



Universitat
de les Illes Balears

TRABAJO DE FIN DE GRADO

ANALISIS CONTABLE DE DOS EMPRESAS DEL MISMO SECTOR

Casandra Riera Valle

Grado de Administración de Empresas

Facultad de Economía y Empresa

Año Académico 2021-22

ANALISIS CONTABLE DE INVISA HOTELES Y CONCEPT AND DESIGN HOTEL GROUP

Cassandra Riera Valle

Trabajo de Fin de Grado

Facultad de Economía y Empresa

Universidad de las Islas Baleares

Año Académico 2021-22

Palabras clave del trabajo:

Ibiza, turismo, desarrollo turístico, oferta y demanda de alojamiento turístico, hoteles, sol y playa, ocio nocturno, estados contables, análisis de la rentabilidad y análisis financiero.

Nombre Tutor/Tutora del Trabajo David Pons Florit

Se autoriza la Universidad a incluir este trabajo en el Repositorio Institucional para su consulta en acceso abierto y difusión en línea, con fines exclusivamente académicos y de investigación

Autor		Tutor	
Sí	No	Sí	No
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Resumen

El sector hotelero en Ibiza está directamente relacionado con el turismo, por este motivo, se hará una breve introducción de los orígenes y la evolución del turismo en la isla, antes de examinar la situación de las dos empresas para evaluar su situación presente y su posible evolución.

A finales de la década de 1950, gracias a las mejoras producidas en el transporte marítimo y aéreo, empiezan a llegar extranjeros europeos a Ibiza, hasta el punto de que el sector servicios acaba desplazando a los sectores tradicionales, lo que proporciona a los ibicencos mayor calidad de vida.

La década de 1980, se caracteriza por dos grandes crisis que sirvieron para marcar un antes y un después en el posicionamiento de Ibiza frente al turismo.

Desde ese momento, viendo el problema del exceso de oferta, se empieza a dar preferencia cada vez más a la calidad que a la cantidad de los servicios.

En la década de 2010, vuelve a producirse un gran crecimiento de turistas debido a la oferta de viviendas vacacionales, lo que provoca graves problemas como, la excesiva ocupación del territorio y las infraestructuras y, el encarecimiento de las viviendas a niveles desorbitados.

Índice

Ibiza.....	5
El origen y la evolución del turismo en la isla.....	6
El turismo del siglo XXI.....	8
Alojamiento turístico en Ibiza.....	9
Ubicación de los hoteles.....	10
Invisa hoteles.....	11
Reordenación de partidas del balance de situación.....	13
Cuenta de pérdidas y ganancias.....	14
Cálculos de la rentabilidad.....	15
Cálculos financieros.....	16
Concept and design hotel group.....	17
Reordenación de partidas del balance de situación.....	19
Cuenta de pérdidas y ganancias.....	20
Cálculos de la rentabilidad.....	21
Cálculos financieros.....	22
Análisis de la rentabilidad.....	23
Análisis financiero.....	24
Conclusión.....	25
Bibliografía.....	26

1. IBIZA

Es una isla que se encuentra en el mar Mediterráneo occidental y cuenta, según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), con una población de casi 150.000 habitantes en 2019.

Antes de la etapa turística, era una isla rural. Su población autóctona cautivó a los primeros visitantes por su libertad, tolerancia y hospitalidad.

Actualmente, el Consejo Insular de Ibiza quiere centrar su promoción hacia un turismo tranquilo, familiar y con alto nivel adquisitivo, lo cual lleva a limitar el turismo de ocio nocturno.

Las medidas propuestas para conseguirlo, algunas ya vigentes, pasan por obligar a los clubs a cerrar a las 6:30h, procurar que todos los nuevos hoteles sean de alta categoría y prohibir las bebidas alcohólicas en los hoteles todo incluido.

Los principales atractivos de Ibiza son el clima y la situación geográfica. Por otro lado, la biodiversidad y cultura, por la que la isla fue declarada Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1999.

Suponen reclamos turísticos:

- Las bellezas naturales, como las calas y la calidad de sus aguas.
- Los yacimientos y museos arqueológicos.
- La ciudad antigua amurallada y conservada desde el siglo XVI.
- La vida nocturna en la zona del puerto de Ibiza.
- Las fiestas de las grandes discotecas.
- Los chiringuitos de playa, donde poder disfrutar de los atardeceres acompañados de música, muchas veces en directo.
- Los restaurantes, que mantienen un alto nivel con platos típicos ibicencos, como el sofrito payés, el arroz de matanzas o el "bullit de peix".
- Los mercadillos hippies, como el de las Dalias que se ha convertido en un símbolo de Ibiza, muy concurrido y valorado por los turistas. Además de un gran mercadillo, con más de 200 puestos, también se llevan a cabo eventos, conciertos con distinguidos músicos y exhibiciones de arte.

