	18,14	Q3	18,31	Q3	18,14	Q3	17,87	Q3
R21	Activos financieros a corto plazo y dispon. / Total actiu	21.015	1,95	7,26	20,82	0,97	Q1	1,06	Q1	1,95	Q2	2,57	Q2	3,13	Q2
Estructura del passiu															
R22	Fons Propis / Total patrimoni net i passiu	21.015	47,20	82,05	96,77	79,32	Q2	80,10	Q2	81,12	Q2	82,16	Q3	83,25	Q3
R23	Provisions per a riscos i despeses / Total patrimoni net i passiu	21.015	0,00	0,00	0,00	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1
R24	Deutes amb entitats de crèdit / Total patrimoni net i passiu	21.015	0,00	0,00	12,83	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1
R25	Deutes amb entitats de crèdit, mitjà i llarg termini / Total patrimoni net i passiu	21.015	0,00	0,00	10,55	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1
R26	Deutes amb entitats de crèdit, curt termini / Total patrimoni net i passiu	21.015	0,00	0,00	0,00	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1
R27	Deutes a mitjà i llarg termini / Total patrimoni net i passiu	21.015	0,22	4,23	27,96	19,59	Q3	18,75	Q3	17,67	Q3	16,48	Q3	15,21	Q3
R28	Deutes a curt termini / Total patrimoni net i passiu	21.015	0,66	2,85	12,60	1,04	Q2	1,10	Q2	1,16	Q2	1,22	Q2	1,29	Q2
Activitat															
T1	Tasa de variació de la Xifra neta de negocis	16.334	-22,68	-3,26	2,85			71,84	Q4	21,31	Q4	3,40	Q4	3,40	Q4

Font: Banco de España (2020)

5.3 Diagnòstic financer i propostes de millora

Una vegada fet aquesta anàlisi tendencial i sectorial de les ràtios de l'empresa, podem procedir a realitzar-ne un diagnòstic financer, és a dir, enquadrar l'empresa segons la capacitat de fer front als futurs pagaments (solvència) i la rendibilitat.

De l'anàlisi realitzat fins aquest punt, podem concloure que l'empresa analitzada és perfectament solvent, però no excel·leix en la mateixa mesura en la rendibilitat. Pel que fa a la perspectiva econòmica o operativa, l'empresa és rendible (fins i tot l'empresa obté un ROI per damunt la mitjana d'empreses del mateix sector en els exercicis de màxima ocupació). Però des d'un punt de vista financer, de la rendibilitat dels accionistes (ROE), no se n'extreuen les mateixes conclusions. De fet, pels valors obtinguts del ROE se sap que s'està destruint valor, és a dir, que l'estructura de capital elegida provoca que la rendibilitat dels accionistes estigui per davall la rendibilitat econòmica neta de l'efecte impositiu (ROI ajustat). És a dir, pel que fa a la pròpia activitat o operativa, l'empresa és rendible, però per alguns dels aspectes derivats de l'estructura de capital elegida es perd valor en la rendibilitat financera, és a dir, la de l'accionista.

L'objectiu d'aquest apartat és proposar aquelles polítiques que corregeixin aquesta destrucció de valor en la rendibilitat de l'accionista. Per tal d'aconseguir-ho, el ROE de ser major que el ROI ajustat.

5.3.1 L'augment del preu de venda i la reducció dels costos operatius

En primer lloc, es proposen mesures per augmentar el ROI ajustat (que també conduirà necessàriament a un augment de la rendibilitat financera, ja que el BDIT parteix del BAIT, al qual es resten posteriorment els interessos i l'efecte impositiu). Per augmentar el ROI ajustat existeixen dues possibilitats. En primer lloc, augmentar el numerador de la ràtio: el BAIT lliure de l'efecte impositiu. És a dir, millorar el benefici. O bé, disminuir el denominador, o el que és el mateix, disminuir la inversió (l'actiu). Aquesta darrera mesura l'hem descartada, ja que l'actiu està majorment constituït pels quatre locals comercials, que en constitueixen l'element essencial de l'activitat d'explotació de l'empresa analitzada. Per això, les polítiques encaminades a augmentar la rendibilitat econòmica neta de l'efecte impositiu van enfocades a l'augment del benefici.

Una de les maneres d'augmentar el benefici és l'augment dels ingressos, cosa que es pot aconseguir de dues maneres: o bé augmentar el preu de venda, o bé augmentant la quantitat venuda (aquesta mesura s'ha descartat, ja que no és exclusivament depenent de les polítiques de l'empresa). L'augment del preu de venda és una decisió certament arriscada, perquè per la llei de l'oferta i de la demanda això podria acabar redundant en una disminució dels ingressos. De totes maneres, es pot proposar aquest augment del preu del lloguer, ja que el valor que s'ha proposat per metre quadrat de lloguer mensual (11 euros) està per davall del preu mitjà que se n'ofereix a una zona que es considera comparable (12,37 euros). Per tant, es proposa:

- Un augment del preu de venda d'11 a 12 euros per metre quadrat en el lloguer mensual.

Per augmentar el benefici no és suficient exclusivament amb l'augment dels ingressos, sinó que també ha d'anar acompanyat d'una reducció de costos. En el punt referent al palanquejament operatiu i del punt mort, s'ha mencionat que l'empresa compta amb un excés de costos fixos operatius. En l'estructura de

costos operatius, es pot observar que gairebé un 30% dels costos totals està constituïda pels costos fixos operatius d'administració, els quals a la vegada estan majorment formats pel cost del personal.

Tenint en compte l'activitat de l'empresa (el lloguer de quatre locals comercials), i el fet que les empreses del sector no solen comptar amb una estructura administrativa (es veu en el pes del cost de personal), es podria plantejar l'eliminació quasi total de la majoria dels costos d'administració, de la manera que es proposa a continuació:

- Eliminació total dels costos de personal (el qual també provoca la reducció de part dels costos comercials). S'assumeix que el mateix propietari de l'empresa podria realitzar les funcions de facturació i control dels cobraments.
- No utilitzar una oficina per a realitzar l'activitat d'arrendament, és a dir, que el treball el podria realitzar el propietari al seu propi domicili, que se suposa que compta amb els elements necessaris (bàsicament, un escriptori amb un ordinador amb connexió a internet). El fet de no utilitzar una oficina faria desaparèixer els costos de l'arrendament de l'oficina, el dels subministres, el del servei de la neteja i el de l'amortització de l'immobilitzat adquirit per a la oficina.
- D'aquesta manera, els únics costos d'administració o d'estructura que queden són els de l'assessoria i el de les assegurances, dels quals en proposam una reducció del 10%. El cost d'assessoria, al no comptar amb personal s'hauria de reduir. I el d'assegurances també s'hauria de reduir, ja que no existeix en el nou context una oficina de la qual s'han de cobrir-ne uns hipotètics danys.

La reducció dels costos operatius no finalitza amb atacar els costos fixos operatius de major pes, sinó que també pot ser interessant reduir un dels costos variables operatius que es puguin considerar superflus:

- En aquest sentit, proposam eliminar el cost de l'assegurança de lloguer, és a dir, no contractar aquesta assegurança i assumir el possible risc d'impagament del lloguer dels locals comercials.

5.3.2 La reducció dels costos financers i canvis en l'estructura de capital

Aquesta reducció dels costos operatius (tant dels fixos com d'un dels variables), permeten tenir una major tresoreria lliure per endeutar-se més (i fer front al pagament de les quotes mensuals que se'n derivin del préstec per iniciar-se en l'operació). Endeutar-se més implica tenir més risc, però a la seva vegada en constitueix una manera d'augmentar la rendibilitat financera (és a dir, es reduiria la quantitat de recursos propis, per tant, el denominador de la fórmula del ROE). Però endeutar-se més no repercutirà en una rendibilitat financera superior en la mesura que no es redueixin els costos financers. Així, es proposen una sèrie de mesures addicionals per a la millora de la rendibilitat financera:

- Augmentar el percentatge d'endeutament aproximat des de l'actual 20% a un 30%.
- Reduir el costos financers d'un 4,88% anual al 3% anual. Hi influirà la capacitat de negociació del director financer de l'empresa. El que s'ha proposat és la negociació del diferencial del tipus d'interés aplicable de l'actual 2% a un 0,12%, de manera que el tipus final aplicable sigui un 3%

(el qual és el tipus d'interès mínim, per ser el límit inferior del tipus d'interès del mercat per a l'exercici 2021).

5.3.3 Manteniment de les polítiques de reinversió dels excessos de tresoreria

Finalment, destacar que aquesta reestructuració de costos i de l'estructura de capital provoca variacions en la tresoreria, i per tant, en els excessos de tresoreria de cada any. En aquest sentit, en les propostes de millora s'hi han d'entendre incloses l'ajustament a valor similars a la situació original en les reinversions de tresoreria (tant pel que fa a les quantitats invertides en valor relatiu, com per l'ajustament del tipus d'interès al 3%, és a dir, al mateix que en el del préstec)

5.4 Resultat de l'aplicació de les propostes de millora

Només d'una breu lectura dels nous estats previsionals (Taula 100), se'n poden extreure dues conclusions positives: els resultats són millors, i amb aquestes polítiques es poden pagar dividends als accionistes (anteriorment no era així). Els indicadors de solvència de l'empresa (Taula 98), tot i haver aplicat algunes polítiques que s'hi contraposen (com el major endeutament), encara segueixen essent excel·lents.

La rendibilitat és el punt de màxima millora (Taula 97): veiem que la rendibilitat financera augmenta, i per tant, també es crea valor per als accionistes (en els tres anys de màxima ocupació dels locals). A més, la rendibilitat financera també millora en comparació a les empreses del sector, ja que es situa per damunt la mitjana sectorial de l'any 2019 i 2020 (Taula 101 i 102), mentre que abans de la reestructuració s'obtenen rendibilitats properes a les de la mitjana.

Aquesta millora de la rendibilitat es reflexa també en el percentatge de cobertura i superació del punt mort (mentre que anteriorment els percentatges de superació es situaven com a màxim en un 25%, amb les noves polítiques arriben a assolir fins a un 60%, d'acord amb la Taula 99).

Aquesta millora en la superació del punt mort s'explica per la reducció dels costos fixos operatius (que és recolzat pel càlcul dels palanquejaments, Taula 99). Aquesta reducció provoca que les vendes necessàries per assolir l'empat de costos siguin inferiors.

En definitiva, les mesures proposades es demostren útils per a aconseguir l'objectiu de l'empresa: seguir essent solvent, i a més, ser rendible, tant des del punt de vista de la creació de valor per a l'accionista, com en comparació a les empreses del mateix sector d'una mida similar.

Taula 97. Càlcul dels Ràtios de Rendibilitat amb l'aplicació de les propostes de millora

Ràtios de Rendibilitat	Fórmula	2023	2024	2025	2026	2027
ROI (Marge * Rotació)		0,85%	2,46%	3,30%	3,49%	3,70%
Marge	A1) Resultat d'Explotació / 1. Import Net de la Xifra de Negocís	39,13%	65,78%	72,02%	72,61%	73,18%
Rotació	1. Import Net de la Xifra de Negocís / ACTIU TOTAL	2,18%	3,75%	4,58%	4,81%	5,06%
ROI Ajustat	[A1) Resultat d'Explotació (1-% tipus impositiu)] / ACTIU TOTAL	1,54%	2,15%	2,85%	2,62%	2,78%
% Impositiu	17. Impost sobre Beneficis / A3) Resultat Abans d'Imposts	-80,90%	12,71%	13,53%	25,00%	25,00%
ROE	A5) Resultat de L'Exercici / A) Patrimoni Net	-0,02%	1,95%	2,98%	2,83%	3,05%
Creació de Valor	(ROE/ROI Ajustat)-1	-99,02%	-190,86%	4,50%	8,09%	9,79%

Font: Elaboració pròpia.

Taula 98. Càlcul dels Ràtios de Solvència amb l'aplicació de les propostes de millora

Ràtios de Solvència	Fórmula	2023	2024	2025	2026	2027
Fons de Maniobra	B) Actiu Corrent - C) Passiu Corrent	684.106,92 €	685.838,21 €	646.323,62 €	559.407,10 €	512.000,40 €
Fons de Maniobra Financer	Fons de Maniobra - V. Inversions Financeres a C/T	684.106,92 €	683.108,88 €	636.280,96 €	535.122,41 €	476.998,06 €
Ràtio de Quebra	ACTIU TOTAL / [B) Passiu No Corrent + C) Passiu Corrent]	327,78%	344,59%	362,24%	379,54%	405,27%
Ràtio de Liquiditat G	B) Actiu Corrent / C) Passiu Corrent	1105,00%	1002,64%	849,27%	677,51%	640,88%
Test Àcid	[B) Actiu Corrent - Existències] / C) Passiu Corrent	1105,00%	1002,64%	849,27%	677,51%	640,88%
Ràtio de Liq. Imm.	[B) Actiu Corrent - Existències - 1. Clients per vendes i prestacions de serveis] / C) Passiu Corrent	1086,17%	980,24%	828,87%	658,73%	621,00%
Descens Test Àcid vs RLG		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Descens RLI vs Test Àcid		1,70%	2,23%	2,40%	2,77%	3,10%

Font: Elaboració pròpia.

Taula 99. Càlcul del punt mort i dels palanquejaments amb de les propostes de millora

Anàlisi de Costos i Graus de Palanquejament	2023	2024	2025	2026	2027
Resum d'Estructura de Costos (EUR)					
CF Financers	34.891,56 €	33.607,86 €	30.605,22 €	26.723,50 €	23.630,07 €
CF Operatius	45.670,73 €	45.790,38 €	46.049,47 €	46.445,67 €	46.855,34 €
CF Totals	80.562,29 €	79.398,24 €	76.654,69 €	73.169,17 €	70.485,41 €
CV Totals	5.299,87 €	3.457,73 €	2.799,45 €	2.993,05 €	3.200,03 €
Costs Totals	85.862,17 €	82.855,97 €	79.454,14 €	76.162,22 €	73.685,45 €
Resum d'Estructura de Costos (%)					
CF Financers %	40,64%	40,56%	38,52%	35,09%	32,07%
CF Operatius %	53,19%	55,27%	57,96%	60,98%	63,59%
CF Totals %	93,83%	95,83%	96,48%	96,07%	95,66%
CV Totals %	6,17%	4,17%	3,52%	3,93%	4,34%
Vendes i Resultats					
Vendes	83.738,52 €	143.899,05 €	174.558,11 €	180.493,08 €	186.629,85 €
BAIT (Resultat d'Explotació)	32.767,91 €	94.650,94 €	125.709,19 €	131.054,37 €	136.574,48 €
BAT (Resutat Abans d'Impostos)	-2.123,65 €	61.043,08 €	95.103,97 €	104.330,86 €	112.944,40 €
Punt Mort					
Vendes Punt Mort CF / (1 - (CV/Vendes))	86.005,66 €	81.353,06 €	77.904,07 €	74.402,97 €	71.715,07 €
Cobertura del PM Vendes PM/Vendes Reals	102,71%	56,53%	44,63%	41,22%	38,43%
Superació del PM 1-(Vendes PM/Vendes Reals)	-2,71%	43,47%	55,37%	58,78%	61,57%
Graus de Palanquejament					
GAO (BAIT + CF operatius) / BAIT	2,39	1,48	1,37	1,35	1,34
GAF (BAIT/BAT)	-15,43	1,55	1,32	1,26	1,21
GAG (GAO*GAF)	-36,94	2,30	1,81	1,70	1,62

Font: Elaboració pròpia.

