

INVEST IN BUILD TO RENT EITHER A:

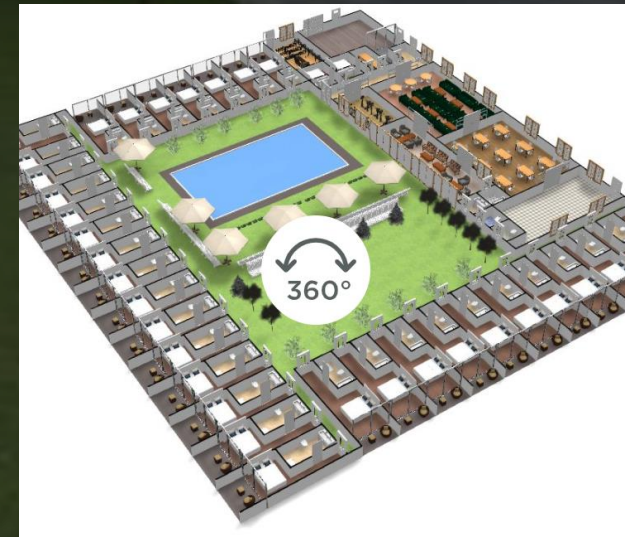
- SMART-ECO NURSERY HOME IN A FOREST
- LUXURY 4 STAR HOTEL IN A FOREST

PREDESIGN  
AND  
BUSINESS PLAN



SUSTAINABLE  
DEVELOPMENT  
GOALS

AUTHOR AND LANDOWNER: JAVIER FONSECA

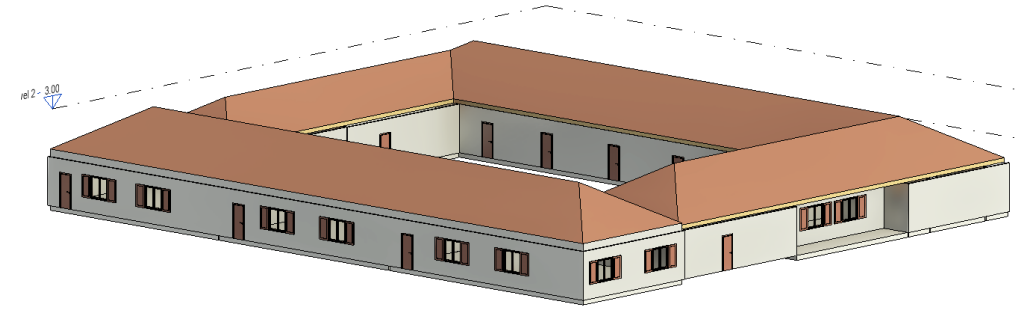


360°

# INDEX:



1. IDEA, TARGET AND ADVANTAGES TO INVEST IN THIS PROJECT. SUSTAINABLE & ECO-FRIENDLY
2. ORTOPHOTOS AND LOCATION. PHOTOS CURRENT STATE IN SUMMER 2021
3. QUANTITIES-MEASUREMENTS FOR PREDESIGN
4. PREDESIGN-360°VIEW
5. OPTION 1 BUSINESS PLAN AS NURSING HOME FOR 32 PERSONS
6. OPTION 2 BUSINESS PLAN AS 4 STAR HOTEL 64 PERSONS



**SUSTAINABLE  
DEVELOPMENT  
GOALS**

**1.IDEA, TARJET AND  
ADVANTAGES TO INVEST IN  
THIS PROJECT.SUSTAINABLE  
AND ECO-FRIENDLY**



- **IDEA: REHABILITATE AND ABANDONED BARNYARD IN A PRIVATE FOREST**
- **TARJET: REFORM AND EXPLOIT AS A NURSERY HOME OR AS 4 STAR LUXURY HOTEL**
- **ADVANTAGES LOCATED IN A PRIVATE FOREST:**



Get away



Closer

- ❖ COVID-19 HAS CHANGED LIFE, WE WANT TO BREATHE PURE AIR, BE HEALTHY AND ENJOY CLOSER TO FORESTS GETTING AWAY FROM CITIES
- ❖ GETTING CLOSER TO NATURE ENJOING A NEW EXPERIENCE IN A NURSING HOME LOCATED IN A FOREST (45MINUTES FROM SEGOVIA AND 1HOUR 40 MINUTES FROM MADRID)
- ❖ EASIER BUSINESS AGREEMENT AS JAVIER FONSECA IS UNIQUE PRIVATE LANDOWNER OF A 642 ACRE (260 HECTARES) OF PINE FOREST WHERE HIS BARNYARD TO REMODEL IS LOCATED
- ❖ CHANGE LAND USE PROJECT ALREADY SENT TO COUNCIL IN APRIL 2021
- ❖ ENVIRONMENT EFFECT PROJECT ALREADY SENT TO COUNCIL IN JUNE 2021
- ❖ INVESTORS CAN APPLY TO EUROPEAN FUNDS FOR THIS TYPE OF PROJECTS (RURAL DEVELOPMENT PROGRAMMES)
- ❖ DRINKING WATER WELL LOCATED IN JAVIER FONSECA PLOT
- ❖ ACCESS PATH TO THE HOUSE ALREADY DONE
- ❖ PREDESIGNED LUXURY NURSING HOUSE UP TO 32 PEOPLE INCLUDING CHAPEL, BIG INTERIOR GARDEN FOR GYM PRACTICES, SWIMMING POOL, PORCH IDEAL FOR GUESTS, AND INDIVIDUAL ROOMS-TERRACES
- ❖ HEALTHY ACTIVITIES: WALKING IN 260 HECTARES PRIVATE FOREST PATHS
- ❖ INTERESTING ACTIVITIES IN JAVIER FONSECA FOREST DURING THE YEAR:
  - ❖ VISIT HOW WE OBTAIN RESIN FROM PINES (MARCH TO SEPTEMBER)
  - ❖ VISIT HOW WE COLLECT MUSHROOMS (OCTOBER-NOVEMBER)
  - ❖ VISIT HOW WE OBTAIN WOOD FROM SUSTAINABLE FOREST ( DECEMBER TO FEBRUARY). EXPLORING TO DEVELOP BLOCKCHAIN IN THE FOREST FOR WOOD SUPPLY CHAIN MAKING A TEST
- ❖ GOOD BUSINESS PLAN WITH EXPECTED ROI IN YEAR 4 AS NURISN HOME
- ❖ SMART CONTROL SOLUTIONS TO BE DEVELOPED "STAY CONNECTED"