2. EL ORIGEN Y LA EVOLUCIÓN DEL TURISMO EN LA ISLA

En la isla se diferencian dos etapas muy significativas marcadas por la llegada del turismo.

En la fase preturística, Ibiza era totalmente desconocida como destino vacacional.

El pueblo ibicenco estaba en una pésima situación de pobreza, analfabetismo, criminalidad y emigración.

A partir de la década de 1930, empiezan a llegar los primeros viajeros, que principalmente eran artistas, intelectuales, científicos y refugiados que huían de la convulsa de Europa.

Con ellos se crean las primeras infraestructuras hoteleras.

Pero no es hasta la década de 1950 cuando el turismo empieza a ganar importancia, gracias al inicio de los servicios de transporte marítimo y a la apertura del aeropuerto al tráfico comercial.

En la década de 1960, se produce una gran expansión de la oferta y del número de turistas, llegando a generar un boom turístico entre finales de los años 60 y principios de los 70.

La aparición del empresariado hotelero y el gran desarrollo urbanístico, permitió a la isla un enriquecimiento mayor de lo que conseguían con sus recursos tradicionales.

Desde este momento se crea una fuerte dependencia económica del turismo.

El aumento del turismo y del número de camas se incrementó en proporción similar.

El crecimiento de la industria hotelera fue espectacular, llegando a construirse en este periodo 56 hoteles nuevos, más grandes y de mayor categoría.

Estos nuevos hoteles se construyeron, en parte, con la financiación del gobierno nacional, pero sobretodo, de importantes touroperadores europeos, que anticipaban dinero a cambio de alojamiento para sus clientes.

A finales de los años 70 y principios de los 80, con la crisis del petróleo, la devaluación de la peseta española y la creación de grandes discotecas de fama mundial, hubo una fuerte intensificación del turismo extranjero.

La década de 1980, aunque la tendencia sigue progresando, está marcada por dos grandes crisis.

Ibiza llegó a tener muy mala reputación, debido al exceso de oferta de plazas, una política de precios a la baja por parte de los touroperadores y la llegada de turistas conflictivos.

Estas crisis fueron un toque de atención para empresarios y administradores, hacia una evolución de la oferta centrada en mejoras cualitativas y no

cuantitativas.

La Comunidad Autónoma de las Islas Baleares asumió las competencias del turismo, ya que era necesario confrontar a los touroperadores y empezar a buscar clientes por otros medios.

Asimismo, comienzan a crear una gran cantidad de normas destinadas a reconvertir los establecimientos y adaptarlos a las nuevas exigencias, plasmando la consciencia medioambiental surgida en los 80.

A partir de la década de 1990, se produce una mejora cualitativa en la planta hotelera, mientras el número de plazas se mantiene prácticamente constante. Se apuesta por los establecimientos de gama media-alta, reformando la mayoría de hoteles y elevando en muchos casos su categoría.

3. EL TURISMO DEL SIGLO XXI

En la actualidad, Ibiza es un destino maduro con una importante imagen de marca a nivel internacional.

Existen proyectos que pretenden mejorar las infraestructuras turísticas, principalmente la planta hotelera, con el objetivo de atraer turistas de mayor poder adquisitivo. Y un mantenimiento del volumen de plazas.

El número de turistas en el año 2000 alcanzó casi los 2 millones.

Pero no todos pernoctan en Ibiza, debido a factores como, los turistas que vienen de paso para llegar a Formentera, el comienzo de las aerolíneas de bajo coste y la llegada a Ibiza de los cruceros. Esto cambiará más adelante con el auge de las viviendas vacacionales.

En el año 2018 se llegó a superar los 4 millones de pasajeros en el aeropuerto de Ibiza, que es la principal entrada para los turistas.

El turismo en Ibiza muestra una elevada estacionalidad, el 90% de las pernoctaciones se dan en temporada alta, alcanzando su máximo en agosto.

El Consell ha estado promocionando ofertas turísticas, como la gastronómica, deportiva, cultural o de naturaleza, que atraigan visitantes durante todo el año.

Principalmente, se busca captar un turismo tranquilo, que respete la calidad de vida de los residentes y que gaste su dinero en los pequeños negocios, ayudando así a repartir la riqueza para conseguir una economía local fuerte y sana.

El Índice de Estacionalidad Turística (IET), muestra una tendencia hacia la redistribución de la demanda a lo largo de todos los meses del año. En la última década se ha extendido la temporada turística, disminuyendo ligeramente la punta estival.

La promoción de la isla se centra en el ocio nocturno y en el clima de sol y playa, añadiendo la imagen de lujo, sofisticación y glamour, pero la realidad es que esta imagen se ve distorsionada por la masificación, la contaminación acústica y la suciedad.