Taula 100. Estats Comptables Previsionals després de l'aplicació de les propostes de millora

ESTATS PREVISIONALS - BS i PiG	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ACTIU TOTAL	3.837.187,50 €	3.847.567,82 €	3.841.937,41 €	3.814.833,18 €	3.755.410,06 €	3.690.970,24 €
A) Actiu No Corrent	3.116.997,50 €	3.095.390,55 €	3.080.118,17 €	3.082.249,26 €	3.099.138,31 €	3.084.309,72 €
II. Immobilitzat Material	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
III. Inversions Immobiliàries	3.110.000,00 €	3.086.675,00 €	3.063.350,00 €	3.040.025,00 €	3.016.700,00 €	2.993.375,00 €
V. Inversions Financeres a LL/T	0,00 €	0,00 €	9.770,67 €	31.728,01 €	68.443,31 €	73.440,97 €
VI. Actius per Impost Diferit	6.997,50 €	8.715,55 €	6.997,50 €	10.496,25 €	13.995,00 €	17.493,75 €
B) Actiu Corrent	720.190,00 €	752.177,27 €	761.819,24 €	732.583,93 €	656.271,75 €	606.660,51 €
II. Deutors Comercials i Altres Comptes a Cobrar	662.896,50 €	659.543,63 €	634.931,44 €	600.281,82 €	564.474,79 €	527.472,41 €
1. Clients per vendes i prestacions de serv.	0,00 €	12.817,68 €	17.022,51 €	17.601,28 €	18.199,72 €	18.818,51 €
6. Altres Crèdits amb les AAPP	662.896,50 €	646.725,95 €	617.908,93 €	582.680,55 €	546.275,07 €	508.653,90 €
V. Inversions Financeres a C/T	0,00 €	0,00 €	2.729,33 €	10.042,66 €	24.284,69 €	35.002,34 €
VI. Periodificacions a C/T	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
VII. Efectiu i Altres Actius Líquids Equivalents	57.293,50 €	92.633,64 €	124.158,47 €	122.259,44 €	67.512,27 €	44.185,76 €
PATRIMONI NET I PASSIU	3.837.187,50 €	3.847.567,82 €	3.841.937,41 €	3.814.833,18 €	3.755.410,06 €	3.690.970,24 €
A) Patrimoni Net	2.674.135,50 €	2.673.729,90 €	2.727.016,02 €	2.761.701,98 €	2.765.936,05 €	2.780.221,01 €
A-1) Fons Propis	2.674.135,50 €	2.673.729,90 €	2.727.016,02 €	2.761.701,98 €	2.765.936,05 €	2.780.221,01 €
I. Capital	2.713.788,00 €	2.713.788,00 €	2.713.788,00 €	2.713.788,00 €	2.713.788,00 €	2.713.788,00 €
III. Reserves	-39.652,50 €	-39.652,50 €	-39.652,50 €	-33.918,29 €	-25.694,50 €	-17.869,69 €
V. Resultats d'Exercicis Anteriors	0,00 €	0,00 €	-405,60 €	-405,60 €	-405,60 €	-405,60 €
VII. Resultat de l'Exercici	0,00 €	-405,60 €	53.286,12 €	82.237,87 €	78.248,15 €	84.708,30 €
B) Passiu No Corrent	1.163.052,00 €	1.105.767,57 €	1.038.940,36 €	966.870,90 €	892.609,37 €	816.089,11 €
II. Deutes a LL/T	1.163.052,00 €	1.105.767,57 €	1.038.940,36 €	966.870,90 €	892.609,37 €	816.089,11 €
C) Passiu Corrent	0,00 €	68.070,34 €	75.981,03 €	86.260,30 €	96.864,65 €	94.660,11 €
III. Deutes a C/T	0,00 €	67.877,55 €	69.942,11 €	72.069,47 €	74.261,53 €	76.520,26 €
V. Creditors Comercials i Altres Comptes a Pagar	0,00 €	192,79 €	6.038,92 €	14.190,84 €	22.603,12 €	18.139,85 €
3. Creditors Diversos	0,00 €	192,79 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
5. Passiu per Impost Corrent	0,00 €	0,00 €	6.038,92 €	14.190,84 €	22.603,12 €	18.139,85 €
6. Altres Deutes amb les AAPP	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
COMPTE DE PÈRDUES I GUANYES						
1. Import Net de la Xifra de Negocis		83.738,52 €	143.899,05 €	174.558,11 €	180.493,08 €	186.629,85 €
b) Prestacions de Serveis		83.738,52 €	143.899,05 €	174.558,11 €	180.493,08 €	186.629,85 €
6. Despeses de Personal		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
a) Sous i Salaris		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
b) Càrregues Socials		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
7. Altres Despeses d'Explotació		27.645,61 €	25.923,11 €	25.523,92 €	26.113,72 €	26.730,37 €
a) Serveis Exteriors		16.074,01 €	14.686,07 €	14.452,32 €	15.042,12 €	15.658,77 €
b) Tributs		11.571,60 €	11.237,04 €	11.071,60 €	11.071,60 €	11.071,60 €
8. Amortització de l'Immobilitzat		23.325,00 €	23.325,00 €	23.325,00 €	23.325,00 €	23.325,00 €
A1) Resultat d'Explotació		32.767,91 €	94.650,94 €	125.709,19 €	131.054,37 €	136.574,48 €
12. Ingressos Financers		0,00 €	355,44 €	1.293,51 €	3.047,87 €	3.949,24 €
13. Despeses Financers		34.891,56 €	33.963,29 €	31.898,73 €	29.771,38 €	27.579,31 €
A2) Resultat Financer		-34.891,56 €	-33.607,86 €	-30.605,22 €	-26.723,50 €	-23.630,07 €
A3) Resultat Abans d'Imposts		-2.123,65 €	61.043,08 €	95.103,97 €	104.330,86 €	112.944,40 €
17. Impost Sobre Beneficis		-1.718,05 €	7.756,96 €	12.866,10 €	26.082,72 €	28.236,10 €
A5) Resultat de l'Exercici		-405,60 €	53.286,12 €	82.237,87 €	78.248,15 €	84.708,30 €

Font: Elaboració pròpia.

Taula 101. Càlcul dels Ràtios Sectorials per a l'exercici 2019 amb les propostes de millora

Ràtio	Nom del ràtio	Ràtios Sectorials			Càlcul dels ràtios i dels quartils estadístics per a cada exercici.										
		Nombre d'empres analitzades	Q1	Q2	Q3	2023	Q 2023	2024	Q 2024	2025	Q 2025	2026	Q 2026	2027	Q 2027
Costs operatius, beneficis i rendibilitats															
R01	Valor afegit / Xifra neta de negocis	23.528	39,11	65,51	84,46	66,99	Q3	81,99	Q3	85,38	Q4	85,53	Q4	85,68	Q4
R02	Despeses de personal / Xifra neta de negocis	23.528	0,00	0,00	26,02	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1
R03	Resultat econòmic brut / Xifra neta de negocis	23.528	17,90	50,57	77,44	66,99	Q3	81,99	Q4	85,38	Q4	85,53	Q4	85,68	Q4
R04	Resultat econòmic brut / Total deute net	17.643	2,08	8,35	24,23	5,19	Q2	11,91	Q3	16,01	Q3	16,74	Q3	18,45	Q3
R05	Resultat econòmic net / Xifra neta de negocis (Marge)	23.528	-4,47	24,37	54,68	39,13	Q3	65,78	Q4	72,02	Q4	72,61	Q4	73,18	Q4
R16	Xifra neta de negocis / Total actiu (Rotació)	28.947	0,77	4,70	10,07	2,18	Q2	3,75	Q2	4,58	Q2	4,81	Q3	5,06	Q3
R10	Resultat econòmic net / Total actiu (ROI)	28.947	-0,36	1,38	4,26	0,85	Q2	2,46	Q3	3,30	Q3	3,49	Q3	3,70	Q3
R11	Resultat Abans d'Imposts / Fons Propis	27.505	-0,12	2,44	8,16	-0,08	Q2	2,24	Q2	3,44	Q3	3,77	Q3	4,06	Q3
R12	Resultat després d'Imposts / Fons Propis (ROE)	27.505	-0,15	1,92	6,43	-0,02	Q2	1,95	Q3	2,98	Q3	2,83	Q3	3,05	Q3
Capital circulant															
R17	Existències / Xifra neta de negocis	23.528	0,00	0,00	0,00	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1
R18	Deutors comercials / Xifra neta de negocis	23.528	0,00	1,13	15,01	15,31	Q4	11,83	Q3	10,08	Q3	10,08	Q3	10,08	Q3
R19	Creditors comercials / Xifra neta de negocis	23.528	0,00	0,00	0,13	0,23	Q4	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1
Despeses i ingressos financers															
R07	Despeses financeres i assimilades / Xifra neta de negocis	23.528	0,00	0,69	7,35	41,67	Q4	23,60	Q4	18,27	Q4	16,49	Q4	14,78	Q4
R06	Despeses financeres i assimilades / Resultat econòmic brut	24.000	0,00	1,41	11,94	62,20	Q4	28,79	Q4	21,40	Q4	19,28	Q4	17,25	Q4
R09	Resultat financer / Xifra neta de negocis	23.528	-5,87	-0,20	0,00	-41,67	Q1	-23,36	Q1	-17,53	Q1	-14,81	Q1	-12,66	Q1
R08	Resultat financer / Resultat econòmic brut	24.000	-10,01	-0,48	0,00	-62,20	Q1	-28,49	Q1	-20,54	Q1	-17,31	Q1	-14,78	Q1
Estructura de l'actiu															
R13	Immobilitzat financer / Total actiu	28.947	0,00	0,21	5,52	0,00	Q1	0,25	Q3	0,83	Q3	1,82	Q3	1,99	Q3
R14	Immobilitzat material / Total actiu	28.947	51,96	78,65	92,30	80,22	Q3	79,73	Q3	79,69	Q3	80,33	Q3	81,10	Q3
R15	Actiu circulant / Total actiu	28.947	4,34	11,99	30,76	19,55	Q3	19,83	Q3	19,20	Q3	17,48	Q3	16,44	Q3
R21	Activos financieros a corto plazo y dispon. / Total actiu	28.947	1,82	6,76	20,27	2,41	Q2	3,30	Q2	3,47	Q2	2,44	Q2	2,15	Q2
Estructura del passiu															
R22	Fons Propis / Total patrimoni net i passiu	28.947	44,25	80,09	96,24	69,49	Q2	70,98	Q2	72,39	Q2	73,65	Q2	75,32	Q2
R23	Provisions per a riscos i despeses / Total patrimoni net i passiu	28.947	0,00	0,00	0,00	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1
R24	Deutes amb entitats de crèdit / Total patrimoni net i passiu	28.947	0,00	0,00	14,19	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1
R25	Deutes amb entitats de crèdit, mitjà i llarg termini / Total patrimoni net i passiu	28.947	0,00	0,00	11,88	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1
R26	Deutes amb entitats de crèdit, curt termini / Total patrimoni net i passiu	28.947	0,00	0,00	0,00	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1
R27	Deutes a mitjà i llarg termini / Total patrimoni net i passiu	28.947	0,17	4,58	29,37	28,74	Q3	27,04	Q3	25,35	Q3	23,77	Q3	22,11	Q3
R28	Deutes a curt termini / Total patrimoni net i passiu	28.947	0,76	3,34	14,26	1,76	Q2	1,82	Q2	1,89	Q2	1,98	Q2	2,07	Q2
Activitat															
T1	Tasa de variació de la Xifra neta de negocis	22.156	-5,90	1,13	11,38			71,84	Q4	21,31	Q4	3,40	Q3	3,40	Q3

Font: Elaboració pròpia.

Taula 102. Càlcul dels Ràtios Sectorials per a l'exercici 2020 amb les propostes de millora