CLICK HERE TO SEE LOCATION: <https://youtu.be/NbMcyf9aSr4>



**New concerns**

ECOLOGICAL EFFICIENT MATERIALS TO BE USED IN THE DESIGN & CONSTRUCTION OF THE NURSING HOUSE. INVESTORS SHOULD ACHIEVE SUSTAINABILITY CERTIFICATION SIMILAR TO "LEED", "PASSIVHAUS", "BREEAM" OR SIMILAR.



**More responsible**

EFFICIENT USE OF ELECTRICITY 10kw (SOLAR PANELS TO BE DESIGNED & PLACED OVER THE ROOF OF THE NURSING HOUSE –SELF SUFFICIENT NURSING HOUSE)



**More responsible**

SPECIAL SPACE FOR SELECTION OF GARBAGE, SPECIALLY ORGANIC GARBAGE FOR THE GENERATION OF NATURAL COMPOST



**New concerns**

RAIN WATER RECOVERY SYSTEM



**More responsible**

SEWER WATER (SEPTIC TANK AND WATER FILTRATION FOR USE IN DIP IRRIGATION AND FILTERING)



**More responsible**

EFFICIENT USE OF WATER (OWNER HAS ITS OWN WELL DRINKING WATER OVER THE PLOT LAND 20 METER NEAR THE NURSING HOUSE)