Existe una gran divergencia entre, lo que atrae al turismo y la opinión de la experiencia vivida, lo que está provocando una pérdida de competitividad turística a favor de otros destinos.

4. ALOJAMIENTO TURISTICO EN IBIZA

La demanda cada vez más creciente y la creación de plataformas digitales que, facilitan la relación entre huéspedes y propietarios de viviendas, han favorecido la aparición de nuevas plazas.

El aumento de la oferta, ha generado un turismo de masas más fuerte que nunca, causando un problema cada vez mayor con el alquiler de la vivienda en Ibiza.

En 2019, la isla contó con un total de 113 hoteles, representando el 62,8% de las plazas, que se traducen a más de 56.500.

Las plazas restantes se reparten en los apartamentos el 23,1%, las viviendas turísticas el 11,6%, los camping el 1,8% y el turismo rural el 0,8%.

El volumen de plazas ha crecido en la última década en casi todas las tipologías, pero sobretodo, en las viviendas turísticas llegando a superar las 10.500 plazas.

En total, la oferta de alojamiento turístico en Ibiza, llega a superar las 90.000 plazas.

Entre la oferta hotelera, el crecimiento más fuerte se muestra en los hoteles de mayor categoría, es decir, los de 4 y 5 estrellas, habiendo aumentado desde 2011 hasta 2018, un 521,4% y un 74,2% respectivamente. Lo que ha permitido al sector hotelero ibicenco un incremento de su rentabilidad.

Esto ha sido gracias a la Ley 8/2012, de 19 de julio del turismo de las Islas Baleares, en la que se ponen de manifiesto algunas restricciones respecto a la inscripción de nuevos establecimientos.

En el caso de los hoteles, solo se podrán inscribir nuevos establecimientos que sean de categoría mínima cuatro estrellas, y aquellos existentes que aumenten de categoría o, cambien de grupo manteniendo una categoría similar, aunque no lleguen a la categoría de cuatro estrellas.

5. UBICACIÓN DE LOS HOTELES

El ambiente de Ibiza cambia según su zona.

La parte norte de la isla se mantiene tranquila, limpia y llena de gente acogedora.

Tiene un desarrollo urbanístico moderado, ideal para disfrutar de la naturaleza, paisajes y calas salvajes.

La parte sur es la más animada y con más ambiente.

Su desarrollo urbanístico da lugar a muchas atracciones que atraen a todo tipo de turistas.

Especialmente en San Antonio, Ibiza y sus alrededores es donde se encuentra la diversión y todas las discotecas.

A continuación se observa el mapa de la isla, en el que se distinguen sus cinco municipios y las ubicaciones que han escogido estratégicamente las dos cadenas hoteleras.

Por un lado, en verde, la cadena Invisa, especializada en el turismo familiar tranquilo y ubicada al Norte.

Por otro lado, en rojo, la cadena Concept, dirigida principalmente al turismo joven con ganas de divertirse y ubicada al Sur.



INVISIA HOTELES
CONCEPT AND DESIGN HOTEL GROUP

El mapa es de creación propia a partir de <https://images.app.goo.gl/ZQGB59awRH9Gp1Gp6>

6. INVISIA HOTELES

El grupo Invisa se fundó por Vicente Juan Guasch, que se dedicó a los negocios relacionados con el turismo, en la isla, desde la década de 1950. Se convirtió en empresario hotelero, manteniendo otras compañías como Viajes Ibiza y, siendo socio de una de las empresas más importantes del transporte discrecional de Baleares.

Vicente tuvo mucho que ver con el despegue turístico de Ibiza y con la construcción de nuevos grandes hoteles, haciendo tratos entre empresarios y touroperadores.

En la actualidad, Invisa, es una empresa familiar dirigida por las hijas de Vicente.

Desde su comienzo, muestra un crecimiento moderado que ha ido invirtiendo en su producto, hasta llegar a ser la compañía hotelera que es hoy, formada por cinco hoteles en Ibiza, uno en Madrid y uno en Barcelona. Estos dos últimos representan un 15% de las habitaciones.

Sus hoteles todo incluido de Es Figueral y Es Canar, están acondicionados para que, tanto adultos como niños, disfruten al máximo de sus vacaciones. Disponen de espacios de descanso y confort, parques y piscinas infantiles y pistas deportivas, entre otras instalaciones. Además, cuentan con un equipo de animación preparado para organizar actividades de ocio para todas las edades.

Tienen ofertas muy especiales para residentes en la isla, y alojamiento gratuito y grandes descuentos para los niños.