Ràtio	Nom del ràtio	Ràtios Sectorials			Càlcul dels ràtios i dels quartils estadístics per a cada exercici.										
		Nombre d'empreses analitzades	Q1	Q2	Q3	2023	Q 2023	2024	Q 2024	2025	Q 2025	2026	Q 2026	2027	Q 2027
Costs operatius, beneficis i rendibilitats															
R01	Valor afegit / Xifra neta de negocis	17.192	36,01	64,13	83,36	66,99	Q3	81,99	Q3	85,38	Q4	85,53	Q4	85,68	Q4
R02	Despeses de personal / Xifra neta de negocis	17.192	0,00	0,00	27,13	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1
R03	Resultat econòmic brut / Xifra neta de negocis	17.192	13,83	48,49	75,76	66,99	Q3	81,99	Q4	85,38	Q4	85,53	Q4	85,68	Q4
R04	Resultat econòmic brut / Total deute net	12.478	1,20	7,15	21,36	5,19	Q2	11,91	Q3	16,01	Q3	16,74	Q3	18,45	Q3
R05	Resultat econòmic net / Xifra neta de negocis (Marge)	17.192	-14,54	20,58	51,50	39,13	Q3	65,78	Q4	72,02	Q4	72,61	Q4	73,18	Q4
R16	Xifra neta de negocis / Total actiu (Rotació)	21.015	0,76	4,25	9,01	2,18	Q2	3,75	Q2	4,58	Q3	4,81	Q3	5,06	Q3
R10	Resultat econòmic net / Total actiu (ROI)	21.015	-0,70	0,96	3,55	0,85	Q2	2,46	Q3	3,30	Q3	3,49	Q3	3,70	Q4
R11	Resultat Abans d'Imposts / Fons Propis	20.046	-0,76	1,54	6,39	-0,08	Q2	2,24	Q3	3,44	Q3	3,77	Q3	4,06	Q3
R12	Resultat després d'Imposts / Fons Propis (ROE)	20.046	-0,70	1,19	5,01	-0,02	Q2	1,95	Q3	2,98	Q3	2,83	Q3	3,05	Q3
Capital circulant															
R17	Existències / Xifra neta de negocis	17.192	0,00	0,00	0,00	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1
R18	Deutors comercials / Xifra neta de negocis	17.192	0,00	1,40	16,11	15,31	Q3	11,83	Q3	10,08	Q3	10,08	Q3	10,08	Q3
R19	Creditors comercials / Xifra neta de negocis	17.192	0,00	0,00	0,08	0,23	Q4	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1
Despeses i ingressos financers															
R07	Despeses financeres i assimilades / Xifra neta de negocis	17.192	0,00	0,61	7,26	41,67	Q4	23,60	Q4	18,27	Q4	16,49	Q4	14,78	Q4
R06	Despeses financeres i assimilades / Resultat econòmic brut	16.793	0,00	1,32	11,84	62,20	Q4	28,79	Q4	21,40	Q4	19,28	Q4	17,25	Q4
R09	Resultat financer / Xifra neta de negocis	17.192	-5,98	-0,20	0,00	-41,67	Q1	-23,36	Q1	-17,53	Q1	-14,81	Q1	-12,66	Q1
R08	Resultat financer / Resultat econòmic brut	16.793	-10,18	-0,54	0,00	-62,20	Q1	-28,49	Q1	-20,54	Q1	-17,31	Q1	-14,78	Q1
Estructura de l'actiu															
R13	Immobilitzat financer / Total actiu	21.015	0,00	0,26	5,69	0,00	Q1	0,25	Q2	0,83	Q3	1,82	Q3	1,99	Q3
R14	Immobilitzat material / Total actiu	21.015	51,72	78,23	92,10	80,22	Q3	79,73	Q3	79,69	Q3	80,33	Q3	81,10	Q3
R15	Actiu circulant / Total actiu	21.015	4,41	12,25	30,81	19,55	Q3	19,83	Q3	19,20	Q3	17,48	Q3	16,44	Q3
R21	Activos financieros a corto plazo y dispon. / Total actiu	21.015	1,95	7,26	20,82	2,41	Q2	3,30	Q2	3,47	Q2	2,44	Q2	2,15	Q2
Estructura del passiu															
R22	Fons Propis / Total patrimoni net i passiu	21.015	47,20	82,05	96,77	69,49	Q2	70,98	Q2	72,39	Q2	73,65	Q2	75,32	Q2
R23	Provisions per a riscos i despeses / Total patrimoni net i passiu	21.015	0,00	0,00	0,00	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1
R24	Deutes amb entitats de crèdit / Total patrimoni net i passiu	21.015	0,00	0,00	12,83	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1
R25	Deutes amb entitats de crèdit, mitjà i llarg termini / Total patrimoni net i passiu	21.015	0,00	0,00	10,55	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1
R26	Deutes amb entitats de crèdit, curt termini / Total patrimoni net i passiu	21.015	0,00	0,00	0,00	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1	0,00	Q1
R27	Deutes a mitjà i llarg termini / Total patrimoni net i passiu	21.015	0,22	4,23	27,96	28,74	Q4	27,04	Q3	25,35	Q3	23,77	Q3	22,11	Q3
R28	Deutes a curt termini / Total patrimoni net i passiu	21.015	0,66	2,85	12,60	1,76	Q2	1,82	Q2	1,89	Q2	1,98	Q2	2,07	Q2
Activitat															
T1	Tasa de variació de la Xifra neta de negocis	16.334	-22,68	-3,26	2,85			71,84	Q4	21,31	Q4	3,40	Q4	3,40	Q4

Font: Elaboració pròpia.

6. Conclusions.

En el procés pressupostari, projectar un futur desitjat implica necessàriament fer estimacions: des dels percentatges de l'ocupació dels locals, fins a la quantificació de tots i cadascun dels costos que formen els pressuposts d'explotació. A la seva vegada, algunes d'aquestes estimacions realitzades poden ser més o menys precises, i fins i tot poden existir limitacions en la informació, com la distribució del valor dels immobles entre la part de construcció i del terreny (per determinar el cost d'amortització).

Amb aquestes estimacions i limitacions, s'han elaborat uns estats comptables que projecten una empresa perfectament solvent, i que obtendria rendibilitats econòmiques que se situen per damunt la mitjana del sector. És a dir, pel que fa a la pròpia activitat o operativa, l'empresa seria rendible, però es perd valor en la rendibilitat financera, és a dir, la de l'accionista. Això ho provoquen l'elevat cost del finançament i una estructura de costos operatius excessivament carregada de costos fixes, principalment pels d'administració.

Com que la planificació és un procés que no s'acaba, no ens hem estancat en elaborar els estats comptables previsionals i treure'n conclusions, sinó que els hem reelaborat amb una sèrie de propostes de millora. En primer lloc, s'ha perseguit la millora del benefici abans d'interessos i impostos, descarregant l'empresa de gran part dels costos d'administració que poden ser innecessaris per a dur a terme el lloguer de quatre locals comercials; i augmentant el preu de venda de lloguer. Amb aquestes mesures millora el BAIT, i a més, l'empresa disposa de major tresoreria disponible per afrontar un endeutament superior a l'inicial. En aquest sentit, la segona proposta de millora ha consistit en disminuir el percentatge inicial de recursos propis, i per tal de poder millorar el resultat final, s'ha proposat reducció del tipus d'interès del deute el màxim possible.

Amb aquestes mesures, l'empresa projectada seguiria essent rendible des del punt de vista econòmic, i a més, ho seria també des del punt de vista dels propietaris, obtenint rendibilitats per damunt de la mitjana del sector i creant valor per a l'accionista en els anys de màxima ocupació dels locals, envers la destrucció de valor en la situació anterior.

Finalment, s'ha de destacar que el present treball està totalment immers en la fase pressupostària, és a dir, que res del que s'ha exposat ha ocorregut. Això implica que en la realitat, una vegada es comenci a executar el projecte, podria posar-se de manifest que algunes de les estimacions o assumpcions realitzades podrien donar-se en un sentit diferent al proposat (o no donar-se). Per tant, existeix la possibilitat de que els costos i ingressos difereixin del plantejat en els pressuposts, generant-ne desviacions en l'import i/o en la imputació temporal. Fins i tot, podria ser que l'empresa hagués de fer front a alguns costos que no estaven contemplats en els pressuposts.

En definitiva, i en atenció a tot l'exposat anteriorment, vull traslladar un missatge de màxima humilitat sobre l'elaboració i anàlisi dels pressuposts d'explotació i dels estats comptables previsionals presentats en el treball.

Referències bibliogràfiques.

Ajuntament de Palma. ORDENANCES FISCALS I DE PREUS PÚBLICS ANY 2022-II. Recuperat dia 30 de maig de 2022, de https://seuelectronica.palma.es/portal/PALMA/sede/RecursosWeb/DOCUMENTOS/1/0_146474_1.pdf

Amat Salas, O. (2008). *Análisis Económico Financiero*. Grupo Planeta (GBS).

ARAG. (2022). Seguro de Impago de Alquiler. Recuperat dia 29 de maig de 2022, de <https://www.arag.es/productos/defensa-juridica/alquiler/>

Arquitasa. (2019). *Market Study - The XO Residences Palma*.

ATIB. (2021, 9 de setembre). Període voluntari de pagament de l'impost sobre béns immobles i d'altres tributs de l'Ajuntament de Palma (exercici 2021): de 13 de setembre a 19 de novembre. Recuperat dia 2 de juny de 2022 de <https://www.atib.es/General/Novedad.aspx?idTipoTexto=1&idTexto=6063>

ATIB. (2022, 11 de març). Període voluntari de pagament de l'IVTM i de la taxa de tractament de residus de l'Ajuntament de Palma de l'any 2022: de 14 de març a 31 de maig. Recuperat dia 6 de juny de 2022 de <https://atib.es/General/Novedad.aspx?idTipoTexto=1&idTexto=12199>

Banco de España. (2019). Ratios sectoriales de las sociedades no financieras (base RSE). Recuperat dia June 20, 2022, de http://app.bde.es/rss_www/

Banco de España. (2020). Ratios sectoriales de las sociedades no financieras (base RSE). Recuperat dia 20 de juny de 2022 de <http://app.b>

Banco de España. (2022). . Recuperat dia May 12, 2022, de https://clientebancario.bde.es/pcb/es/menu-horizontal/productoservici/relacionados/tiposinteres/guia-textual/tiposinteresrefe/Tabla_tipos_de_interes_legal.html

Barrón Araoz, R. (1998, December 30). Presupuesto Maestro, 5, 99–106. Quipukamayoc. Recuperat dia 31 de maig de 2022, de <https://revistasinvestigacion.unmsm.edu.pe/index.php/quipu/article/view/5978>

Corona Romero, E., Bejarano Vázquez, V., & González García, J. R. (2015). *Análisis de estados financieros individuales y consolidados*. UNED - Universidad Nacional de Educación a Distancia.

Crónica Balear. (2021, 23 d'abril). La zona de Nou Llevant de Palma, de camino a convertirse en un distrito tecnológico. Recuperat dia 29 de maig de 2022, de <https://www.cronicabalear.es/2021/la-zona-de-nou-llevant-de-palma-de-camino-a-convertirse-en-un-distrito-tecnologico/>

EMAYA. (2020). Tarifas Vigentes EMAYA 2020. Recuperat dia 28 de maig de 2022, de <https://www.emaya.es/media/7872/tar-2020-e-julio.pdf>

Enpromedio.com. (2022). Consumo medio de agua ¿Cuál es el consumo medio de agua en España? Recuperat dia 5 de juny de 2022 de <https://enpromedio.com/promedios-de-consumo/consumo-medio-de-agua>

Euriborrates.eu. (2022). *Euribor-rates.eu* . Recuperat dia 12 de maig de 2022, de <https://www.euribor-rates.eu/es/tipos-euribor-actualmente/4/euribor-valor-12-meses/>

Fotocasa. (2022). 12 Locales de alquiler en Ponent, Palma de Mallorca. Recuperat dia 27 de maig de 2022, de <https://www.fotocasa.es/es/alquiler/locales/palma-de-mallorca/ponent/?combinedLocationIds=724%2C4%2C7%2C223%2C316%2C7040%2C0%2C1021%2C1138%3B724%2C4%2C7%2C223%2C316%2C7040%2C0%2C1021%2C1137>

Habitaclia. (2022). Alquiler Locales Comerciales En Ponent - Habitaclia. *Habitaclia S.L.* . Recuperat dia 11 d'abril de 2022, de https://www.habitaclia.com/alquiler-locales_comerciales-distrito_ponent-palma_de_mallorca.htm?codzonas=122,110&coddists=100

IB3 Notícies. (2021, 6 de juny). Les noves urbanitzacions de Nou Llevant creen un risc de gentrificació. Recuperat dia 29 de maig de 2022, de <https://ib3.org/les-noves-urbanitzacions-de-nou-llevant-creen-un-risc-de-gentrificacio>

Idealista. (2022a). 38 locales o naves en alquiler en Sta Catalina - El Jonquet, Palma de Mallorca. Recuperat dia 11 d'abril de 2022, de <https://www.idealista.com/alquiler-locales/palma-de-mallorca/sta-catalina-son-armadans-maritim/sta-catalina-el-jonquet/>

Idealista. (2022b). 44 casas y pisos en alquiler en Sta Catalina - El Jonquet, Palma de Mallorca. Recuperat dia 1 de juny de 2022, de <https://www.idealista.com/alquiler-viviendas/palma-de-mallorca/sta-catalina-son-armadans-maritim/sta-catalina-el-jonquet/>

Idealista. (2022c). 81 oficinas hasta 60 metros cuadrados en alquiler en Palma de Mallorca, Balears (Illes). Recuperat dia 4 de juny de 2022, de https://www.idealista.com/alquiler-oficinas/palma-de-mallorca-balears-illes/con-metros-cuadrados-menos-de_60/

Instituto Nacional de Estadística. (2022a, 13 de maig). Índice de precios de consumo. Base 2021 - Abril 2022. Recuperat dia 27 de maig de 2022, de https://www.ine.es/dynqs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176802&menu=ultiDatos&idp=1254735976607

Instituto Nacional de Estadística. (2022b). Índices nacionales: general y de grupos ECOICOP. Recuperat dia 27 de maig de 2022, de <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=50902#!tabs-tabla>

La Moncloa. (2021, 21 de desembre). El Gobierno prorroga las medidas para reducir la factura de la luz. Recuperat dia 6 de juny de 2022, de <https://www.lamoncloa.gob.es/consejodeministros/resumenes/Paginas/2021/211221-rp-cministros.aspx>

Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Más Móvil. (2022). Más Movil - ¡AHORA MÁS GB AL MISMO PRECIO PARA SIEMPRE! Recuperat dia 5 de juny de 2022, de https://tarifas.masmovil.es/negocios/fibra-600mb-movil-pro-25gb?utm_id=NDAsyP1678MM&msclkid=365d5f9a25a11331b6023dfb5eef5576&utm_source=bing&utm_medium=cpc&utm_campaign=MM-SH SEM G Bing Fibra&utm_term=internet%20empresas&utm_content=Empresas

Ministerio de Hacienda y Función Pública. (2022). Retenciones de IRPF 2022. Recuperat dia 6 de juny de 2022, de <https://www2.agenciatributaria.gob.es/wlpl/PRET-R200/R220/index.zul>

Molina Morales, J., & Palma Bascuñan, R. (2009, juliol). *Análisis de la estructura de capital de sociedades anónimas abiertas pertenecientes a ASIVA*. Universidad de Valparaíso (Chile). Recuperat dia 23 de juny de 2022, de <http://repositoriobibliotecas.uv.cl/handle/uvscl/3340>

Movistar. (2022). La mejor conexión con un 31% de descuento. Recuperat dia 5 de juny de 2022, de <https://www.movistar.es/empresas/banda-ancha/>

Noticias Mallorca. (2021, 23 d'abril). Se quiere convertir la zona de Nou Llevant y la Soledad sur en un nuevo polo económico de Palma. Recuperat dia 29 de maig de 2022, de <https://www.noticiasmallorca.es/noticias/Palma/2021/04/23/91790-4271907.php>

Palma Asesoría. (2022). Palma Asesoría - Tarifas Flexibles. Recuperat dia 5 de juny de 2022, de <http://asesoria-palma.com/informacion/tarifas/>

Palma XXI. (2021, juliol). NOU LLEVANT: AHIR, AVUI ... DEMÀ? Ciutat - Revista de Palma.

Polanco, Y. J., Santos, P., & de la Cruz, G. A. (2020). *Análisis Financiero para la toma de decisiones*. (L. Tejada Betancourt, Ed.). Universidad Abierta para Adultos (UAPA).

Puigserver y Romaguera Asesores. (2022). PyR Asesores - Asesoría Fiscal, Contable y Laboral. Recuperat dia 5 de juny de 2022 de <https://www.pyrasesores.es/>

Ramirez, J. (2014, 14 d'octubre). ¿Deducción de las cuotas soportadas del IVA por parte de un propietario por las cuotas de la comunidad de propietarios a la que pertenece? Recuperat dia 6 de juny de 2022, de <https://emedetlglobal.com/deducccion-cuotas-soportadas-propietarios/>

Rastreator. (2022). Rastreator - Calcula el precio del seguro de Impago de Alquiler Local. Recuperat dia 29 de maig de 2022, de <https://seguro-impago-alquiler.rastreator.com/seguroLocal/>

Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Requena Rodríguez, J. M., & Vera Ríos, S. (2008). *Contabilidad interna. Contabilidad de costes y de gestión. Cálculo, análisis y control de costes y resultados para la toma de decisiones*. Grupo Planeta (GBS).