# SUSTAINABLE & ECO FRIENDLY





## 2. ORTOPHOTOS AND LOCATION. PHOTOS CURRENT STATE IN SUMMER



**LOVE EUROPE, LOVE SPAIN, LOVE SEGOVIA**



**250 HECTARS PRIVATE FOREST  
(WITH OWN DRINKING WATER WELL)**



**1.132M2  
BARNYARD TO  
REHABILITATE**



**ORTOPHOTOS  
ACTUAL  
LOCATION:**



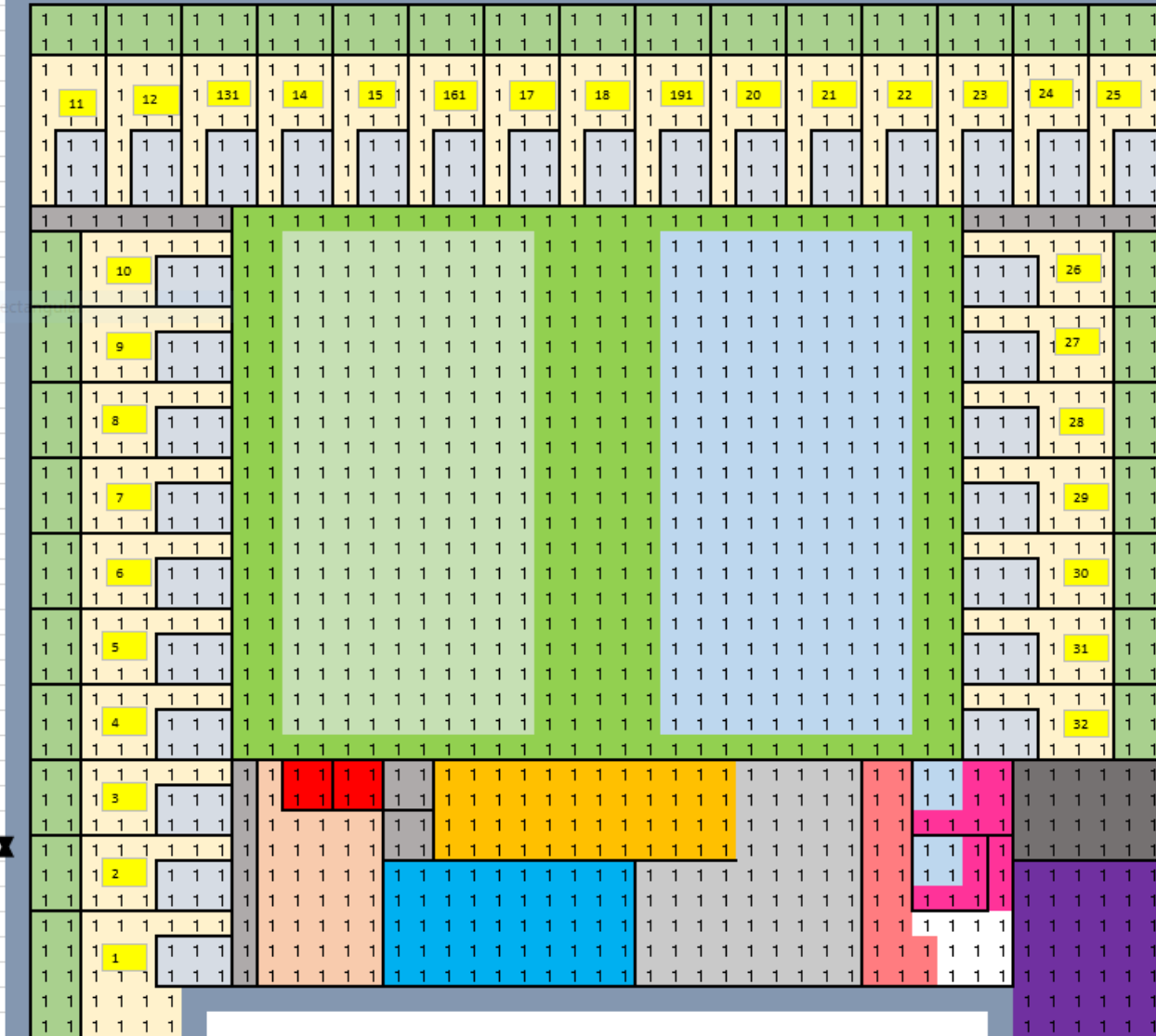




### 3.QUANTITIES-MEASUREMENTS



# TOP VIEW QUANTITIES-MEASUREMENTS



	Habitación	Bañ	erraz	Total
CUARTO 1	20m2	6m2	10m2	36m2
CUARTO 2	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 3	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 4	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 5	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 6	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 7	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 8	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 9	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 10	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 11	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 12	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 13	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 14	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 15	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 16	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 17	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 18	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 19	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 20	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 21	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 22	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 23	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 24	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 25	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 26	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 27	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 28	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 29	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 30	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 31	12m2	6m2	6m2	24m2
CUARTO 32	12m2	6m2	6m2	24m2
PASILLO 1	8m2			8m2
PASILLO 2	8m2			8m2
PASILLO 3	3m2			3m2
CUARTO 33 TRABAJADORA INTERNA	8m2	4m2		12m2
CUARTO 34 TRABAJADORA INTERNA	8m2	4m2		12m2

ALMACÉN	10m2		10m2
RECEPCIÓN Y ENTRADA	20m2		20m2
LAVABO COMÚN CHICOS	4m2		4m2
WC COMÚN CHICOS	4m2		4m2
LAVABO COMÚN CHICAS	4m2		4m2
WC COMÚN CHICAS	4m2		4m2
PORCHE	48m2		48m2
COCINA	37m2		37m2
COMEDOR	50m2		50m2
SALÓN	65m2		65m2
CAPILLA	24m2		24m2
SALA BASURAS+FOSA SÉPTICA+OTROS	42m2		42m2
CESPED-JARDIN-TERRENO GIMNASIA	200m2		200m2
Piscina	200m2		200m2
Césped	238m2		238m2

A=TOTAL BAJO CUBIERTA		1141m2
B=TOTAL SIN CUBIERTA		638m2
A+B		1779m2
Fachada Exterior	139m2	139m2