La mayoría de la oferta de esta cadena va dirigida a un turismo familiar y tranquilo, esto se puede observar al entrar en su página web, donde la primera imagen que se ve es un grupo de niños jugando en la playa.

Sus hoteles:

Ereso, es un hotel de tres estrellas fundado en 1968 en Es Canar, una de las zonas turísticas más familiares y tranquilas de la isla.

Es Pla, es un hotel de tres estrellas fundado en 1976 en San Antonio, es el único hotel de la cadena en Ibiza que es solo para adultos.

La Cala, es un hotel de cuatro estrellas situado en el centro de Santa Eulalia, se compró a principios de los 80. Hasta hace poco era un hotel solo para adultos, pero ha pasado a ser familiar.

Carlton Madrid, desde 1984, es un hotel urbano de cuatro estrellas.

Club Cala Blanca, desde finales de los 80, es un hotel de tres estrellas situado en Es Figueral, es el que más plazas ofrece con 448 habitaciones, todas con balcón o terraza y baño completo, entre otras comodidades.

Club Cala Verde, desde 1994, es un hotel de tres estrellas situado a pie de playa en Es Figueral. Su restaurante ofrece deliciosos platos con unas maravillosas vistas al mar.

Club Cala Blanca y Club Cala Verde, forman juntos, el Invisa Figueral Resort, que dispone de un área de 5000 metros cuadrados, donde los clientes pueden disfrutar de instalaciones deportivas, piscinas, parques, zonas de aventura y espectáculos, entre otros.

Som Barcelona, desde 2009, es un hotel moderno y vanguardista de cuatro estrellas.

6.1. REORDENACIÓN DE PARTIDAS DEL BALANCE DE SITUACIÓN

ACTIVO	2019	2018	valor medio
Activo no corriente funcional	44.325.716	43.003.940	43.664.828
Inmovilizado intangible	96.196	77.592	
Inmovilizado material	44.229.520	42.926.348	
Activo no corriente extrafuncional	14.171.426	14.187.340	14.179.383
Inversiones en empresas del Grupo a largo plazo	13.692.188	13.692.188	
Inversiones financieras a largo plazo	479.238	495.152	
Activo corriente funcional	22.120.514	24.163.176	23.141.845
Existencias	124.819	111.273	118.046
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.284.846	4.580.574	3.932.710
Periodificaciones a corto plazo	12.770	26.019	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	18.698.079	19.445.310	
Activo corriente extrafuncional	1.047.304	141.563	594.434
Inversiones en empresas del Grupo a corto plazo	1.006.115	000	
Inversiones financieras a corto plazo	41.189	141.563	
TOTAL ACTIVO FUNCIONAL	66.446.230	67.167.116	66.806.673
TOTAL ACTIVO EXTRAFUNCIONAL	15.218.730	14.328.903	14.773.817

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2019	2018	valor medio
PATRIMONIO NETO	69.337.183	65.966.140	67.651.662
Fondos propios	70.084.849	66.685.298	
Capital	187.927	187.927	
Prima de emisión	2.390.526	2.390.526	
Reservas	63.856.845	58.364.139	
Resultado del ejercicio	3.649.551	5.742.706	
Ajustes por cambios de valor	(1.117.587)	(1.105.357)	
Activos por impuesto diferido	(772.450)	(800.815)	
Pasivos por impuesto diferido	1.142.371	1.187.014	
PASIVO NO CORRIENTE	6.655.265	9.457.896	8.056.581
Provisiones a largo plazo	607.449	602.282	
Deudas a largo plazo	5.517.816	8.325.614	
Deudas empresas Grupo largo plazo	530.000	530.000	
PASIVO CORRIENTE	5.672.512	6.071.983	5.872.248
Deudas a corto plazo	2.869.034	3.115.096	
Deudas empresas Grupo corto plazo	339.296	319.977	
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	2.464.182	2.636.910	2.550.546
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	81.664.960	81.496.019	81.580.490

6.2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2019	2018
Importe neto de la cifra de negocios	34.649.311	34.282.852
Variación de existencias de productos terminados y en curso	000	000
Trabajos realizados por la empresa para su activo	7.367	000
Aprovisionamientos	(4.608.199)	(4.650.146)
Otros ingresos de explotación	821.591	940.080
Gastos de personal	(10.293.405)	(10.075.085)
Otros gastos de explotación	(12.285.284)	(9.884.006)
Amortización del inmovilizado	(3.468.762)	(3.224.213)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	000	000
Excesos de provisiones	000	000
Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	000	2.066
Otros resultados	14.269	291.784
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	4.836.888	7.683.332
Ingresos financieros	30.447	24.979
Gastos financieros	(139.591)	(169.815)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	000	000
Diferencias de cambio	000	000
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	000	000
RESULTADO FINANCIERO	(109.144)	(144.836)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	4.727.744	7.538.496
Impuestos sobre beneficios	(1.078.193)	(1.795.790)
RESULTADO DEL EJERCICIO	3.649.551	5.742.706