Resolución de 1 de marzo de 2013, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de registro y valoración del inmovilizado material y de las inversiones inmobiliarias.

Resolución de 5 de marzo de 2019, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se desarrollan los criterios de presentación de los instrumentos financieros y otros aspectos contables relacionados con la regulación mercantil de las sociedades de capital.

Resolución de 27 de diciembre de 2019, de la Dirección General de Trabajo, por la que se registra y publica el Convenio colectivo estatal para las empresas de gestión y mediación inmobiliaria. (2019). . Recuperat dia 5 de juny de 2022, de https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-435

Seguridad Social. (2022). Bases y tipos de cotización 2022. Recuperat dia 6 de juny de 2022, de <https://www.seg-social.es/wps/portal/wss/internet/Trabajadores/CotizacionRecaudacionTrabajadores/36537#36538>

Son Fuster Asesores. (2022). Son Fuster Asesores - Asesoría Fiscal, Laboral y Contable. Recuperat dia 5 de juny de 2022, de <https://www.sonfusterasesores.es/fiscal-laboral-contable>

Suárez, A. S. (2005). *Decisiones óptimas de inversión y financiación en la empresa*. Piramide Ediciones Sa.

SuperContable. (2021, 20 de diciembre). TEAC: A la hora de calcular la amortización fiscal de las construcciones no se debe considerar el valor residual. Recuperat dia 7 de juny de 2022, de

https://www.supercontable.com/boletin/C/articulos/valor_residual_amortizacion_construcciones_impuesto_sobre_sociedades_criterio_teac.html

Tamer Salcido, M. A. M. H., & Guerra Jaime, A. (2010, April). EL PRESUPUESTO MAESTRO COMO GUÍA Y HORIZONTE DE CRECIMIENTO DE UNA EMPRESA, 7(36). CULCyT: Cultura Científica y Tecnológica,. Recuperat dia 31 de maig de 2022, de <file:///C:/Users/pbe/OneDrive/Escritorio/PM%201.pdf>

Tribunal Económico Administrativo. (2021, 23 de noviembre). Impuesto sobre Sociedades. Consideración del “valor residual” de las construcciones a efectos de la dotación de su amortización.

Última Hora. (2020, 29 de juliol). Cort quiere reconvertir Nou Llevant y La Soledat en un pequeño Silicon Valley. Recuperat dia 29 de maig de 2022, de <https://www.ultimahora.es/noticias/palma/2020/07/29/1184547/cort-quiere-reconvertir-nou-llevant-soledat-pequeno-silicon-valley.html>

Última Hora. (2021, 26 de gener). La reconversión de Nou Llevant cobra forma. Recuperat dia 29 de maig de 2022, de <https://www.ultimahora.es/noticias/palma/2021/01/26/1232929/reconversion-nou-llevant-cobra-forma.html>

Vodafone. (2022). Vodafone Red Infinity para Pymes. Recuperat dia 5 de juny de 2022, de <https://www.vodafone.es/c/empresas/pymes/es/conectividad/red-infinity/>

XOJAY — XO Residences Palma. XOJAY. Recuperat dia 8 d'abril de 2022, de <https://xo-jay.com/es/development/xo-residences-palma-2/>

Yoigo. (2022). Yoigo - UNA TARIFA PARA UN NEGOCIO MUY PRO. Recuperat dia 5 de juny de 2022, de https://fibra.yoigo.com/negocios/fibra-fijo-movil/600mb-15gb-pro?utm_id=NDAsyP2149&msclkid=cfb291b890dd1feb645df3d9eb93f2bf&utm_source=bing&utm_medium=cpc&utm_campaign=Y-SH_SEM_G_Bing_Internet&utm_term=%2Binternet%20%2Bempresas&utm_content=Empresas

Annexes

Annexe 1. Taula d'amortització del deute

Data	Pagament	Interessos	Capital Amortitzat	Capital Pendent
31/12/2022				775.368,00 €
31/01/2023	3.153,16 €	3.153,16 €	0,00 €	775.368,00 €
28/02/2023	3.153,16 €	3.153,16 €	0,00 €	775.368,00 €
31/03/2023	3.153,16 €	3.153,16 €	0,00 €	775.368,00 €
30/04/2023	3.153,16 €	3.153,16 €	0,00 €	775.368,00 €
31/05/2023	3.153,16 €	3.153,16 €	0,00 €	775.368,00 €
30/06/2023	3.153,16 €	3.153,16 €	0,00 €	775.368,00 €
31/07/2023	3.153,16 €	3.153,16 €	0,00 €	775.368,00 €
31/08/2023	3.153,16 €	3.153,16 €	0,00 €	775.368,00 €
30/09/2023	3.153,16 €	3.153,16 €	0,00 €	775.368,00 €
31/10/2023	3.153,16 €	3.153,16 €	0,00 €	775.368,00 €
30/11/2023	3.153,16 €	3.153,16 €	0,00 €	775.368,00 €
31/12/2023	3.153,16 €	3.153,16 €	0,00 €	775.368,00 €
31/01/2024	6.379,03 €	3.153,16 €	3.225,87 €	772.142,13 €
29/02/2024	6.379,03 €	3.140,04 €	3.238,98 €	768.903,15 €
31/03/2024	6.379,03 €	3.126,87 €	3.252,16 €	765.651,00 €
30/04/2024	6.379,03 €	3.113,65 €	3.265,38 €	762.385,61 €
31/05/2024	6.379,03 €	3.100,37 €	3.278,66 €	759.106,95 €
30/06/2024	6.379,03 €	3.087,03 €	3.291,99 €	755.814,96 €
31/07/2024	6.379,03 €	3.073,65 €	3.305,38 €	752.509,58 €
31/08/2024	6.379,03 €	3.060,21 €	3.318,82 €	749.190,76 €
30/09/2024	6.379,03 €	3.046,71 €	3.332,32 €	745.858,44 €
31/10/2024	6.379,03 €	3.033,16 €	3.345,87 €	742.512,57 €
30/11/2024	6.379,03 €	3.019,55 €	3.359,48 €	739.153,09 €
31/12/2024	6.379,03 €	3.005,89 €	3.373,14 €	735.779,95 €
31/01/2025	6.379,03 €	2.992,17 €	3.386,86 €	732.393,09 €
28/02/2025	6.379,03 €	2.978,40 €	3.400,63 €	728.992,46 €
31/03/2025	6.379,03 €	2.964,57 €	3.414,46 €	725.578,00 €
30/04/2025	6.379,03 €	2.950,68 €	3.428,34 €	722.149,66 €
31/05/2025	6.379,03 €	2.936,74 €	3.442,29 €	718.707,37 €
30/06/2025	6.379,03 €	2.922,74 €	3.456,29 €	715.251,09 €
31/07/2025	6.379,03 €	2.908,69 €	3.470,34 €	711.780,75 €
31/08/2025	6.379,03 €	2.894,58 €	3.484,45 €	708.296,29 €
30/09/2025	6.379,03 €	2.880,40 €	3.498,62 €	704.797,67 €
31/10/2025	6.379,03 €	2.866,18 €	3.512,85 €	701.284,82 €
30/11/2025	6.379,03 €	2.851,89 €	3.527,14 €	697.757,68 €
31/12/2025	6.379,03 €	2.837,55 €	3.541,48 €	694.216,20 €
31/01/2026	6.379,03 €	2.823,15 €	3.555,88 €	690.660,32 €
28/02/2026	6.379,03 €	2.808,69 €	3.570,34 €	687.089,97 €
31/03/2026	6.379,03 €	2.794,17 €	3.584,86 €	683.505,11 €
30/04/2026	6.379,03 €	2.779,59 €	3.599,44 €	679.905,67 €
31/05/2026	6.379,03 €	2.764,95 €	3.614,08 €	676.291,59 €
30/06/2026	6.379,03 €	2.750,25 €	3.628,78 €	672.662,81 €
31/07/2026	6.379,03 €	2.735,50 €	3.643,53 €	669.019,28 €

Data	Pagament	Interessos	Capital Amortitzat	Capital Pendent
31/08/2026	6.379,03 €	2.720,68 €	3.658,35 €	665.360,93 €
30/09/2026	6.379,03 €	2.705,80 €	3.673,23 €	661.687,70 €
31/10/2026	6.379,03 €	2.690,86 €	3.688,17 €	657.999,54 €
30/11/2026	6.379,03 €	2.675,86 €	3.703,16 €	654.296,38 €
31/12/2026	6.379,03 €	2.660,81 €	3.718,22 €	650.578,15 €
31/01/2027	6.379,03 €	2.645,68 €	3.733,34 €	646.844,81 €
28/02/2027	6.379,03 €	2.630,50 €	3.748,53 €	643.096,28 €
31/03/2027	6.379,03 €	2.615,26 €	3.763,77 €	639.332,51 €
30/04/2027	6.379,03 €	2.599,95 €	3.779,08 €	635.553,43 €
31/05/2027	6.379,03 €	2.584,58 €	3.794,44 €	631.758,99 €
30/06/2027	6.379,03 €	2.569,15 €	3.809,88 €	627.949,11 €
31/07/2027	6.379,03 €	2.553,66 €	3.825,37 €	624.123,75 €
31/08/2027	6.379,03 €	2.538,10 €	3.840,93 €	620.282,82 €
30/09/2027	6.379,03 €	2.522,48 €	3.856,55 €	616.426,28 €
31/10/2027	6.379,03 €	2.506,80 €	3.872,23 €	612.554,05 €
30/11/2027	6.379,03 €	2.491,05 €	3.887,98 €	608.666,07 €
31/12/2027	6.379,03 €	2.475,24 €	3.903,79 €	604.762,29 €
31/01/2028	6.379,03 €	2.459,37 €	3.919,66 €	600.842,62 €
29/02/2028	6.379,03 €	2.443,43 €	3.935,60 €	596.907,02 €
31/03/2028	6.379,03 €	2.427,42 €	3.951,61 €	592.955,41 €
30/04/2028	6.379,03 €	2.411,35 €	3.967,68 €	588.987,74 €
31/05/2028	6.379,03 €	2.395,22 €	3.983,81 €	585.003,93 €
30/06/2028	6.379,03 €	2.379,02 €	4.000,01 €	581.003,91 €
31/07/2028	6.379,03 €	2.362,75 €	4.016,28 €	576.987,63 €
31/08/2028	6.379,03 €	2.346,42 €	4.032,61 €	572.955,02 €
30/09/2028	6.379,03 €	2.330,02 €	4.049,01 €	568.906,01 €
31/10/2028	6.379,03 €	2.313,55 €	4.065,48 €	564.840,53 €
30/11/2028	6.379,03 €	2.297,02 €	4.082,01 €	560.758,52 €
31/12/2028	6.379,03 €	2.280,42 €	4.098,61 €	556.659,91 €
31/01/2029	6.379,03 €	2.263,75 €	4.115,28 €	552.544,63 €
28/02/2029	6.379,03 €	2.247,01 €	4.132,01 €	548.412,62 €
31/03/2029	6.379,03 €	2.230,21 €	4.148,82 €	544.263,80 €
30/04/2029	6.379,03 €	2.213,34 €	4.165,69 €	540.098,11 €
31/05/2029	6.379,03 €	2.196,40 €	4.182,63 €	535.915,49 €
30/06/2029	6.379,03 €	2.179,39 €	4.199,64 €	531.715,85 €
31/07/2029	6.379,03 €	2.162,31 €	4.216,72 €	527.499,13 €
31/08/2029	6.379,03 €	2.145,16 €	4.233,87 €	523.265,26 €
30/09/2029	6.379,03 €	2.127,95 €	4.251,08 €	519.014,18 €
31/10/2029	6.379,03 €	2.110,66 €	4.268,37 €	514.745,81 €
30/11/2029	6.379,03 €	2.093,30 €	4.285,73 €	510.460,08 €
31/12/2029	6.379,03 €	2.075,87 €	4.303,16 €	506.156,92 €
31/01/2030	6.379,03 €	2.058,37 €	4.320,66 €	501.836,27 €
28/02/2030	6.379,03 €	2.040,80 €	4.338,23 €	497.498,04 €
31/03/2030	6.379,03 €	2.023,16 €	4.355,87 €	493.142,17 €
30/04/2030	6.379,03 €	2.005,44 €	4.373,58 €	488.768,58 €
31/05/2030	6.379,03 €	1.987,66 €	4.391,37 €	484.377,21 €
30/06/2030	6.379,03 €	1.969,80 €	4.409,23 €	479.967,99 €
31/07/2030	6.379,03 €	1.951,87 €	4.427,16 €	475.540,83 €