Superficie Total OBJETO DE PROYECTO 1918m2

ALTURA FACHADA 3,5M

USO DOTACIONAL  
PRIVADO SEGÚN  
ARTÍCULO 143 NNSS COCA  
USO SANITARIO  
ASISTENCIAL



## 4.PREDESIGN-360°VIEW



# PREDESIGN

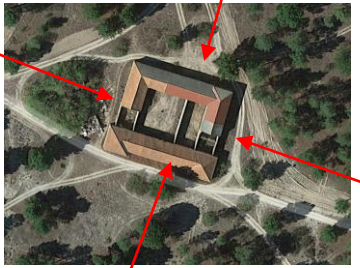
Side view 2

TOP VIEW

Side view 2

Side view 3

Side view 1



Side view 4

Side view 1

Side view 3

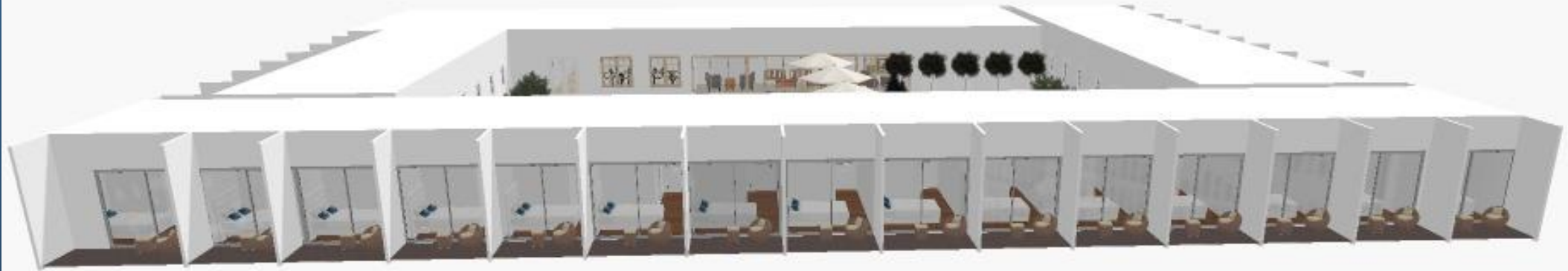


Side view 4

## SIDE VIEW 1



SIDE VIEW 2



### SIDE VIEW 3



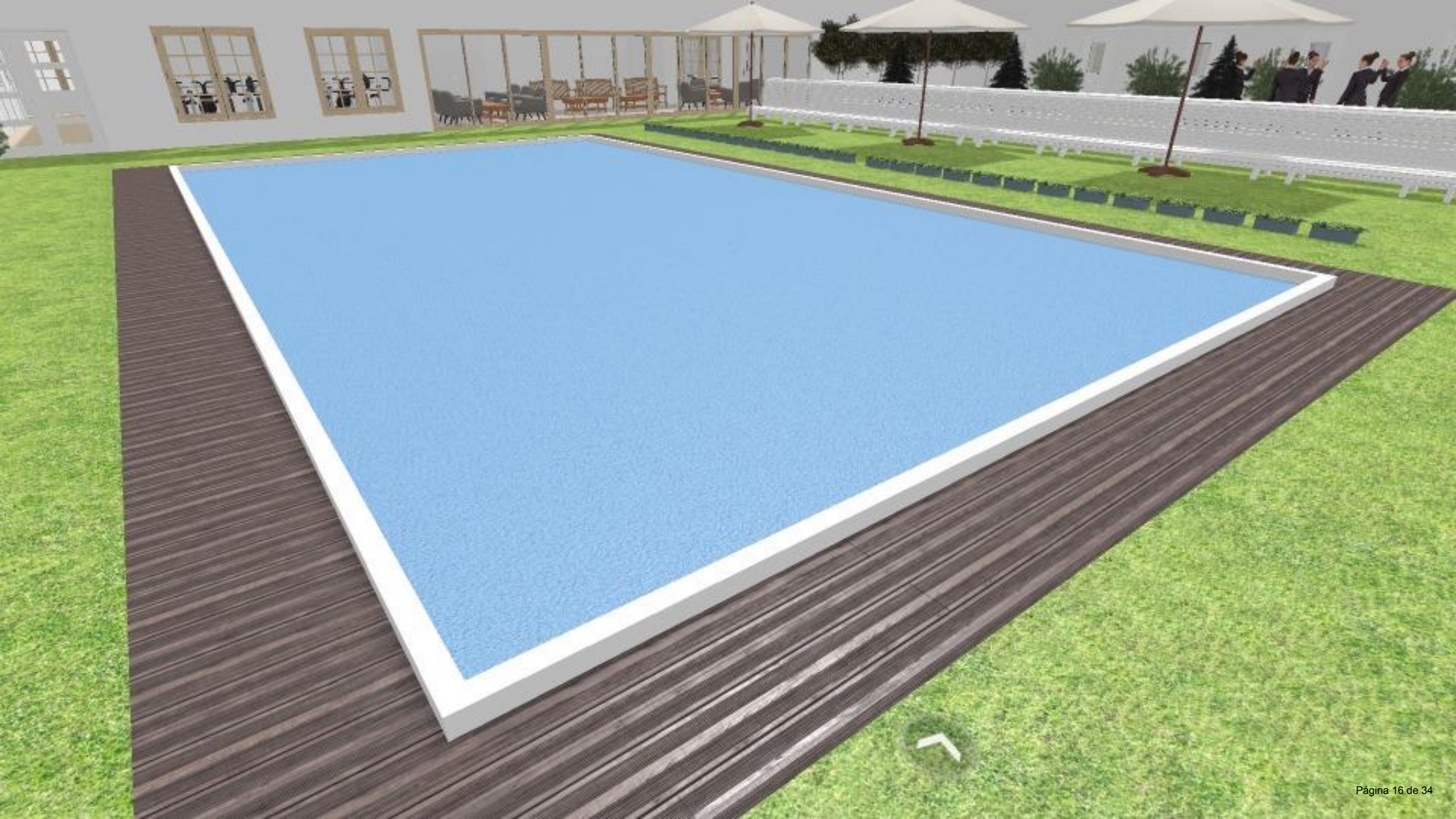
SIDE VIEW 4





# GARDEN VIEW 1



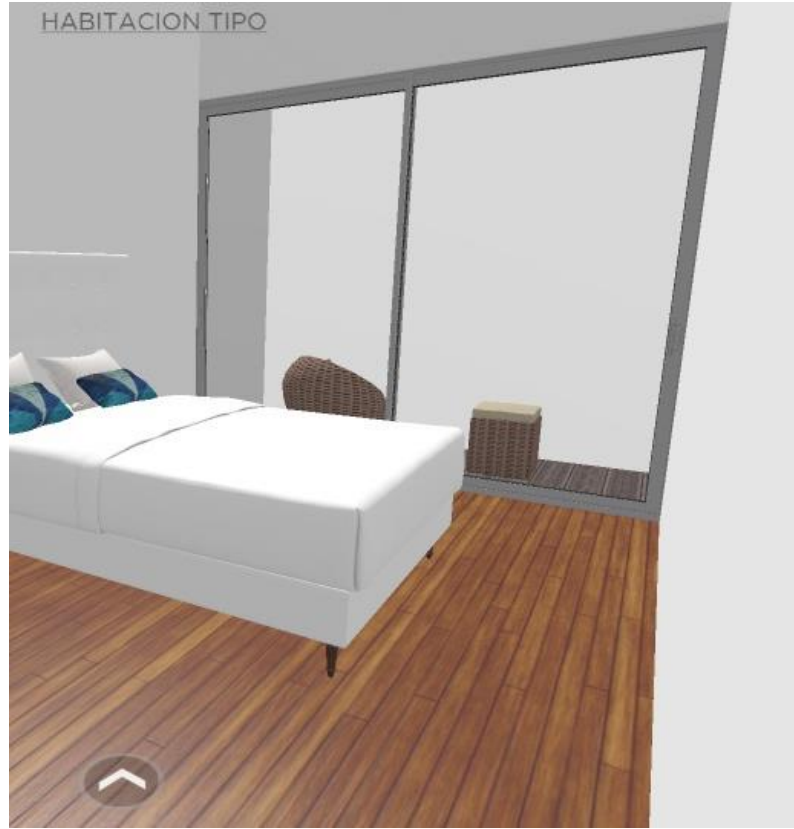






# SALON-SALA DE JUEGO



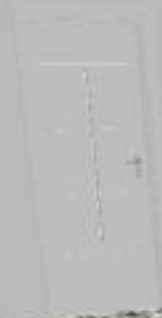


# BEDROOMS

---



COCINA













## 5.OPTION 1 BUSINESS PLAN AS NURSING HOME FOR 32 PERSONS



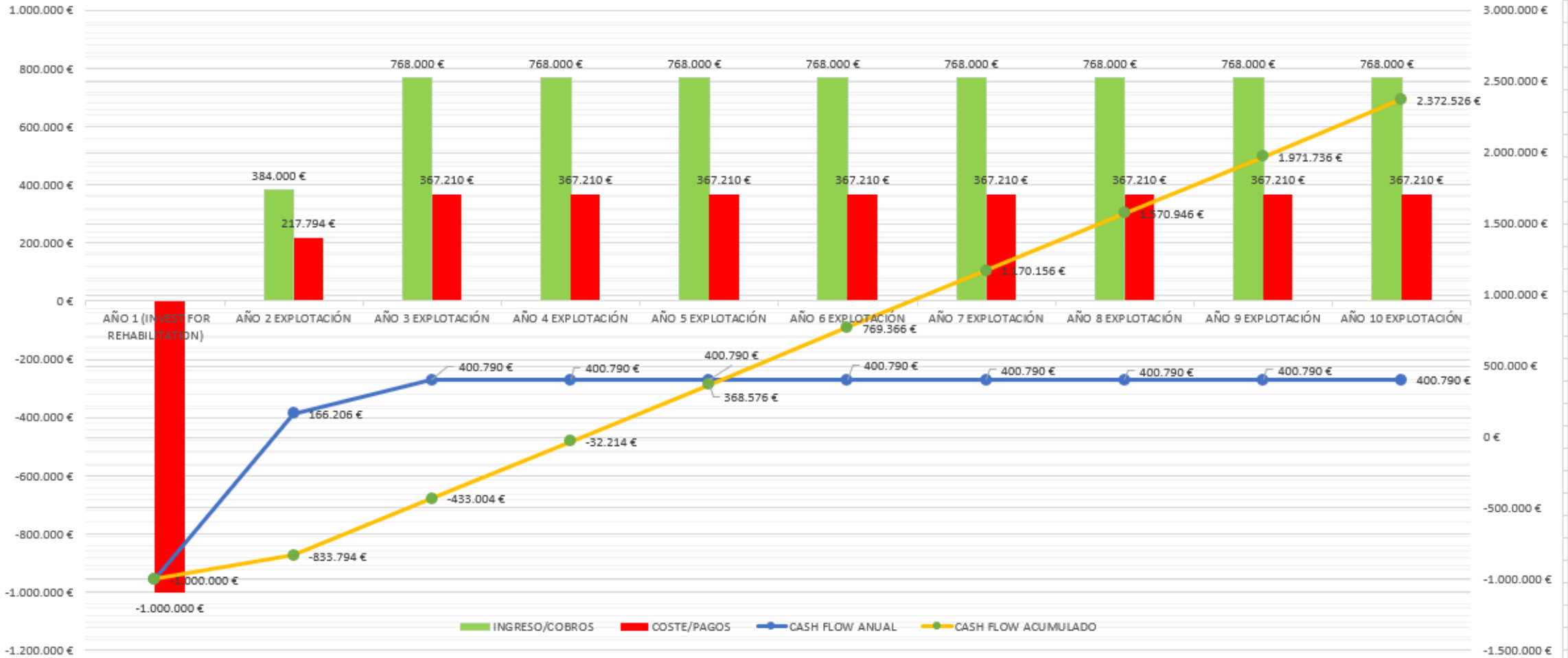
OPTION 1  
BUSINESS  
PLAN AS  
NURSING  
HOME FOR 32  
PERSONS

		INGRESOS	
	Precio medio/persona y mes	2.000,00 €	
	Total personas	32	
	INGRESO POR MES	64.000,00 €	