6.3. CÁLCULOS DE LA RENTABILIDAD

Pérdidas y Ganancias	2019
Ingresos de la explotación	35.492.538
Gastos de la explotación	(30.655.650)
RAIT funcional	4.836.888
Ingresos financieros (RAIT extrafuncional)	30.447
RAIT	4.867.335
Gastos financieros	(139.591)
RAT	4.727.744
RENTABILIDAD ECONÓMICA	000,0597
RE funcional	000,0724
RE extrafuncional	000,0021
RENTABILIDAD FINANCIERA	000,0628
RE comprobación	000,0597
Margen	000,1396
Rotación	000,5187
Coste financiero efectivo (Cfe)	000,0238
Relación de endeudamiento (L)	000,0868
RE-Cfe	000,0359
$RF=RE+(RE-Cfe)*L$	000,0628
Apalancamiento>0	000,0031

Su rentabilidad económica es casi del 6%.

Esta rentabilidad proviene en mayor parte de la rentabilidad derivada de la inversión en activos implicados en la actividad principal. Siendo la rentabilidad económica funcional del 7%, frente al 0,21% la extrafuncional.

Su rentabilidad financiera supera el 6%.

Por cada euro facturado obtiene casi un 14% de beneficio.

Por cada euro invertido en activos funcionales, consigue un nivel de facturación de 0,52€.

El coste de la deuda es del 2,38% y la relación de endeudamiento del 8,68%. Invisa, financia sus activos un 0,31% con recursos ajenos, y sus gastos financieros ascienden a 139.591€ en 2019.

6.4. CÁLCULOS FINANCIEROS

Análisis estático de la liquidez		2019
Fondo de maniobra		17.495.306
Ratio de liquidez a corto plazo		004,0842
Ratio de liquidez inmediata (Acid Test)		004,0622

Análisis dinámico de la liquidez		2019
Rotaciones de los componentes del capital circulante (CC)		
Rotación de las existencias (RotEx)		039,0373
Rotación de los clientes (RotC)		008,8105
Rotación de los proveedores (RotP)		001,8014
Compras		(4.594.653)
Periodo medio de maduración (PMM)		
PMM de ventas (t1)		009,3500
PMM de clientes (t2)		041,4276
PMM de proveedores (t3)		202,6158
PMM económico		050,7777
PMM financiero		(151,8381)

Análisis a largo plazo		2019
Equilibrio		Si
Ratio de garantía o solvencia		014,3966

El fondo de maniobra es de casi 17,5 millones de euros, por lo que las obligaciones de pago a corto plazo están cubiertas por la liquidez. El ratio de liquidez a inmediata, muestra que hace frente al 406% de sus deudas a corto plazo con sus activos más líquidos.

En una temporada:

- Consume 39 veces las existencias medias.
- Cobra casi 9 veces el saldo medio de clientes, de casi 4 millones de euros.
- Paga casi 2 veces el saldo medio de proveedores, de unos 2,5 millones de euros.

Sus compras ascienden a unos 4,5 millones de euros al año.

PMM:

- (t1): Se tardan 9 días en vender las existencias desde su compra.
- (t2): Se tardan 41 días en cobrar de los clientes.
- (t3): Se tardan 202 días en pagar a los proveedores.

PMM económico: Se tardan 50 días desde que invierte un euro en compra de existencias hasta que se recupera mediante el cobro de las ventas a clientes.

El ratio de garantía es casi de 15, lo que manifiesta estabilidad financiera.

7. CONCEPT AND DESIGN HOTEL GROUP

El grupo Concept and Design, se fundó por Diego Calvo en 2012 y ha crecido rápidamente hasta el día de hoy.

Cuenta con seis hoteles en la isla y está a punto de inaugurar el séptimo.

Diego apuesta por el valor diferencial de su producto. Cada uno de sus hoteles tiene identidad propia y está enfocado a una tendencia musical diferente, que se plasma en la decoración y los detalles de cada establecimiento.

En su página web, se puede escuchar cada una de las listas de música que resumen el ambiente de cada hotel.

Durante su estancia, el cliente va descubriendo la historia que cada alojamiento tiene que contar.

Además, existen escenarios pensados para recrear escenas de película con todo lujo de detalles, como un altar para celebrar bodas, reales o ficticias como en Las Vegas, una limusina que te lleva a fiestas, y un parking con varios Mustang para hacer rodajes o fotos, entre otros.

Sus hoteles, todos de cuatro estrellas menos Santos que es de tres, son solo para adultos y dirigidos a un turismo internacional.