Data	Pagament	Interessos	Capital Amortitzat	Capital Pendent
31/08/2030	6.379,03 €	1.933,87 €	4.445,16 €	471.095,67 €
30/09/2030	6.379,03 €	1.915,79 €	4.463,24 €	466.632,43 €
31/10/2030	6.379,03 €	1.897,64 €	4.481,39 €	462.151,04 €
30/11/2030	6.379,03 €	1.879,41 €	4.499,61 €	457.651,42 €
31/12/2030	6.379,03 €	1.861,12 €	4.517,91 €	453.133,51 €
31/01/2031	6.379,03 €	1.842,74 €	4.536,29 €	448.597,22 €
28/02/2031	6.379,03 €	1.824,30 €	4.554,73 €	444.042,49 €
31/03/2031	6.379,03 €	1.805,77 €	4.573,26 €	439.469,23 €
30/04/2031	6.379,03 €	1.787,17 €	4.591,85 €	434.877,38 €
31/05/2031	6.379,03 €	1.768,50 €	4.610,53 €	430.266,85 €
30/06/2031	6.379,03 €	1.749,75 €	4.629,28 €	425.637,58 €
31/07/2031	6.379,03 €	1.730,93 €	4.648,10 €	420.989,47 €
31/08/2031	6.379,03 €	1.712,02 €	4.667,00 €	416.322,47 €
30/09/2031	6.379,03 €	1.693,04 €	4.685,98 €	411.636,49 €
31/10/2031	6.379,03 €	1.673,99 €	4.705,04 €	406.931,45 €
30/11/2031	6.379,03 €	1.654,85 €	4.724,17 €	402.207,27 €
31/12/2031	6.379,03 €	1.635,64 €	4.743,39 €	397.463,89 €
31/01/2032	6.379,03 €	1.616,35 €	4.762,68 €	392.701,21 €
29/02/2032	6.379,03 €	1.596,98 €	4.782,04 €	387.919,17 €
31/03/2032	6.379,03 €	1.577,54 €	4.801,49 €	383.117,68 €
30/04/2032	6.379,03 €	1.558,01 €	4.821,02 €	378.296,66 €
31/05/2032	6.379,03 €	1.538,41 €	4.840,62 €	373.456,04 €
30/06/2032	6.379,03 €	1.518,72 €	4.860,31 €	368.595,73 €
31/07/2032	6.379,03 €	1.498,96 €	4.880,07 €	363.715,66 €
31/08/2032	6.379,03 €	1.479,11 €	4.899,92 €	358.815,74 €
30/09/2032	6.379,03 €	1.459,18 €	4.919,84 €	353.895,90 €
31/10/2032	6.379,03 €	1.439,18 €	4.939,85 €	348.956,04 €
30/11/2032	6.379,03 €	1.419,09 €	4.959,94 €	343.996,10 €
31/12/2032	6.379,03 €	1.398,92 €	4.980,11 €	339.015,99 €
31/01/2033	6.379,03 €	1.378,67 €	5.000,36 €	334.015,63 €
28/02/2033	6.379,03 €	1.358,33 €	5.020,70 €	328.994,93 €
31/03/2033	6.379,03 €	1.337,91 €	5.041,12 €	323.953,81 €
30/04/2033	6.379,03 €	1.317,41 €	5.061,62 €	318.892,20 €
31/05/2033	6.379,03 €	1.296,83 €	5.082,20 €	313.810,00 €
30/06/2033	6.379,03 €	1.276,16 €	5.102,87 €	308.707,13 €
31/07/2033	6.379,03 €	1.255,41 €	5.123,62 €	303.583,51 €
31/08/2033	6.379,03 €	1.234,57 €	5.144,46 €	298.439,05 €
30/09/2033	6.379,03 €	1.213,65 €	5.165,38 €	293.273,68 €
31/10/2033	6.379,03 €	1.192,65 €	5.186,38 €	288.087,30 €
30/11/2033	6.379,03 €	1.171,56 €	5.207,47 €	282.879,82 €
31/12/2033	6.379,03 €	1.150,38 €	5.228,65 €	277.651,17 €
31/01/2034	6.379,03 €	1.129,11 €	5.249,91 €	272.401,26 €
28/02/2034	6.379,03 €	1.107,77 €	5.271,26 €	267.129,99 €
31/03/2034	6.379,03 €	1.086,33 €	5.292,70 €	261.837,29 €
30/04/2034	6.379,03 €	1.064,80 €	5.314,22 €	256.523,07 €
31/05/2034	6.379,03 €	1.043,19 €	5.335,83 €	251.187,24 €
30/06/2034	6.379,03 €	1.021,49 €	5.357,53 €	245.829,70 €
31/07/2034	6.379,03 €	999,71 €	5.379,32 €	240.450,38 €

Data	Pagament	Interessos	Capital Amortitzat	Capital Pendent
31/08/2034	6.379,03 €	977,83 €	5.401,20 €	235.049,18 €
30/09/2034	6.379,03 €	955,87 €	5.423,16 €	229.626,02 €
31/10/2034	6.379,03 €	933,81 €	5.445,22 €	224.180,81 €
30/11/2034	6.379,03 €	911,67 €	5.467,36 €	218.713,45 €
31/12/2034	6.379,03 €	889,43 €	5.489,59 €	213.223,85 €
31/01/2035	6.379,03 €	867,11 €	5.511,92 €	207.711,93 €
28/02/2035	6.379,03 €	844,70 €	5.534,33 €	202.177,60 €
31/03/2035	6.379,03 €	822,19 €	5.556,84 €	196.620,76 €
30/04/2035	6.379,03 €	799,59 €	5.579,44 €	191.041,32 €
31/05/2035	6.379,03 €	776,90 €	5.602,13 €	185.439,20 €
30/06/2035	6.379,03 €	754,12 €	5.624,91 €	179.814,29 €
31/07/2035	6.379,03 €	731,24 €	5.647,78 €	174.166,50 €
31/08/2035	6.379,03 €	708,28 €	5.670,75 €	168.495,75 €
30/09/2035	6.379,03 €	685,22 €	5.693,81 €	162.801,94 €
31/10/2035	6.379,03 €	662,06 €	5.716,97 €	157.084,97 €
30/11/2035	6.379,03 €	638,81 €	5.740,22 €	151.344,76 €
31/12/2035	6.379,03 €	615,47 €	5.763,56 €	145.581,20 €
31/01/2036	6.379,03 €	592,03 €	5.787,00 €	139.794,20 €
29/02/2036	6.379,03 €	568,50 €	5.810,53 €	133.983,67 €
31/03/2036	6.379,03 €	544,87 €	5.834,16 €	128.149,50 €
30/04/2036	6.379,03 €	521,14 €	5.857,89 €	122.291,62 €
31/05/2036	6.379,03 €	497,32 €	5.881,71 €	116.409,91 €
30/06/2036	6.379,03 €	473,40 €	5.905,63 €	110.504,28 €
31/07/2036	6.379,03 €	449,38 €	5.929,64 €	104.574,63 €
31/08/2036	6.379,03 €	425,27 €	5.953,76 €	98.620,88 €
30/09/2036	6.379,03 €	401,06 €	5.977,97 €	92.642,91 €
31/10/2036	6.379,03 €	376,75 €	6.002,28 €	86.640,63 €
30/11/2036	6.379,03 €	352,34 €	6.026,69 €	80.613,94 €
31/12/2036	6.379,03 €	327,83 €	6.051,20 €	74.562,74 €
31/01/2037	6.379,03 €	303,22 €	6.075,81 €	68.486,93 €
28/02/2037	6.379,03 €	278,51 €	6.100,52 €	62.386,42 €
31/03/2037	6.379,03 €	253,70 €	6.125,32 €	56.261,09 €
30/04/2037	6.379,03 €	228,80 €	6.150,23 €	50.110,86 €
31/05/2037	6.379,03 €	203,78 €	6.175,24 €	43.935,61 €
30/06/2037	6.379,03 €	178,67 €	6.200,36 €	37.735,26 €
31/07/2037	6.379,03 €	153,46 €	6.225,57 €	31.509,68 €
31/08/2037	6.379,03 €	128,14 €	6.250,89 €	25.258,80 €
30/09/2037	6.379,03 €	102,72 €	6.276,31 €	18.982,49 €
31/10/2037	6.379,03 €	77,20 €	6.301,83 €	12.680,65 €
30/11/2037	6.379,03 €	51,57 €	6.327,46 €	6.353,19 €
31/12/2037	6.379,03 €	25,84 €	6.353,19 €	0,00 €

Annexe 2. Factura mostra d'EMAYA

Servei d'aigua

	m3	preu	Imports
Bloc 001 Quota variable aigua	9,00	0,93000000	8,37
QUOTA FIXA AIGUA			20,68
MANTENIMENT			8,57

37,62

Servei de R.S.U.

	Imports
Quota fixa R.S.U.	70,42

70,42

Servei de clavegueram

	m3	preu	Imports
Bloc 001 Quota variable clavegueram	9,00	0,31810000	2,86
QUOTA FIXA CLAVEGUERAM			4,03

6,89

Govern balear i cànon de sanejament

	m3	preu	Imports
Bloc 001 Quota var. cànon sanejament	9,00	0,29500000	2,66
QUOTA FIXA CÀNON SANEJAMENT			30,00

32,66

Total factura

EMAYA SUBTOTAL					114,93
GOVERN BALEAR SUBTOTAL					32,66
BASE IMPOSABLE AL	10 %	106,36	IMPORT IVA AL	10 %	10,64
BASE IMPOSABLE AL	21 %	8,57	IMPORT IVA AL	21 %	1,8
TOTAL IVA					12,44
TOTAL FACTURA					160,03

Annexe 3. Factures d'ENDESA de l'empresa XOJAY Management (2020- gener 2022)



Endesa Energía, S.A. Unipersonal.
CIF A61948077.
C/Fibera del Loira, nº 60 28042 - Madrid.

DATOS DE LA FACTURA

Nº factura: PM4001N0359135
Referencia: 012187037567/0095
Fecha emisión factura: 19/02/2020
Periodo de Facturación: del 17/12/2019 a 16/02/2020 (61 días)
Fecha de cargo: 26 de febrero de 2020

XOJAY MANAGEMENT SL
JOAN MARAGALL 17
07006 PALMA
ILLES BALEARS

RESUMEN DE LA FACTURA Y DATOS DE PAGO

Potencia	46,00 €
Energía	40,61 €
Descuentos	-0,82 €
Otros	1,62 €
Impuestos	23,67 €
Total	111,08 €

(Detalle de la factura en el reverso)

Forma de pago: Domiciliación bancaria
Fecha de cargo: 26 de febrero de 2020
IBAN: ES56006101124100646*****
Cod.Mandato: E00020713785882900020001
Versión: 0003

Su pago se justifica con el correspondiente apunte bancario

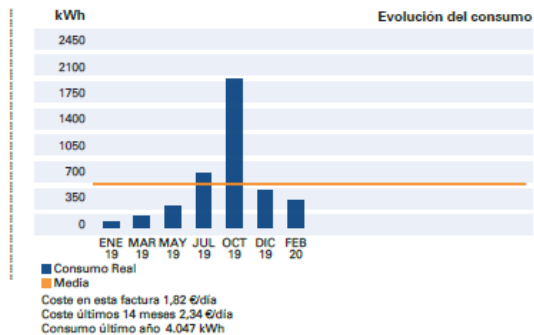
INFORMACIÓN DEL CONSUMO ELÉCTRICO

De 17/12/2019 a 16/02/2020 (61 días)

Consumo horas Happy	116,443 kWh
Consumo resto horas	255,829 kWh
Consumo Total	372,272 kWh

Calculado utilizando el consumo horario real proporcionado por su distribuidora (Celdidad del 100%).

En esta factura el consumo ha salido a 0,1069 €/kWh





luz

Endesa Energía, S.A. Unipersonal.
CIF A81948077.
C/Ribera del Loira, nº 60 28042 - Madrid.

DATOS DE LA FACTURA

Nº factura: PM4001N0835108
Referencia: 012187037567/0101
Fecha emisión factura: 22/04/2020
Periodo de Facturación: del 16/02/2020 a 20/04/2020 (64 días)
Fecha de cargo: 29 de abril de 2020

XOJAY MANAGEMENT SL
JOAN MARAGALL 17
07006 PALMA
ILLES BALEARS

RESUMEN DE LA FACTURA Y DATOS DE PAGO

Potencia	48,27 €
Energía	47,96 €
Descuentos	-0,96 €
Otros	1,71 €
Impuestos	26,26 €
Total	123,24 €

(Detalle de la factura en el reverso)

Forma de pago: Domiciliación bancaria
Fecha de cargo: 29 de abril de 2020
IBAN: ES56006101124100646*****
Cod.Mandato: E00020713785882900020001
Versión: 0003

Su pago se justifica con el correspondiente apunte bancario

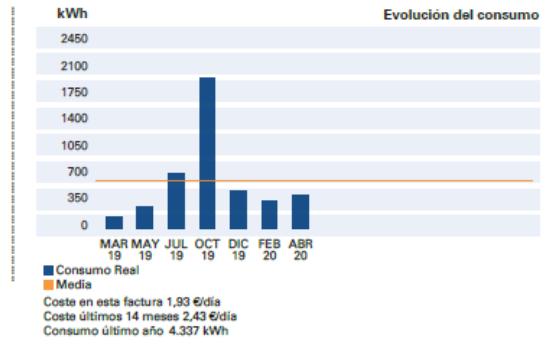
INFORMACIÓN DEL CONSUMO ELÉCTRICO

De 16/02/2020 a 20/04/2020 (64 días)

Consumo horas Happy	151,293 kWh
Consumo resto horas	302,150 kWh
Consumo Total	453,443 kWh

Calculado utilizando el consumo horario real proporcionado por su distribuidora (Calidad del 100%).

En esta factura el consumo ha salido a 0,1037 €/kWh



001, CIF A81948077, C/Ribera del Loira, nº 60 28042 - Madrid.



luz

Endesa Energía, S.A. Unipersonal.
CIF A81948077.
C/Ribera del Loira, nº 60 28042 - Madrid.

DATOS DE LA FACTURA

Nº factura: PM4001N1263907
Referencia: 012187037567/0116
Fecha emisión factura: 17/06/2020
Periodo de Facturación: del 20/04/2020 a 15/06/2020 (56 días)
Fecha de cargo: 24 de junio de 2020

SL XOJAY MANAGEMENT SL
JOAN MARAGALL 17
07006 PALMA
ILLES BALEARS

RESUMEN DE LA FACTURA Y DATOS DE PAGO

Potencia	42,24 €
Energía	47,45 €
Descuentos	-0,95 €
Otros	1,48 €
Impuestos	24,44 €

Total 114,66 €

(Detalle de la factura en el reverso)

Forma de pago: Domiciliación bancaria

Fecha de cargo: 24 de junio de 2020

IBAN: ES56006101124100646*****

Cod.Mandato: E00020713785882900020001

Versión: 0003

Su pago se justifica con el correspondiente apunte bancario

INFORMACIÓN DEL CONSUMO ELÉCTRICO

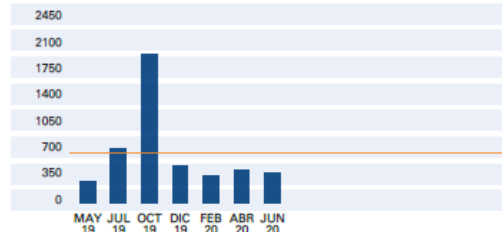
De 20/04/2020 a 15/06/2020 (56 días)

Consumo horas Happy	110,714 kWh
Consumo resto horas	298,921 kWh
Consumo Total	409,635 kWh

Calculado utilizando el consumo horario real proporcionado por su distribuidora (Calidad del 100%).

En esta factura el consumo ha salido a 0,1135 €/kWh

kWh Evolución del consumo



Coste en esta factura 2,05 €/día
Coste últimos 14 meses 2,52 €/día
Consumo último año 4.458 kWh

UD-381, CIP A81948077 - Domicilio Social: C/Ribera del Loira, nº 60 28042 - Madrid.



Endesa Energía, S.A. Unipersonal.
CIF A81948077.
C/Ribera del Loira, nº 60 28042 - Madrid.