	INGRESO POR AÑO	768.000,00 €	
		GASTOS	
COSTE OBRA INICIAL AÑO 1	Obra Civil e instalaciones subcontratada por Capítulos 826.446,28 euros	826.446,28 €	1.000.000,00 €
	IVA Obra Civil 21%	173.553,72 €	
COSTE ANUAL MANTENIMIENTO Y TRIBUTOS	Recogida de Basuras =90 euros/mes=1.000 euros/año	1.080,00 €	22.000,00 €
	Seguridad -Vigilancia con cámaras=110 euros/mes=1.320 euros/año	1.320,00 €	
	Mantenimiento = 300 euros/mes=3.600 euros/año	3.600,00 €	
	Tributos IBI, Seguros= 3.000 euros/año	3.000,00 €	
	Impuestos IVA, IRPF,IAE : está exento porque el arrendador no presta servicios complementarios propios de la industria hotelera y solamente Alquila una Vivienda Completa	- €	
	Web de Reservas=250 euros/mes= 3.000 euros/año	3.000,00 €	
	Amortización+Mantenimiento (100 años)=1millon/100años=10,000 euros/año	10.000,00 €	
COSTE ANUAL PERSONAL (RATIO 1 CUIDADORA/4 ANCIANOS SALEN 8 CUIDADORES)	Limpieza, Jardineria =500 euros/mes= 6,000 euros/año	6.000,00 €	182.032,00 €