Sus clientes, interesados en el arte, el diseño y la moda, eligen estos hoteles por su servicio diferencial. Más que por ser amantes de un género musical o una cultura determinada, están interesados en vivir la experiencia que se ofrece.

Sus hoteles:

Santos, fue el primer hotel que comenzó esta cadena. Rinde homenaje a artistas predilectos de todos los tiempos, donde se elevan a la categoría de santos. Los protagonistas son quienes cuentan sus historias en forma de habitación.

Tropicana, está inspirado en la película "Cocktail" de Tom Cruise. Las habitaciones llenas de color y Art Decó dedican sus nombres a los cócteles más célebres.

Dorado, es un hotel en el que cada habitación está dedicada a una canción de rock que fue disco de oro, y suena en vinilo cuando llegas a la habitación. Las habitaciones adoptan la esencia de cada artista.

Cubanito, te traslada a La Habana, en el se practican clases de salsa, se beben mojitos y se escucha música cubana en directo. Cada habitación tiene el nombre de un lugar icónico de Cuba.

Paradiso Ibiza Art Hotel, "donde el arte cobra vida", hay una galería de arte en la entrada y una habitación acristalada, en la que se puede pasar la noche de forma gratuita, también hay un estudio de tatuajes.

Las habitaciones tienen nombres de artistas internacionales contemporáneos

y cuentan con una obra original cedida por el artista.

Romeo's Hotel & Dinner, inspirado en los "love motels", cuenta con una habitación secreta, un dinner y un altar donde casarse y divorciarse la misma noche.

Las habitaciones rinden homenaje a las paradas de la Ruta 66.

Grand Paradiso Ibiza, este hotel abrirá sus puertas el verano de 2022, es un proyecto dedicado al arte audiovisual en todas sus formas (cine, cortometraje, videoclip...).

7.1. REORDENACIÓN DE PARTIDAS DEL BALANCE DE SITUACIÓN

ACTIVO	2019	2018	valor medio
Activo no corriente funcional	5.973.746	6.271.452	6.122.599
Inmovilizado intangible	1.439	1.944	
Inmovilizado material	5.972.307	6.269.508	
Activo no corriente extrafuncional	128.535	487.269	307.902
Inversiones financieras a largo plazo	128.535	487.269	
Activo corriente funcional	584.854	860.746	722.800
Existencias	7.967	2.500	5.234
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	109.146	394.229	251.688
Periodificaciones a corto plazo	92.606	90.500	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	375.135	373.517	
Activo corriente extrafuncional	000	80.000	40.000
Inversiones financieras a corto plazo	000	80.000	
TOTAL ACTIVO FUNCIONAL	6.558.600	7.132.198	6.845.399
TOTAL ACTIVO EXTRAFUNCIONAL	128.535	567.269	347.902

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2019	2018	valor medio
PATRIMONIO NETO	1.333.706	1.381.672	1.357.689
Fondos propios	1.192.534	1.215.612	
Capital	573.000	573.000	
Reservas	203.747	477.650	
Resultado del ejercicio	745.787	284.962	
Dividendo a cuenta	(330.000)	(120.000)	
Subvenciones, donaciones y legados	105.879	124.545	
Pasivos por impuesto diferido	35.293	41.515	
PASIVO NO CORRIENTE	2.686.599	3.021.230	2.853.915
Deudas a largo plazo	2.686.599	3.021.230	
PASIVO CORRIENTE	2.666.830	3.296.565	2.981.698
Deudas a corto plazo	1.834.010	2.516.605	
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	832.820	779.960	806.390
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	6.687.135	7.699.467	7.193.301

7.2. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	2019	2018
Importe neto de la cifra de negocios	7.356.463	6.499.502
Variación de existencias de productos terminados y en curso	000	000
Trabajos realizados por la empresa para su activo	000	000
Aprovisionamientos	(1.044.010)	(1.067.191)
Otros ingresos de explotación	2.208	974
Gastos de personal	(2.296.227)	(2.179.520)
Otros gastos de explotación	(2.474.133)	(2.449.649)
Amortización del inmovilizado	(539.685)	(391.382)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	24.888	24.888
Excesos de provisiones	000	000
Deterioro y resultado por enajenación del inmovilizado	000	000
Otros resultados	20.523	40.942
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.050.027	478.564
Ingresos financieros	19.133	000
Gastos financieros	(81.076)	(64.410)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	000	000
Diferencias de cambio	000	000
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros	000	000
RESULTADO FINANCIERO	(61.943)	(64.410)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	988.084	414.154
Impuestos sobre beneficios	(242.297)	(129.192)
RESULTADO DEL EJERCICIO	745.787	284.962