DATOS DE LA FACTURA

Nº factura: PM4001N1706887
Referencia: 012187037567/0120
Fecha emisión factura: 19/08/2020
Periodo de Facturación: del 15/06/2020 a 17/08/2020 (63 días)
Fecha de cargo: 26 de agosto de 2020

SL XOJAY MANAGEMENT SL
JOAN MARAGALL 17
07006 PALMA
ILLES BALEARS

RESUMEN DE LA FACTURA Y DATOS DE PAGO

Potencia	47,52 €
Energía	125,10 €
Descuentos	-2,35 €
Otros	1,68 €
Impuestos	46,65 €
Total	218,60 €

(Detalle de la factura en el reverso)

Forma de pago: Domiciliación bancaria

Fecha de cargo: 26 de agosto de 2020

IBAN: ES56006101124100646*****

Cod.Mandato: E00020713785882900020001

Versión: 0003

Su pago se justifica con el correspondiente apunte bancario

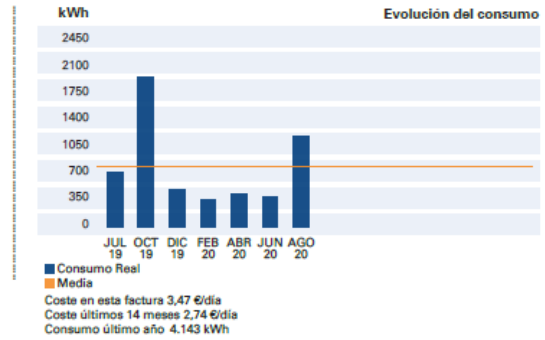
INFORMACIÓN DEL CONSUMO ELÉCTRICO

De 15/06/2020 a 17/08/2020 (63 días)

Consumo horas Happy	432,793 kWh
Consumo resto horas	788,263 kWh
Consumo total	1.221,056 kWh

Calculado utilizando el consumo horario real proporcionado por su distribuidora (Calidad del 100%).

En esta factura el consumo ha salido a 0,1005 €/kWh





Endesa Energía, S.A. Unipersonal.
CIF A81948077.
C/Ribera del Loira, nº 60 28042 - Madrid.

DATOS DE LA FACTURA

Nº factura: PM4001N2157713
Referencia: 012187037567/0135
Fecha emisión factura: 23/10/2020
Periodo de Facturación: del 17/08/2020 a 18/10/2020 (62 días)
Fecha de cargo: 30 de octubre de 2020

SL XOJAY MANAGEMENT SL
JOAN MARAGALL 17
07006 PALMA
ILLES BALEARS

RESUMEN DE LA FACTURA Y DATOS DE PAGO

Potencia	46,76 €
Energía	90,37 €
Otros	1,65 €
Impuestos	37,63 €
Total	176,41 €

(Detalle de la factura en el reverso)

Forma de pago: Domiciliación bancaria

Fecha de cargo: 30 de octubre de 2020

IBAN: ES56006101124100646*****

Cod.Mandato: E00020713785882900020001

Versión: 0003

Su pago se justifica con el correspondiente apunte bancario

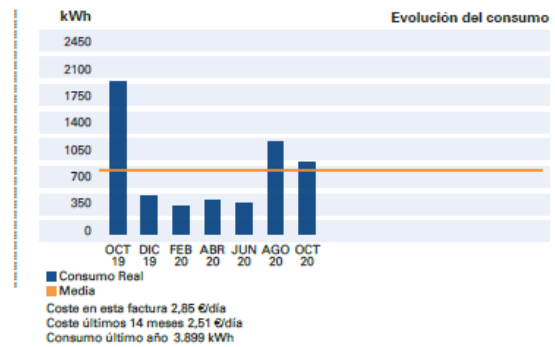
INFORMACIÓN DEL CONSUMO ELÉCTRICO

De 17/08/2020 a 18/10/2020 (62 días)

Consumo horas Happy	369,653 kWh
Consumo resto horas	569,449 kWh
Consumo total	939,102 kWh

Calculado utilizando el consumo horario real proporcionado por su distribuidora (Calidad del 100%).

En esta factura el consumo
ha salido a 0,0962 €/kWh





luz

Endesa Energía, S.A. Unipersonal.
CIF A81948077.
C/Ribera del Loira, nº 60 28042 - Madrid.

DATOS DE LA FACTURA

Nº factura: PM4001N2594953
Referencia: 012187037567/0141
Fecha emisión factura: 22/12/2020
Periodo de facturación: del 18/10/2020 a 17/12/2020 (60 días)
Fecha de cargo: 29 de diciembre de 2020

SL XOJAY MANAGEMENT SL
JOAN MARAGALL 17
07006 PALMA
ILLES BALEARS

RESUMEN DE LA FACTURA Y DATOS DE PAGO

Potencia	45,25 €
Energía	57,72 €
Otros	1,59 €
Impuestos	28,32 €
Total	132,88 €

(Detalle de la factura en el reverso)

Forma de pago: Domiciliación bancaria

Fecha de cargo: 29 de diciembre de 2020

IBAN: ES56006101124100646*****

Cod.Mandato: E00020713785882900020001

Versión: 0003

Su pago se justifica con el correspondiente apunte bancario

INFORMACIÓN DEL CONSUMO ELÉCTRICO

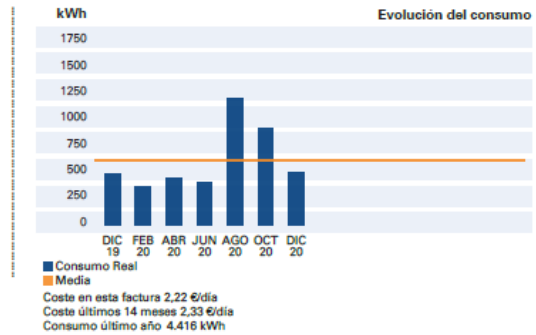
De 18/10/2020 a 17/12/2020 (60 días)

Consumo horas Happy	153,167 kWh
Consumo resto horas	363,739 kWh

Consumo total 516,906 kWh

Calculado utilizando el consumo horario real proporcionado por su distribuidora (Calidad del 100%).

En esta factura el consumo
ha salido a 0,1117 €/kWh



X6381, CIF A81948077, Domicilio Social: C/Ribera del Loira, nº60 28042 - Madrid.



luz

Endesa Energía, S.A. Unipersonal.
CIF A81948077.
C/Ribera del Loira, nº 60 28042 - Madrid.

DATOS DE LA FACTURA

Nº factura: PM4101N0357007
Referencia: 012187037567/0154
Fecha emisión factura: 17/02/2021
Periodo de facturación: del 17/12/2020 a 15/02/2021 (60 días)
Fecha de cargo: 24 de febrero de 2021

SL XOJAY MANAGEMENT SL
JOAN MARAGALL 17
07006 PALMA
ILLES BALEARS

RESUMEN DE LA FACTURA Y DATOS DE PAGO

Potencia	45,35 €
Energía	52,63 €
Otros	1,60 €
Impuestos	26,97 €
Total	126,55 €

(Detalle de la factura en el reverso)

Forma de pago: Domiciliación bancaria

Fecha de cargo: 24 de febrero de 2021

IBAN: ES56006101124100646*****

Cod.Mandato: E00020713785882900020001

Versión: 0003

Su pago se justifica con el correspondiente apunte bancario

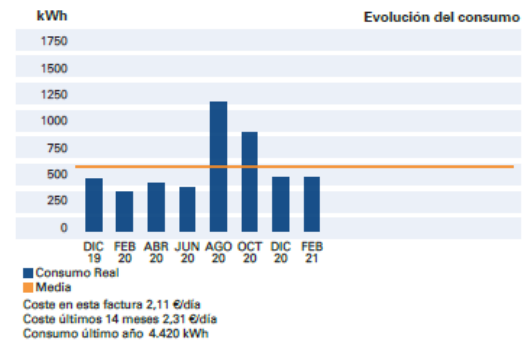
INFORMACIÓN DEL CONSUMO ELÉCTRICO

De 17/12/2020 a 15/02/2021 (60 días)

Consumo horas Happy	175,598 kWh
Consumo resto horas	331,594 kWh
Consumo total	507,192 kWh

Calculado utilizando el consumo horario real proporcionado por su distribuidora (Calidad del 100%).

En esta factura el consumo
ha salido a 0,1038 €/kWh





luz

Endesa Energía, S.A. Unipersonal.
CIF A61948077.
C/Ribera del Loira, nº 60 28042 - Madrid.

DATOS DE LA FACTURA

Nº factura: PM4101N0823448
Referencia: 012187037567/0169
Fecha emisión factura: 23/04/2021
Periodo de facturación: del 15/02/2021 a 20/04/2021 (64 días)
Fecha de cargo: 30 de abril de 2021

SL XOJAY MANAGEMENT SL
JOAN MARAGALL 17
07006 PALMA
ILLES BALEARS

RESUMEN DE LA FACTURA Y DATOS DE PAGO

Potencia	48,40 €
Energía	61,12 €
Otros	1,70 €
Impuestos	30,13 €
Total	141,35 €

(Detalle de la factura en el reverso)

Forma de pago: Domiciliación bancaria

Fecha de cargo: 30 de abril de 2021

IBAN: ES56006101124100646*****

Cod.Mandato: E00020713785882900020001

Versión: 0003

Su pago se justifica con el correspondiente apunte bancario

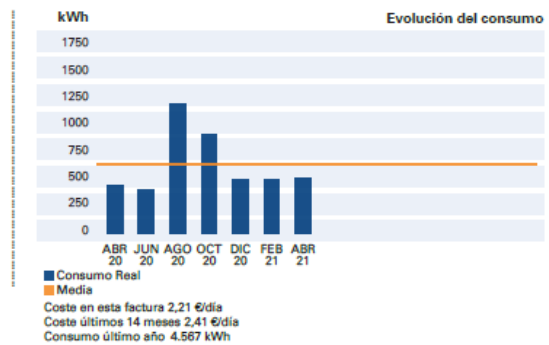
INFORMACIÓN DEL CONSUMO ELÉCTRICO

De 15/02/2021 a 20/04/2021 (64 días)

Consumo horas Happy	134,991 kWh
Consumo resto horas	385,101 kWh
Consumo total	520,092 kWh

Calculado utilizando el consumo horario real proporcionado por su distribuidora (Calidad del 100%).

En esta factura el consumo ha salido a 0,1175 €/kWh





luz

Endesa Energía, S.A. Unipersonal.
CIF A81948077.
C/Ribera del Loira, nº 60 28042 - Madrid.

DATOS DE LA FACTURA

Nº factura: PM4108N0051735
Referencia: 012187037567/0173
Fecha emisión factura: 07/06/2021
Periodo de facturación: del 20/04/2021 a 31/05/2021 (41 días)
Fecha de cargo: 14 de junio de 2021

SL XOJAY MANAGEMENT SL
JOAN MARAGALL 17
07006 PALMA
ILLES BALEARS

RESUMEN DE LA FACTURA Y DATOS DE PAGO

Potencia	33,47 €
Energía	39,54 €
Otros	1,10 €
Impuestos	20,08 €
Total	94,19 €

(Detalle de la factura en el reverso)

Forma de pago: Domiciliación bancaria

Fecha de cargo: 14 de junio de 2021

IBAN: ES56006101124100646*****

Cod.Mandato: E00020713785882900020001

Versión: 0003

Su pago se justifica con el correspondiente apunte bancario

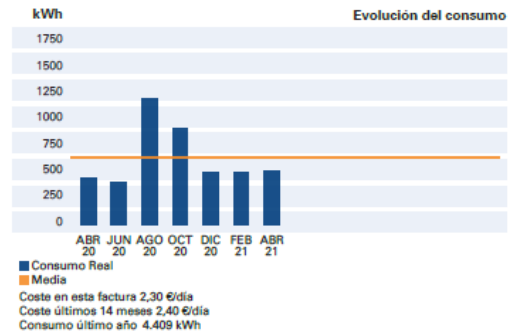
INFORMACIÓN DEL CONSUMO ELÉCTRICO

De 20/04/2021 a 31/05/2021 (41 días)

Consumo horas Happy	61,850 kWh
Consumo resto horas	233,092 kWh
Consumo total	294,942 kWh

Calculado utilizando el consumo horario proporcionado por su distribuidora (con calidad inferior al 60%).

Con Tempo Happy el **21%**
del consumo le ha costado **0 €**





luz

Endesa Energía, S.A. Unipersonal.
CIF A81948077.
C/Ribera del Loira, nº 60 28042 - Madrid.

DATOS DE LA FACTURA

Nº factura: PM4101N1693271
Referencia: 012187037567/0192
Fecha emisión factura: 17/09/2021
Periodo de facturación: del 15/07/2021 a 14/09/2021 (61 días)
Fecha de cargo: 24 de septiembre de 2021

- XOJAY MANAGEMENT SL
JOAN MARAGALL 17
07006 PALMA
ILLES BALEARS

RESUMEN DE LA FACTURA Y DATOS DE PAGO

Potencia	45,27 €
Energía	163,57 €
Otros	1,62 €
Ajustes de peajes y otros costes	67,19 €
Impuestos	29,28 €
Total	306,93 €

(Detalle de la factura en el reverso)

Forma de pago: Domiciliación bancaria
Fecha de cargo: 24 de septiembre de 2021
IBAN: ES56006101124100646*****
Cod.Mandato: E00020713785882900020001
Versión: 0003

Su pago se justifica con el correspondiente apunte bancario

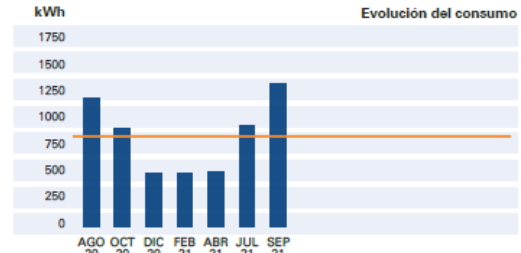
INFORMACIÓN DEL CONSUMO ELÉCTRICO

De 15/07/2021 a 14/09/2021 (61 días)

Consumo horas Happy	416,059 kWh
Consumo resto horas	944,393 kWh
Consumo total	1.360,452 kWh

Calculado utilizando el consumo horario real proporcionado por su distribuidora (Calidad del 100%).

Con Tempo Happy el **31%** del consumo le ha costado **0 €**



Coste en esta factura 5,03 €/día
Coste últimos 14 meses 2,98 €/día
Consumo último año 4.803 kWh
Las potencias máximas demandadas en el último año han sido 5.7 kW en P1 (punta) y 3.1 kW en P3 (valle).

PM4101, CIF A81948077, DOMICILIO SOCIAL: C/Ribera del Loira, nº 60 28042 - MADRID.



Endesa Energía, S.A. Unipersonal.
CIF A81948077.
C/Ribera del Loira, nº 60 28042 - Madrid.