	Salario bruto 8 PERSONAS X 22.000 euros/año=Salario neto Trabajador 1525 euros/mesX8 X12= 146,400euros/año	146.400,00 €	
	IRPF Trabajador 2307 euros /año	18.456,00 €	
	SS Trabajador 1397 euros/año	11.176,00 €	
COSTE ANUAL COMIDA	Estimación 10 euros/persona y día x365 días/año x 32 personas	116.800,00 €	116.800,00 €
COSTE ANUAL ALQUILER AL PROPIETARIO JAVIER FONSECA	Alquiler edificio/año=46.378 euros brutos/año:		46.378,00 €
	12 pagas de 2536 euros/año=30.432 euros/año	30.432,00 €	
	2540 euros/año de SS Alquiler	2.540,00 €	
	7016 euros/año de IRPF Alquiler	7.016,00 €	
	21% de 30.432 euros=6.390 euros de IVA/año	6.390,00 €	
COSTE TOTAL ANUAL		367.210,00 €	367.210,00 €
BENEFICIO ANUAL			
	INGRESOS AÑO 1	- €	
	COSTES AÑOS 1	1.000.000,00 €	- 1.000.000,00 €
	INGRESOS AÑO 2	384.000,00 €	
	COSTE AÑO 2 (MITAD COSTE COMIDA Y DE CUIDADORAS)	217.794,00 €	166.206,00 €
	INGRESOS AÑO 3 Y POSTERIORES	768.000,00 €	
	COSTE AÑO 3 Y POSTERIORES	367.210,00 €	400.790,00 €