7.3. CÁLCULOS DE LA RENTABILIDAD

Pérdidas y Ganancias	2019
Ingresos de la explotación	7.404.082
Gastos de la explotación	(6.354.055)
RAIT funcional	1.050.027
Ingresos financieros (RAIT extrafuncional)	19.133
RAIT	1.069.160
Gastos financieros	(81.076)
RAT	988.084
RENTABILIDAD ECONÓMICA	000,1486
RE funcional	000,1534
RE extrafuncional	000,0550
RENTABILIDAD FINANCIERA	000,4153
RE comprobación	000,1486
Margen	000,1427
Rotación	001,0747
Coste financiero efectivo (Cfe)	000,0272
Relación de endeudamiento (L)	002,1962
RE-Cfe	000,1214
$RF=RE+(RE-Cfe)*L$	000,4153
Apalancamiento>0	000,2667

Su rentabilidad económica es casi del 15%.

Esta rentabilidad proviene en mayor parte de la rentabilidad derivada de la inversión en activos implicados en la actividad principal. Siendo la rentabilidad económica funcional del 15%, frente al 5,5% la extrafuncional.

Su rentabilidad financiera supera el 40%.

Por cada euro facturado obtiene un poco más del 14% de beneficio. Por cada euro invertido en activos funcionales, consigue un nivel de facturación de 1,07€.

El coste de la deuda es del 2,72% y la relación de endeudamiento del 219,62%.

Concept, financia sus activos un 26,67% con recursos ajenos, y sus gastos financieros ascienden a 81.076€ en 2019.

7.4. CÁLCULOS FINANCIEROS

Análisis estático de la liquidez	2019
Fondo de maniobra	(2.081.976)
Ratio de liquidez a corto plazo	000,2193
Ratio de liquidez inmediata (Acid Test)	000,2163

Análisis dinámico de la liquidez	2019
Rotaciones de los componentes del capital circulante (CC)	
Rotación de las existencias (RotEx)	199,4860
Rotación de los clientes (RotC)	029,2286
Rotación de los proveedores (RotP)	001,2879
Compras	(1.038.543)
Periodo medio de maduración (PMM)	
PMM de ventas (t1)	001,8297
PMM de clientes (t2)	012,4878
PMM de proveedores (t3)	283,4089
PMM económico	014,3175
PMM financiero	(269,0914)

Análisis a largo plazo	2019
Equilibrio	Si
Ratio de garantía o solvencia	002,5075

El fondo de maniobra es de unos -2 millones de euros. Lo que no es siempre indicativo de problemas de liquidez, hay que analizar más en profundidad. El ratio de liquidez a inmediata, muestra que solo puede hacer frente al 21% de sus deudas a corto plazo con sus activos más líquidos, por los que no alcanza el valor mínimo recomendable.

En una temporada:

- Consume 199 veces las existencias medias.
- Cobra casi 29 veces el saldo medio de clientes, de unos 250 mil euros.
- Paga 1 vez el saldo medio de proveedores, de unos 800 mil euros.

Sus compras ascienden al millón de euros al año.

PMM:

- (t1): Se tarda 1 día en vender las existencias desde su compra.
- (t2): Se tardan 12 días en cobrar de los clientes.
- (t3): Se tardan 283 días en pagar a los proveedores.

PMM económico: Se tardan 14 días desde que invierte un euro en compra de existencias hasta que se recupera mediante el cobro de las ventas a clientes.

El ratio de garantía es de 2,5, lo que manifiesta estabilidad financiera.

8. ANÁLISIS DE LA RENTABILIDAD

Las dos empresas tienen un buen desarrollo de su actividad principal y financiera, aunque Concept presenta una rentabilidad económica un 9% superior a la de Invisa, y son mucho más rentables las inversiones realizadas por los propietarios de Concept, un 36% más.

Ambas trabajan con un margen cercano al 14%, siendo la rotación de activos 0,55 veces mayor en el caso de Concept.

El coste de la deuda es prácticamente el mismo, pero la relación de endeudamiento es mucho mayor en el caso de Concept, siendo un 211% mayor.

Ambas, tienen un efecto palanca positivo, esto se puede ver de la siguiente manera:

- La rentabilidad económica es mayor que el coste de la deuda. Los recursos obtenidos al endeudarse, se invierten en la empresa generando mayor rentabilidad.
- La rentabilidad económica es menor que la rentabilidad financiera, por lo que la rentabilidad que obtienen los accionistas es mayor que la ofrecida por la empresa. Esto se debe a que el coste de los fondos ajenos es bajo, y aumenta la rentabilidad de los fondos propios.

Invisa apenas financia sus activos, mientras que Concept financia casi un 27% sus activos con recursos ajenos. Los gastos financieros fueron casi la mitad en Concept en el año 2019.