DATOS DE LA FACTURA

Nº factura: PM4201N0143322
Referencia: 012187037567/0213
Fecha emisión factura: 26/01/2022
Periodo de facturación: del 16/11/2021 a 18/01/2022 (63 días)
Fecha de cargo: 02 de febrero de 2022

- XOJAY MANAGEMENT SL
JOAN MARAGALL 17
07006 PALMA
ILLES BALEARS

RESUMEN DE LA FACTURA Y DATOS DE PAGO

Potencia	41,41 €
Energía	39,27 €
Otros	1,68 €
Ajustes de peajes y otros costes	12,82 €
Impuestos	10,04 €
Total	105,22 €

(Detalle de la factura en el reverso)

Forma de pago: Domiciliación bancaria

Fecha de cargo: 02 de febrero de 2022

IBAN: ES56006101124100646*****

Cod.Mandato: E00020713785882900020001

Versión: 0003

Su pago se justifica con el correspondiente apunte bancario

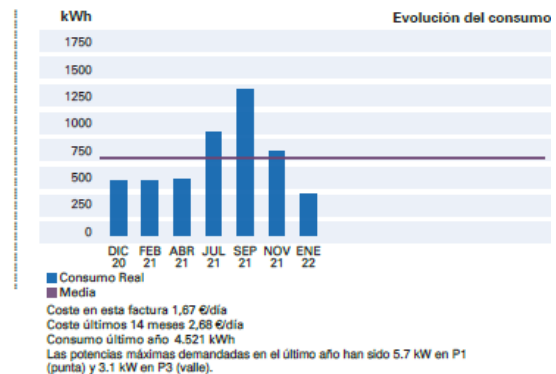
INFORMACIÓN DEL CONSUMO ELÉCTRICO

De 16/11/2021 a 18/01/2022 (63 días)

Consumo horas Happy	128,003 kWh
Consumo resto horas	267,545 kWh
Consumo total	395,548 kWh

Calculado utilizando el consumo horario real proporcionado por su distribuidora (Calidad del 100%).

Con Tempo Happy el **32%** del consumo le ha costado **0 €**



Annexe 4. Factura del servei de neteja de l'empresa XOJAY Management SL



CONTRACTACIÓ INTEGRAL DE SERVEIS DE NETEJA, S.A.

C/ UNIO, NUM. 2, ESC. B, PLANTA 4
07001 PALMA DE MALLORCA
ILLES BALEARS
N.I.F.: A07980352

Factura

DATOS DEL CLIENTE:

GRUND PALMA LLEVANT, S.L.
C/ JOAN MARAGALL 17-G
07006 PALMA DE MALLORCA
BALEARES España
N.I.F. B16543415

DIRECCIÓN DE ENVÍO FACTURA:

GRUND PALMA LLEVANT, S.L.
C/ JOAN MARAGALL 17-G
07006 PALMA DE MALLORCA
BALEARES España

NÚM. FACTURA	FECHA FACTURA	NÚM. CLIENTE
CP-005521	31 mar. 2022	00382

ARTICULO	DESCRIPCIÓN	UNIDADES	PRECIO	%DIO	IMPORTE
CENTRO: GRUND - MANAGEMENT					
Albarán: CP-5.586. De: 31/03/22					
Su Pedido Nº: 0					
L-SLO	SERVICIO DE LIMPIEZA ORDINARIA DEL MES	1	242,53	0,0	242,53
IMPORTE BRUTO					242,53 €

Correspondiente al periodo entre el 01/03/22 y el 31/03/22

F. Pago: Recibo a Fecha Factura

Banco: BANCO SANTANDER_SA
Cuenta: ES7800492533862814359194

Núm. Cuenta: ES3000610003840254000116

BASE	%IVA	CUOTA	%REC.	CUOTA	TOTAL
242,53	21,00	50,93	0,00	0,00	293,46 €
TOTAL					293,46 €

Annexe 5. Factura d'anuncis dels locals comercials de l'empresa explotadora de la promoció XO Residences



DEPARTAMENTO DE ADMINISTRACIÓN
 CL. Anselm Clavé 69-73, 4ª Planta
 08402 GRANOLLERS - BARCELONA
 Tel.: 912 665 214
 CIF/NIF B-61562088

Fecha de expedición: 08/01/2021

Nº factura	Fecha de operación	Cliente
741508	02/01/2021	24050

GRUND PALMA LLEVANT, S.L.

CL. Unió, 2 Bloque B Planta 4
 07001 PALMA DE MALLORCA
 BALEARES
 CIF/NIF: B16543415

Código	Unidades	Descripción	Precio	%Dto	Total
SONMEN001	1	PISOS - ON - Publicación promoción OBRA NUEVA mensual - THE XO RESIDENCES PALMA	68,69	20	54,95

Base imponible	IVA	Total factura (Eur)
54,95	11,54	66,49

Idealista S.A.U.
Plaza de las Cortes 2, planta 5
28014 Madrid
Madrid
CIF-NIF: A-82505680

grund palmalllevant s.l
c/union 2b 4
07001 palma de mallorca
balears (illes)
CIF-NIF: b16543415

Factura / recibo 2831196

Página 1 de 1

03 abril 2022

Referencia	Servicio	Unid.	Importe	Total €
51560623 - 301819761	Obra nueva reducida (The XO Residences Palma) servicio de abril 2022	1	225,00	225,00
51560623 - 301819761	6 meses de permanencia con renovación semestral automática 5% de descuento	1	-11,25	-11,25
51650615 - 301819761	Destacado preferente obra nueva servicio de abril 2022	1	39,00	39,00
			Base imponible	252,75
			IVA (21)%	53,08
			Total a pagar	305,83

Annexe 6. Pòlissa de l'assegurança d'oficina de l'empresa explotadora de la promoció XO Residences

Seguro Integral Comercios y Emprendedores
 Sector: SERVICIOS
 CONDICIONES PARTICULARES

Santander | MAPFRE

Póliza/Spto 0742155016230/ 000

Fecha: 01/06/2021



INFORMACIÓN GENERAL

Duración del seguro	ANUAL PRORROGABLE	Fecha de efecto	01/06/2021
Revalorización convenida	INCREMENTO PRECIOS DE CONSUMO	Fecha de vencimiento	01/06/2022
Índice	108,2		

DATOS DEL TOMADOR Y ASEGURADO

Nombre	GRUND PALMA LLEVANT, S.L.	Documento ID	CIF B16543415
Dirección	CL JOAN MARAGALL 17 ENT G	Teléfono fijo	
Localidad	07001 PALMA (ILLES BALEARS)	Teléfono móvil	649407957

CARACTERÍSTICAS DEL RIESGO

* ACTIVIDAD DEL RIESGO: OFICINAS Y DESPACHOS PROFESIONALES (planta baja), Nº DE RIESGOS ASEGURADOS: 2
 * DESCRIPCIÓN Y SITUACIÓN DEL RIESGO: LOCAL EN REGIMEN DE ALQUILER O USUFRUCTO. CONSTRUIDO EN: 2000, CON MATERIALES NO COMBUSTIBLES, CON UNA SUPERFICIE DE 147 METROS CUADRADOS SITUADA EN CL JOAN MARAGALL 17 ENT G 07001 PALMA ILLES BALEARS

NOMBRE COMERCIAL DEL NEGOCIO: GRUND PALMALLEVANT

Seguro Integral Comercios y Emprendedores

Sector: SERVICIOS

CONDICIONES PARTICULARES



Póliza/Spto 0742155016230/ 000

Fecha: 01/06/2021



PRIMA DEL SEGURO

PRIMA TOTAL ANUAL DEL SEGURO , incluido seguro de riesgos extraordinarios por el consorcio de compensación de seguros (R.D. 300/2004)389,88 EURDS

LA PRIMA DE TARIFA DEL PRESENTE CONTRATO HA SIDO REDUCIDA POR LA APLICACIÓN DE UN DESCUENTO COMERCIAL DE CARÁCTER TEMPORAL DEL 25 %. ESTE DESCUENTO COMERCIAL TENDRÁ UNA DURACIÓN DE 10 AÑOS Y SE REDUCIRÁ PROPORCIONALMENTE EN CADA VENCIMIENTO ANUAL HASTA SU TOTAL DESAPARICIÓN EN LA RENOVACIÓN DE 01/06/2031. SIN PERJUICIO DE LA REVALORIZACIÓN Y/O ACTUALIZACIÓN DE LAS SUMAS ASEGURADAS QUE CORRESPONDA EN CADA ANUALIDAD.

PAGO DE RECIBOS

Forma de pago ANUAL con vencimiento 01 JUN.
Periodo del primer recibo Del 01/06/2021 al 01/06/2022

Importes a pagar

	Prima Neta	Impuestos	Recargo	Consorcio	Beneficiación	Prima Total
Primer recibo	456,40	28,07	0,00	19,54	-114,13	389,88
Recibos sucesivos(*)	***.***.***	***.***.***	***.***.***	***.***.***	***.***.***	***.***.***

(*) Antes de la revalorización convenida

Datos de cobro

Entidad	BANCO SANTANDER S.A.	IBAN	ES41 0049 2533 87 2714356691
Domicilio	AV. JOAN MARCH, 6	Tarjeta	[forma de pago principal]
Localidad	07004 PALMA DE MALLORCA (ILLES BALEARS)		

El tomador autoriza a Santander MAPFRE a emitir el correspondiente recibo de prima para su cobro a través de la entidad bancaria y por cualquiera de los medios de pago al efecto indicados o que posteriormente comunique a Santander MAPFRE en cualquier momento.

ORDEN DE DOMICILIACIÓN DE ADEUDO DIRECTO SEPA: El tomador autoriza a Santander MAPFRE Seguros y Reaseguros, S.A. a realizar los cobros mediante el cargo en la cuenta de pago indicada o la que posteriormente comunique a Santander MAPFRE en cualquier momento de todos los

Annexe 7. Quadre d'amortització de la reinversió de l'excés de tresoreria de l'exercici 2023

Data	Pagament	Interessos	Capital	Capital Pendent
31/01/2024				5.000,00 €
29/02/2024	21,02 €	21,02 €	0,00 €	5.000,00 €
31/03/2024	21,02 €	21,02 €	0,00 €	5.000,00 €
30/04/2024	21,02 €	21,02 €	0,00 €	5.000,00 €
31/05/2024	21,02 €	21,02 €	0,00 €	5.000,00 €
30/06/2024	21,02 €	21,02 €	0,00 €	5.000,00 €
31/07/2024	21,02 €	21,02 €	0,00 €	5.000,00 €
31/08/2024	21,02 €	21,02 €	0,00 €	5.000,00 €
30/09/2024	21,02 €	21,02 €	0,00 €	5.000,00 €
31/10/2024	21,02 €	21,02 €	0,00 €	5.000,00 €
30/11/2024	21,02 €	21,02 €	0,00 €	5.000,00 €
31/12/2024	21,02 €	21,02 €	0,00 €	5.000,00 €
31/01/2025	21,02 €	21,02 €	0,00 €	5.000,00 €
28/02/2025	115,25 €	21,02 €	94,23 €	4.905,77 €
31/03/2025	115,25 €	20,63 €	94,62 €	4.811,15 €
30/04/2025	115,25 €	20,23 €	95,02 €	4.716,13 €
31/05/2025	115,25 €	19,83 €	95,42 €	4.620,71 €
30/06/2025	115,25 €	19,43 €	95,82 €	4.524,89 €
31/07/2025	115,25 €	19,03 €	96,22 €	4.428,67 €
31/08/2025	115,25 €	18,62 €	96,63 €	4.332,04 €
30/09/2025	115,25 €	18,22 €	97,03 €	4.235,01 €
31/10/2025	115,25 €	17,81 €	97,44 €	4.137,56 €
30/11/2025	115,25 €	17,40 €	97,85 €	4.039,71 €
31/12/2025	115,25 €	16,99 €	98,26 €	3.941,45 €
31/01/2026	115,25 €	16,57 €	98,68 €	3.842,77 €
28/02/2026	115,25 €	16,16 €	99,09 €	3.743,68 €
31/03/2026	115,25 €	15,74 €	99,51 €	3.644,17 €
30/04/2026	115,25 €	15,32 €	99,93 €	3.544,24 €
31/05/2026	115,25 €	14,90 €	100,35 €	3.443,90 €
30/06/2026	115,25 €	14,48 €	100,77 €	3.343,13 €
31/07/2026	115,25 €	14,06 €	101,19 €	3.241,93 €
31/08/2026	115,25 €	13,63 €	101,62 €	3.140,31 €
30/09/2026	115,25 €	13,20 €	102,05 €	3.038,27 €
31/10/2026	115,25 €	12,78 €	102,47 €	2.935,79 €
30/11/2026	115,25 €	12,34 €	102,91 €	2.832,89 €
31/12/2026	115,25 €	11,91 €	103,34 €	2.729,55 €
31/01/2027	115,25 €	11,48 €	103,77 €	2.625,78 €
28/02/2027	115,25 €	11,04 €	104,21 €	2.521,57 €
31/03/2027	115,25 €	10,60 €	104,65 €	2.416,92 €
30/04/2027	115,25 €	10,16 €	105,09 €	2.311,83 €
31/05/2027	115,25 €	9,72 €	105,53 €	2.206,30 €
30/06/2027	115,25 €	9,28 €	105,97 €	2.100,33 €
31/07/2027	115,25 €	8,83 €	106,42 €	1.993,91 €

Data	Pagament	Interessos	Capital	Capital Pendent
31/08/2027	115,25 €	8,38 €	106,87 €	1.887,05 €
30/09/2027	115,25 €	7,93 €	107,32 €	1.779,73 €
31/10/2027	115,25 €	7,48 €	107,77 €	1.671,96 €
30/11/2027	115,25 €	7,03 €	108,22 €	1.563,74 €
31/12/2027	115,25 €	6,58 €	108,68 €	1.455,07 €
31/01/2028	115,25 €	6,12 €	109,13 €	1.345,94 €
29/02/2028	115,25 €	5,66 €	109,59 €	1.236,34 €
31/03/2028	115,25 €	5,20 €	110,05 €	1.126,29 €
30/04/2028	115,25 €	4,74 €	110,51 €	1.015,78 €
31/05/2028	115,25 €	4,27 €	110,98 €	904,80 €
30/06/2028	115,25 €	3,80 €	111,45 €	793,35 €
31/07/2028	115,25 €	3,34 €	111,91 €	681,44 €
31/08/2028	115,25 €	2,87 €	112,39 €	569,05 €
30/09/2028	115,25 €	2,39 €	112,86 €	456,20 €
31/10/2028	115,25 €	1,92 €	113,33 €	342,86 €
30/11/2028	115,25 €	1,44 €	113,81 €	229,06 €
31/12/2028	115,25 €	0,96 €	114,29 €	114,77 €
31/01/2029	115,25 €	0,48 €	114,77 €	0,00 €

Annexe 8. Quadre d'amortització de la reinversió de l'excés de tresoreria de l'exercici 2024