## INGRESOS-GASTOS-CASH FLOW ANUAL -CASH FLOW ACUMULADO ROI AÑO 4

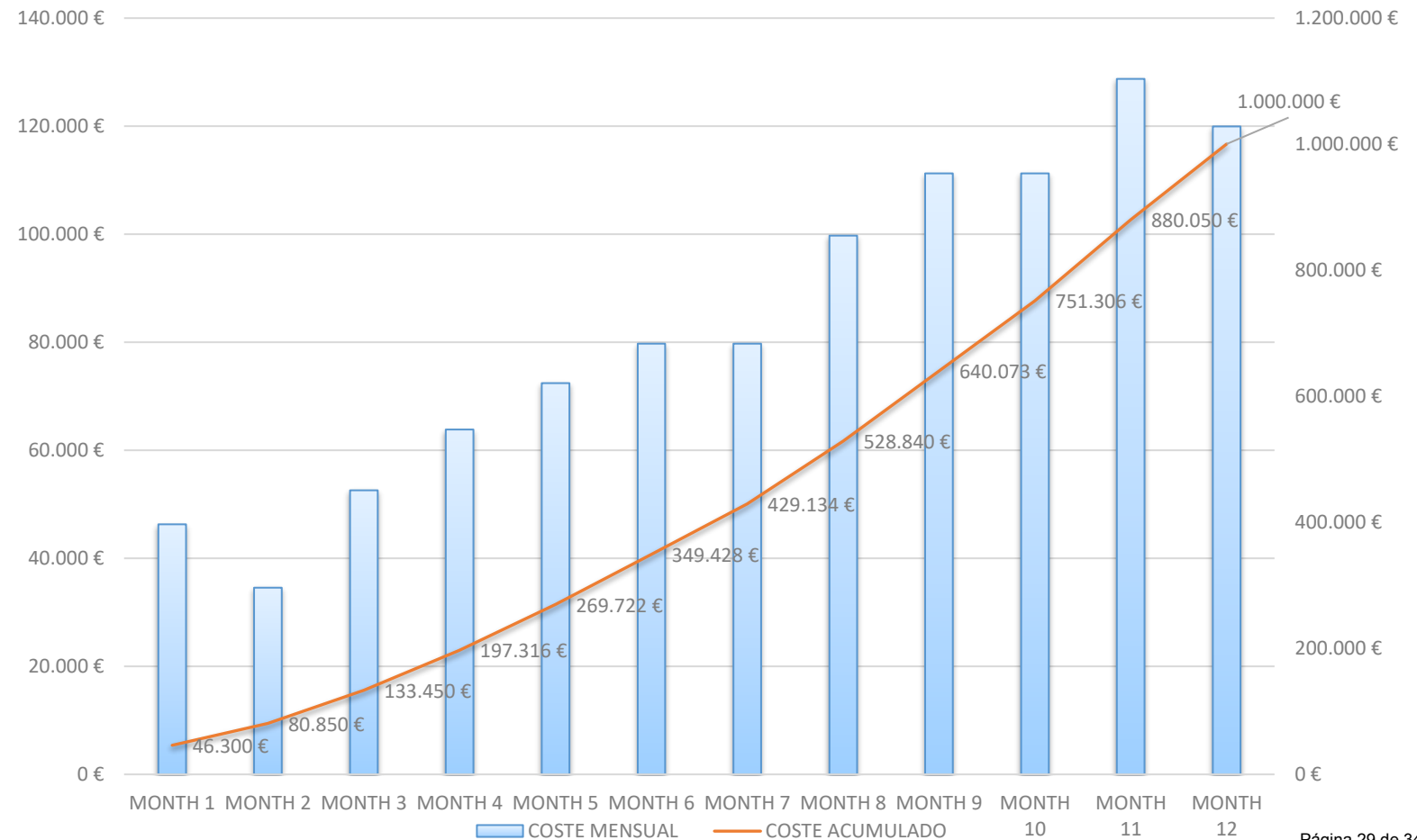
Columna  
INGRESOS-COSTES

Columna  
CASH FLOW



# COST YEAR 1-INVESTMENT

MONTHLY DISTRIBUTION OF COST INVERSION YEAR 1 TO RECH UP TO 1 MILLION EURO. INVESTOR SHALL TAKE A LOOK TO POSSIBLE PUBLIC SUBSIDIES



Código	Nat	Ud	Resumen	CanPres	Pres	ImpPres
0	Capítulo		DISEÑO E INGENIERÍA	1	30.000,00	30.000,00
0.1	Partida		DISEÑO E INGENIERÍA	1,00	30.000,00	30.000,00
			Total 0	1	30.000,00	30.000,00
1	Capítulo		DEMOLICIONES	1	52.987,66	52.987,66
1.1	Partida	PA	Retirada de todos los elementos sobrantes y escombros para comenzar la obra	1,00	4.000,00	4.000,00
1.2	Partida	m2	Demolición de cubierta	1.132,00	29,13	32.975,16
1.3	Partida	m2	Demolición de paredes de ladrillo hueco con apilado de escombros.	1.750,00	9,15	16.012,50
			Total 1	1	52.987,66	52.987,66
2	Capítulo		ESTRUCTURAS,ABANILERÍA , ALICATADOS Y PINTURAS	1	359.977,98	359.977,98
2.1	Partida	PA	Ejecución de huecos para nuevas puertas y ventanas	1,00	12.000,00	12.000,00
2.2	Partida	m3	Nivelación ,Rastrelado con Hormigón de Limpieza para posterior ejecución del pavimento (1302m2 y espesor 0,2m)	260,40	110,00	28.644,00
2.3	Partida	m2	Creación de cubierta inclinada	1.302,00	78,49	102.193,98
2.4	Partida	ud	Refuerzo Pilares (50x50) y 3,5m de altura para carga de cubierta	36,00	250,00	9.000,00
2.5	Partida	m2	Tabiques y divisiones Interiores	1.158,50	46,50	53.870,25
2.6	Partida	m2	Sistema de trasdosado directo, de placas de yeso laminado,	2.317,00	16,78	38.879,26
2.7	Partida	ud	Colocación de premarcos en puertas y ventanas	31,00	18,80	582,80
2.8	Partida	ud	Aislamiento térmico y protección preventiva frente al fuego de hogares	1,00	536,44	536,44
2.9	Partida	m2	Pavimento interior de baldosas cerámicas de gres porcelánico	1.302,00	38,17	49.697,34
2.10	Partida	m2	Pintura plástica sobre paramentos interiores de yeso o escayola.	3.619,00	9,57	34.633,83
2.11	Partida	m2	Pintura plástica sobre paramentos exteriores.	542,00	55,24	29.940,08
			Total 2	1	359.977,98	359.977,98
3	Capítulo		INSTALACIONES Y OTROS	1	377.410,36	377.410,36
3.1	Partida	PA	Instalación Eléctrica y conexión a las placas solares, así como instalación de ventilación	1,00	15.000,00	15.000,00
3.2	Partida	PA	Instalación de agua y conexión	1,00	21.000,00	21.000,00
3.3	Partida	PA	Instalación de energía solar térmica.	1,00	20.000,00	20.000,00
3.4	Partida	PA	Red de evacuación de aguas pluviales y residuales, así como fosa séptica y conexión	1,00	60.000,00	60.000,00
3.5	Partida	ud	Pista de Padel World Padel Tour 20x10m	1,00	40.000,00	40.000,00
3.6	Partida	ud	Piscina e instalación depuradora 20x10 y profundidad 1,5m, así como césped en los 392m2 restantes	1,00	60.000,00	60.000,00
3.7	Partida	PA	Otros no estaban previstos pero que finalmente son necesarios para obtener Certificación Passivhaus	1,00	161.410,36	161.410,36
			Total 3	1	377.410,36	377.410,36
4	Capítulo		CARPINTERIA Y MOBILIARIO	1	179.624,00	179.624,00
4.1	Partida	ud	Suministro y colocación de puerta de entrada a cada apartamento y a cada cuarto	13,00	1.451,00	18.863,00
4.2	Partida	ud	Puerta interior de la vivienda a los WC	9,00	329,00	2.961,00
4.3	Partida	ud	Puertas correderas de vidrio en cada terraza, cocina, salón y sala de cowork	11,00	800,00	8.800,00
4.4	Partida	ud	Cocina completa	1,00	30.000,00	30.000,00
4.5	Partida	ud	Baños completos	9,00	6.000,00	54.000,00
4.6	Partida	ud	Mobiliario de Terrazas- Dormitorios, Salon y Sala Coworking	10,00	5.000,00	50.000,00
4.7	Partida	ud	Ventanas al patio interior	10,00	1.500,00	15.000,00
			Total 4	1	179.624,00	179.624,00
			Total CAPITULOS	1	1.000.000,00	1.000.000,00