9. ANÁLISIS FINANCIERO

Tener un fondo de maniobra suficiente es importante para mantener la estabilidad financiera de la empresa, aunque un fondo de maniobra negativo no siempre es sinónimo de problemas.

Lo siguiente que se analiza es el ratio de liquidez inmediata y a corto plazo. La doctrina clásica recomienda valores entre 1 y 2 en estos ratios.

- En el caso de Invisa, su fondo de maniobra es muy elevado y se observa que los ratios de liquidez están por encima de 4.
- En el caso de Concept, su fondo de maniobra es negativo, y sus ratios de liquidez muy por debajo de 1, que es el valor mínimo recomendado.

El periodo medio de maduración, muestra como en Invisa se tardan 50 días en recuperar mediante el cobro de clientes cada euro invertido en su ciclo de explotación, y en Concept 14 días.

A largo plazo, se analiza la solvencia de la empresa, que es su estabilidad y capacidad para garantizar su supervivencia. Esto se sabe mirando si la corriente de cobros es suficiente para hacer frente a todos los pagos (tanto a corto como a largo plazo).

Decimos que hay equilibrio en las dos empresas porque el activo corriente se financia con el pasivo corriente y con una parte razonable de financiación a largo plazo (PN+PNC).

La garantía que la empresa ofrece a sus acreedores es de 1.439% en Invisa y del 250% en Concept. Está bien que las dos se encuentran por encima del 100%, aunque no es conveniente que este valor sea muy alto, por lo que el valor de Invisa es demasiado alto.

10. CONCLUSIÓN

Se puede decir que las dos empresas están diferenciadas en dos extremos, y que ambas presentan estabilidad económica y financiera.

La primera Invisa Hoteles, es una empresa tradicional que surgió con el boom turístico, fundando su primer hotel en 1968 y creciendo lentamente desde entonces.

A día de hoy, mueve grandes cantidades de dinero, ya que lleva décadas invirtiendo en su producto y prácticamente no necesita fondos ajenos. De hecho, podría sacar más rendimiento a sus finanzas.

La segunda Concept and Design Hotel Group, es una empresa moderna que ha crecido rápidamente desde que fundó su primer hotel en 2012.

Mueve menos dinero que Invisa, pero de forma más rápida. Esta última década ha hecho grandes inversiones, y aunque saca bastante beneficio, necesita una gran cantidad de financiación ajena.

Después de analizar las dos empresas, la decisión que recomendaría a un nuevo comprador o inversor sería Invisa, ya que es una empresa más estable y tiene mayor beneficio.

Invisa es una empresa con muchos años de trayectoria, por eso, le lleva una ventaja importante a Concept que es una empresa que está empezando y todavía tiene que amortizar sus inversiones.

11. BIBLIOGRAFÍA

<https://es.wikipedia.org/wiki/Ibiza>

<https://www.guiaviajes.org/atractivos-turisticos-de-ibiza-que-ver-en-ibiza/>

<https://lasdalias.es/>

http://www.pasosonline.org/Publicados/12414/PS0414_18.pdf

<https://es.calameo.com/read/0050624281ace597732bb>

<https://ibizapreservation.org/esp/observatorio-de-sostenibilidad-de-ibiza/turismo-demanda-turistica-y-oferta-turistica/llegada-de-turistas/>

<https://ibizapreservation.org/esp/observatorio-de-sostenibilidad-de-ibiza/turismo-demanda-turistica-y-oferta-turistica/pernoctaciones/>

<https://ibizapreservation.org/esp/observatorio-de-sostenibilidad-de-ibiza/turismo-demanda-turistica-y-oferta-turistica/llegada-de-pasajeros-via-aerea-y-maritima-y-crucevistas/>

<https://ibizapreservation.org/esp/observatorio-de-sostenibilidad-de-ibiza/turismo-demanda-turistica-y-oferta-turistica/>

<https://es.statista.com/estadisticas/539708/hoteles-en-las-islas-baleares-por-isla/>

<https://ibizapreservation.org/esp/observatorio-de-sostenibilidad-de-ibiza/turismo-demanda-turistica-y-oferta-turistica/alojamiento-turistico/>

<https://www.periodicodeibiza.es/noticias/baleares/2022/02/11/1698617/turismo-baleares-bloqueadas-plazas-turisticas-cuatro-islas-1.html>

<https://dondealojarse.net/donde-alojarse-ibiza/>

<https://www.diariodeibiza.es/pitiuses-balears/2017/03/27/invisa-cadena-hoteleria-ibicenca-mantiene-30131068.amp.html>

<https://www.invisahoteles.com/es/>

<https://www.eddkmagazine.com/concept-hotel-group-diego-clavo-interview/>

<https://www.concepthotelgroup.es/>