Data	Pagament	Interessos	Capital	Capital Pendent
31/01/2025				10.000,00 €
28/02/2025	43,48 €	43,48 €	0,00 €	10.000,00 €
31/03/2025	43,48 €	43,48 €	0,00 €	10.000,00 €
30/04/2025	43,48 €	43,48 €	0,00 €	10.000,00 €
31/05/2025	43,48 €	43,48 €	0,00 €	10.000,00 €
30/06/2025	43,48 €	43,48 €	0,00 €	10.000,00 €
31/07/2025	43,48 €	43,48 €	0,00 €	10.000,00 €
31/08/2025	43,48 €	43,48 €	0,00 €	10.000,00 €
30/09/2025	43,48 €	43,48 €	0,00 €	10.000,00 €
31/10/2025	43,48 €	43,48 €	0,00 €	10.000,00 €
30/11/2025	43,48 €	43,48 €	0,00 €	10.000,00 €
31/12/2025	43,48 €	43,48 €	0,00 €	10.000,00 €
31/01/2026	43,48 €	43,48 €	0,00 €	10.000,00 €
28/02/2026	231,28 €	43,48 €	187,80 €	9.812,20 €
31/03/2026	231,28 €	42,66 €	188,62 €	9.623,58 €
30/04/2026	231,28 €	41,84 €	189,44 €	9.434,15 €
31/05/2026	231,28 €	41,02 €	190,26 €	9.243,88 €
30/06/2026	231,28 €	40,19 €	191,09 €	9.052,80 €
31/07/2026	231,28 €	39,36 €	191,92 €	8.860,88 €
31/08/2026	231,28 €	38,53 €	192,75 €	8.668,13 €
30/09/2026	231,28 €	37,69 €	193,59 €	8.474,53 €
31/10/2026	231,28 €	36,85 €	194,43 €	8.280,10 €
30/11/2026	231,28 €	36,00 €	195,28 €	8.084,82 €

Data	Pagament	Interessos	Capital	Capital Pendent
31/12/2026	231,28 €	35,15 €	196,13 €	7.888,70 €
31/01/2027	231,28 €	34,30 €	196,98 €	7.691,72 €
28/02/2027	231,28 €	33,44 €	197,84 €	7.493,88 €
31/03/2027	231,28 €	32,58 €	198,70 €	7.295,18 €
30/04/2027	231,28 €	31,72 €	199,56 €	7.095,62 €
31/05/2027	231,28 €	30,85 €	200,43 €	6.895,19 €
30/06/2027	231,28 €	29,98 €	201,30 €	6.693,89 €
31/07/2027	231,28 €	29,10 €	202,18 €	6.491,72 €
31/08/2027	231,28 €	28,23 €	203,05 €	6.288,66 €
30/09/2027	231,28 €	27,34 €	203,94 €	6.084,73 €
31/10/2027	231,28 €	26,46 €	204,82 €	5.879,90 €
30/11/2027	231,28 €	25,57 €	205,71 €	5.674,19 €
31/12/2027	231,28 €	24,67 €	206,61 €	5.467,58 €
31/01/2028	231,28 €	23,77 €	207,51 €	5.260,07 €
29/02/2028	231,28 €	22,87 €	208,41 €	5.051,66 €
31/03/2028	231,28 €	21,96 €	209,32 €	4.842,35 €
30/04/2028	231,28 €	21,05 €	210,23 €	4.632,12 €
31/05/2028	231,28 €	20,14 €	211,14 €	4.420,98 €
30/06/2028	231,28 €	19,22 €	212,06 €	4.208,93 €
31/07/2028	231,28 €	18,30 €	212,98 €	3.995,95 €
31/08/2028	231,28 €	17,37 €	213,91 €	3.782,04 €
30/09/2028	231,28 €	16,44 €	214,84 €	3.567,21 €
31/10/2028	231,28 €	15,51 €	215,77 €	3.351,44 €
30/11/2028	231,28 €	14,57 €	216,71 €	3.134,73 €
31/12/2028	231,28 €	13,63 €	217,65 €	2.917,08 €
31/01/2029	231,28 €	12,68 €	218,60 €	2.698,48 €
28/02/2029	231,28 €	11,73 €	219,55 €	2.478,94 €
31/03/2029	231,28 €	10,78 €	220,50 €	2.258,44 €
30/04/2029	231,28 €	9,82 €	221,46 €	2.036,98 €
31/05/2029	231,28 €	8,86 €	222,42 €	1.814,55 €
30/06/2029	231,28 €	7,89 €	223,39 €	1.591,16 €
31/07/2029	231,28 €	6,92 €	224,36 €	1.366,80 €
31/08/2029	231,28 €	5,94 €	225,34 €	1.141,47 €
30/09/2029	231,28 €	4,96 €	226,32 €	915,15 €
31/10/2029	231,28 €	3,98 €	227,30 €	687,85 €
30/11/2029	231,28 €	2,99 €	228,29 €	459,56 €
31/12/2029	231,28 €	2,00 €	229,28 €	230,28 €
31/01/2030	231,28 €	1,00 €	230,28 €	0,00 €

Annexe 9. Quadre d'amortització de la reinversió de l'excés de tresoreria de l'exercici 2025

Data	Pagament	Interessos	Capital	Capital Pendent
31/01/2026				35.000,00 €
28/02/2026	157,35 €	157,35 €	0,00 €	35.000,00 €
31/03/2026	157,35 €	157,35 €	0,00 €	35.000,00 €

Data	Pagament	Interessos	Capital	Capital Pendent
30/04/2026	157,35 €	157,35 €	0,00 €	35.000,00 €
31/05/2026	157,35 €	157,35 €	0,00 €	35.000,00 €
30/06/2026	157,35 €	157,35 €	0,00 €	35.000,00 €
31/07/2026	157,35 €	157,35 €	0,00 €	35.000,00 €
31/08/2026	157,35 €	157,35 €	0,00 €	35.000,00 €
30/09/2026	157,35 €	157,35 €	0,00 €	35.000,00 €
31/10/2026	157,35 €	157,35 €	0,00 €	35.000,00 €
30/11/2026	157,35 €	157,35 €	0,00 €	35.000,00 €
31/12/2026	157,35 €	157,35 €	0,00 €	35.000,00 €
31/01/2027	157,35 €	157,35 €	0,00 €	35.000,00 €
28/02/2027	812,30 €	157,35 €	654,95 €	34.345,05 €
31/03/2027	812,30 €	154,41 €	657,89 €	33.687,15 €
30/04/2027	812,30 €	151,45 €	660,85 €	33.026,30 €
31/05/2027	812,30 €	148,48 €	663,82 €	32.362,48 €
30/06/2027	812,30 €	145,49 €	666,81 €	31.695,67 €
31/07/2027	812,30 €	142,50 €	669,81 €	31.025,87 €
31/08/2027	812,30 €	139,48 €	672,82 €	30.353,05 €
30/09/2027	812,30 €	136,46 €	675,84 €	29.677,21 €
31/10/2027	812,30 €	133,42 €	678,88 €	28.998,33 €
30/11/2027	812,30 €	130,37 €	681,93 €	28.316,39 €
31/12/2027	812,30 €	127,30 €	685,00 €	27.631,40 €
31/01/2028	812,30 €	124,22 €	688,08 €	26.943,32 €
29/02/2028	812,30 €	121,13 €	691,17 €	26.252,15 €
31/03/2028	812,30 €	118,02 €	694,28 €	25.557,87 €
30/04/2028	812,30 €	114,90 €	697,40 €	24.860,47 €
31/05/2028	812,30 €	111,77 €	700,53 €	24.159,93 €
30/06/2028	812,30 €	108,62 €	703,68 €	23.456,25 €
31/07/2028	812,30 €	105,45 €	706,85 €	22.749,40 €
31/08/2028	812,30 €	102,28 €	710,03 €	22.039,38 €
30/09/2028	812,30 €	99,08 €	713,22 €	21.326,16 €
31/10/2028	812,30 €	95,88 €	716,42 €	20.609,73 €
30/11/2028	812,30 €	92,66 €	719,65 €	19.890,09 €
31/12/2028	812,30 €	89,42 €	722,88 €	19.167,21 €
31/01/2029	812,30 €	86,17 €	726,13 €	18.441,08 €
28/02/2029	812,30 €	82,91 €	729,39 €	17.711,68 €
31/03/2029	812,30 €	79,63 €	732,67 €	16.979,01 €
30/04/2029	812,30 €	76,33 €	735,97 €	16.243,04 €
31/05/2029	812,30 €	73,02 €	739,28 €	15.503,77 €
30/06/2029	812,30 €	69,70 €	742,60 €	14.761,17 €
31/07/2029	812,30 €	66,36 €	745,94 €	14.015,23 €
31/08/2029	812,30 €	63,01 €	749,29 €	13.265,93 €
30/09/2029	812,30 €	59,64 €	752,66 €	12.513,27 €
31/10/2029	812,30 €	56,26 €	756,04 €	11.757,23 €
30/11/2029	812,30 €	52,86 €	759,44 €	10.997,79 €
31/12/2029	812,30 €	49,44 €	762,86 €	10.234,93 €
31/01/2030	812,30 €	46,01 €	766,29 €	9.468,64 €

Data	Pagament	Interessos	Capital	Capital Pendent
28/02/2030	812,30 €	42,57 €	769,73 €	8.698,91 €
31/03/2030	812,30 €	39,11 €	773,19 €	7.925,71 €
30/04/2030	812,30 €	35,63 €	776,67 €	7.149,05 €
31/05/2030	812,30 €	32,14 €	780,16 €	6.368,89 €
30/06/2030	812,30 €	28,63 €	783,67 €	5.585,22 €
31/07/2030	812,30 €	25,11 €	787,19 €	4.798,03 €
31/08/2030	812,30 €	21,57 €	790,73 €	4.007,30 €
30/09/2030	812,30 €	18,02 €	794,29 €	3.213,01 €
31/10/2030	812,30 €	14,44 €	797,86 €	2.415,15 €
30/11/2030	812,30 €	10,86 €	801,44 €	1.613,71 €
31/12/2030	812,30 €	7,25 €	805,05 €	808,67 €
31/01/2031	812,30 €	3,64 €	808,67 €	0,00 €

Annexe 10. Quadre d'amortització de la reinversió de l'excés de tresoreria de l'exercici 2026

Data	Pagament	Interessos	Capital	Capital Pendent
31/01/2027				50.000,00 €
28/02/2027	232,43 €	232,43 €	0,00 €	50.000,00 €
31/03/2027	232,43 €	232,43 €	0,00 €	50.000,00 €
30/04/2027	232,43 €	232,43 €	0,00 €	50.000,00 €
31/05/2027	232,43 €	232,43 €	0,00 €	50.000,00 €
30/06/2027	232,43 €	232,43 €	0,00 €	50.000,00 €
31/07/2027	232,43 €	232,43 €	0,00 €	50.000,00 €
31/08/2027	232,43 €	232,43 €	0,00 €	50.000,00 €
30/09/2027	232,43 €	232,43 €	0,00 €	50.000,00 €
31/10/2027	232,43 €	232,43 €	0,00 €	50.000,00 €
30/11/2027	232,43 €	232,43 €	0,00 €	50.000,00 €
31/12/2027	232,43 €	232,43 €	0,00 €	50.000,00 €
31/01/2028	232,43 €	232,43 €	0,00 €	50.000,00 €
29/02/2028	1.164,61 €	232,43 €	932,18 €	49.067,82 €
31/03/2028	1.164,61 €	228,10 €	936,51 €	48.131,31 €
30/04/2028	1.164,61 €	223,74 €	940,87 €	47.190,44 €
31/05/2028	1.164,61 €	219,37 €	945,24 €	46.245,20 €
30/06/2028	1.164,61 €	214,97 €	949,63 €	45.295,57 €
31/07/2028	1.164,61 €	210,56 €	954,05 €	44.341,52 €
31/08/2028	1.164,61 €	206,13 €	958,48 €	43.383,03 €
30/09/2028	1.164,61 €	201,67 €	962,94 €	42.420,10 €
31/10/2028	1.164,61 €	197,19 €	967,42 €	41.452,68 €
30/11/2028	1.164,61 €	192,70 €	971,91 €	40.480,77 €
31/12/2028	1.164,61 €	188,18 €	976,43 €	39.504,34 €
31/01/2029	1.164,61 €	183,64 €	980,97 €	38.523,37 €
28/02/2029	1.164,61 €	179,08 €	985,53 €	37.537,84 €
31/03/2029	1.164,61 €	174,50 €	990,11 €	36.547,73 €
30/04/2029	1.164,61 €	169,90 €	994,71 €	35.553,01 €
31/05/2029	1.164,61 €	165,27 €	999,34 €	34.553,68 €

Data	Pagament	Interessos	Capital	Capital Pendent
30/06/2029	1.164,61 €	160,63 €	1.003,98 €	33.549,69 €
31/07/2029	1.164,61 €	155,96 €	1.008,65 €	32.541,04 €
31/08/2029	1.164,61 €	151,27 €	1.013,34 €	31.527,70 €
30/09/2029	1.164,61 €	146,56 €	1.018,05 €	30.509,65 €
31/10/2029	1.164,61 €	141,83 €	1.022,78 €	29.486,87 €
30/11/2029	1.164,61 €	137,07 €	1.027,54 €	28.459,33 €
31/12/2029	1.164,61 €	132,30 €	1.032,31 €	27.427,02 €
31/01/2030	1.164,61 €	127,50 €	1.037,11 €	26.389,91 €
28/02/2030	1.164,61 €	122,68 €	1.041,93 €	25.347,98 €
31/03/2030	1.164,61 €	117,83 €	1.046,78 €	24.301,20 €
30/04/2030	1.164,61 €	112,97 €	1.051,64 €	23.249,56 €
31/05/2030	1.164,61 €	108,08 €	1.056,53 €	22.193,03 €
30/06/2030	1.164,61 €	103,17 €	1.061,44 €	21.131,58 €
31/07/2030	1.164,61 €	98,23 €	1.066,38 €	20.065,21 €
31/08/2030	1.164,61 €	93,27 €	1.071,33 €	18.993,87 €
30/09/2030	1.164,61 €	88,29 €	1.076,31 €	17.917,56 €
31/10/2030	1.164,61 €	83,29 €	1.081,32 €	16.836,24 €
30/11/2030	1.164,61 €	78,26 €	1.086,34 €	15.749,90 €
31/12/2030	1.164,61 €	73,21 €	1.091,39 €	14.658,50 €
31/01/2031	1.164,61 €	68,14 €	1.096,47 €	13.562,03 €
28/02/2031	1.164,61 €	63,04 €	1.101,56 €	12.460,47 €
31/03/2031	1.164,61 €	57,92 €	1.106,69 €	11.353,78 €
30/04/2031	1.164,61 €	52,78 €	1.111,83 €	10.241,95 €
31/05/2031	1.164,61 €	47,61 €	1.117,00 €	9.124,96 €
30/06/2031	1.164,61 €	42,42 €	1.122,19 €	8.002,77 €
31/07/2031	1.164,61 €	37,20 €	1.127,41 €	6.875,36 €
31/08/2031	1.164,61 €	31,96 €	1.132,65 €	5.742,71 €
30/09/2031	1.164,61 €	26,70 €	1.137,91 €	4.604,80 €
31/10/2031	1.164,61 €	21,41 €	1.143,20 €	3.461,59 €
30/11/2031	1.164,61 €	16,09 €	1.148,52 €	2.313,08 €
31/12/2031	1.164,61 €	10,75 €	1.153,86 €	1.159,22 €
31/01/2032	1.164,61 €	5,39 €	1.159,22 €	0,00 €