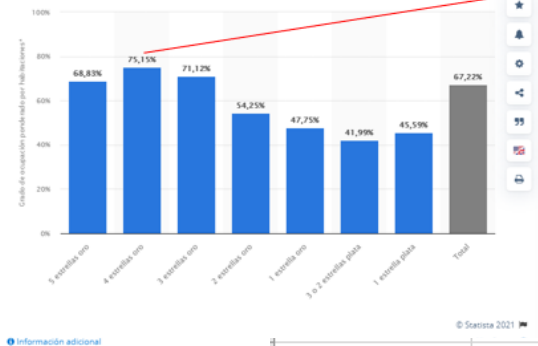
## 6. OPTION 2 BUSINESS PLAN AS 4 STAR HOTEL 64 PERSONS





OPTION 2  
BUSINESS  
PLAN AS 4  
STAR HOTEL  
64 PERSONS

	INGRESOS CASO REALISTA
Precio persona y día	50,00 I
Total personas	64
INGRESO POR DIA	3.200,00 I
APROX 52 SEMANAS/AÑO=104 DIAS DE FIN DE SEMANA + 10 DIAS FESTIVOS=114 DIAS JUNIO, JULIO, AGOSTO, SEPTIEMBRE COMPLETO ENTRE SEMANA=4 MESES X 20 DIAS/MES=80 DIAS	194 DIAS
INGRESO POR AÑO (194 DIAS)	620.800,00 I
GRADO OCUPACIÓN HOTEL 4 ESTRELLAS 75%	465.600,00 I



		GASTOS	
COSTE OBRA INICIAL AÑO 1	Obra Civil e instalaciones subcontratada por Capítulos	826.446,28 I	1.000.000,00 I
	IVA Obra Civil 21%	173.553,72 I	
COSTE ANUAL MANTENIMIENTO Y TRIBUTOS	Recogida de Basuras =90 euros/mes=1.000 euros/año	1.080,00 I	22.000,00 I
	Seguridad -Vigilancia con cámaras=110 euros/mes=1.320 euros/año	1.320,00 I	
	Mantenimiento = 300 euros/mes=3.600 euros/año	3.600,00 I	
	Tributos IBI, Seguros= 3.000 euros/año	3.000,00 I	
	Impuestos IVA, IRPF, IAE : está exento porque el arrendador no presta servicios complementarios propios de la industria hotelera y solamente Alquila una Vivienda	- I	
	Web de Reservas=250 euros/mes= 3.000 euros/año	3.000,00 I	
COSTE ANUAL PERSONAL (2 TRABAJADORES)	Amortización+Mantenimiento (100 años)=1millon/100años=10.000 euros/año	10.000,00 I	50.008,00 I
	Limpieza, Jardinería=500 euros/mes= 6.000 euros/año	6.000,00 I	
	AS X 22.000 euros/año= Salario neto Trabajador 1525 euros/mes X2 X12= 36.600 euros/año	36.600,00 I	
COSTE ANUAL COMIDA	IRPF Trabajador 2307 euros /año	4.614,00 I	93.120,00 I
	SS Trabajador 1397 euros/año	2.794,00 I	
	Estimación 10 euros/persona y día x194 días/año x 48 personas (EL 75% DE OCUPACION)	93.120,00 I	
COSTE ANUAL ALQUILER AL PROPIETARIO FONSECA	Alquiler edificio/año=46.378 euros brutos/año:		46.378,00 I
	12 pagas de 2536 euros/año=30.432 euros/año	30.432,00 I	
	2540 euros/año de SS Alquiler	2.540,00 I	
	7016 euros/año de IRPF Alquiler	7.016,00 I	
	21% de 30.432 euros=6.390 euros de IVA/año	6.390,00 I	
COSTE TOTAL ANUAL		211.506,00 I	211.506,00 I
<b>BENEFICIO ANUAL</b>			
INGRESOS AÑO 1		- I	
COSTES AÑOS 1		1.000.000,00 I	- 1.000.000,00 I
INGRESOS AÑO 2		232.800,00 I	
COSTE AÑO 2 (MITAD COSTE COMIDA Y DE CUIDADORAS)		139.942,00 I	92.858,00 I
INGRESOS AÑO 3 Y POSTERIORES		465.600,00 I	
COSTE AÑO 3 Y POSTERIORES		211.506,00 I	254.094,00 I

## INGRESOS-GASTOS-CASH FLOW ANUAL -CASH FLOW ACUMULADO ROI AÑO 5

