



# AMPLIACIÓN CAPITAL 2023

## PLAN DE EXPANSIÓN

910 459 767

[info@vanniloholding.com](mailto:info@vanniloholding.com)

Calle Las Norias 92, Edificio A, Planta 2, Puerta J,  
28221, Majadahonda, Madrid

# Informe ampliación capital 2023

## Índice

---

<i>Objetivos de la ampliación de capital</i>	<i>1</i>
<i>Rentabilidad de la inversión</i>	<i>2</i>
<i>Previsiones por rama de negocio</i>	<i>3</i>
<i>Fundamentos y hoja ruta centros pádel</i>	<i>4</i>
<i>Detalle de estado de situación y previsiones</i>	<i>5 - 7</i>



*En Vannilo Holding, estamos enfocados en la creación de valor. Crece con nosotros en esta nueva ronda de financiación del plan de expansión.*




## Creamos valor añadido para todos



# 1. Objetivos de la ampliación de capital

## 1.1 Introducción

El objeto de este documento es transmitir de manera simple y fidedigna:

-  Estado de situación del Holding y subsidiarias ejercicio 2022 y primer trimestre de 2023.
-  Plan de Inversiones y negocio 2023-2025.
-  Inversión en ampliación de capital para plan de expansión y rentabilidad esperada.


## 1.2 Finalidad del nuevo capital

La principal motivación para la captación de nuevo capital es financiar el plan de expansión del Holding de 2023 a 2025. Dichos fondos se estiman en **€ 5,5 millones**. El destino de los fondos es:

- ✓ **4 nuevos centros de pádel** indoor de 15 pistas cada uno por € 3,1 millones (57%).
- ✓ **Aumentar concesión de crédito** de la rama financiera por € 1,8 millones (33%).
- ✓ Financiación **crecimiento resto compañías** y circulante por € 0,6 millones (10%).



Cuadro resumen con situación del Holding en 2022 y principales magnitudes esperadas para el los ejercicios 2023, 2024 y 2025, una vez llevado a cabo el plan de expansión:

 <b>VANNILO HOLDING</b>	Principales magnitudes esperadas				
	2022	2023	2024	2025	Var 22 vs 25
Ingresos explotación	2.292.114	2.980.795	4.291.080	7.680.608	↑235%
Resultado explotación	155.420	787.448	825.872	2.241.192	↑1342%
<b>Resultado Neto</b>	<b>106.407</b>	<b>634.066</b>	<b>663.010</b>	<b>2.069.096</b>	<b>↑1845%</b>
ROE	3%	11%	8%	23%	↑715%
ROA	1%	6%	5%	14%	↑861%
Ratio Endeudamiento	189%	124%	86%	82%	↑-57%
Total Activo	10.942.823	12.932.229	15.654.028	16.414.030	↑50%
Fondos Propios	3.786.641	5.769.138	8.398.345	9.035.685	↑139%
Total Pasivo	7.156.183	7.163.091	7.255.682	7.378.345	↑3%

## 2. Rentabilidad de la inversión

**Rentabilidad total**  
**39%**

**Dividendos**  
**19%**

**Revalorización**  
**20%**



La rentabilidad estimada de la inversión en la ampliación del capital del Holding Vannilo es del 39% en el periodo 2023-2025. Un 13% anual.



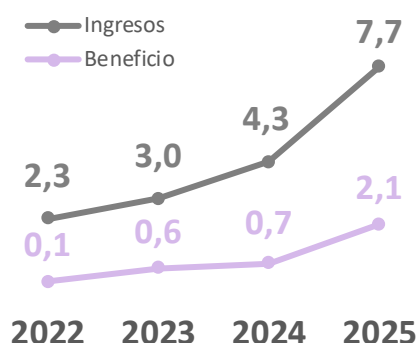
Un 19,5% es obtenido por dividendo anual del 6,5% y un 20% por el incremento de valoración esperada del Holding para 2025, cuando el ROE alcanzara el 24%.

A continuación, detallamos flujo del retorno de la inversión por € 5,5 millones, con la que se adquiere el 32% del total de participaciones del <sup>1</sup>Holding, se ha establecido una prima de emisión del 10%. Cabe señalar, que el Holding dará prioridad a sus accionistas en caso de que decidan reinvertir los dividendos en deuda del grupo al 7% de interés anual.



	2023	2024	2025
Ingresos explo.	3MM	4,3 MM	7,7MM
Resultado N.	<b>0,6 MM</b>	<b>0,7 MM</b>	<b>2,1 MM</b>
ROE	11%	8%	23%
Ratio deuda	124%	86%	82%
Valor Inversión	<b>5,8 MM</b>	<b>6,2 MM</b>	<b>6,6 MM</b>
Revaloriza. acu.	5%	14%	20%
Dividendo acu.	6,5%	13%	19%
Rentabili. total	<b>11%</b>	<b>27%</b>	<b>39%</b>

### Resultados € millones



### FORTALEZAS HOLDING

- ✓ **Diversificación de actividades**, presencia en sectores en fuerte expansión (pádel y marketing digital).
- ✓ **Centros de Pádel Euroindoor referencia en la zona**, tanto para amateurs como profesionales del World Pádel Tour.
- ✓ **Capacidad de crecimiento orgánico**, modelos de negocio escalables y ventajas de escala en costes en todas las ramas de negocio.
- ✓ **Rama financiera con los mejores estándares de control de riesgos**, morosidad en niveles muy inferiores a la media del sector.
- ✓ **Gestión profesionalizada**, incorporados nuevos perfiles de control financiero, tesorería y gestión centros deportivos. Automatización de procesos de administración en curso.
- ✓ **Rama Media con fuerte crecimiento** e inmobiliaria en establecimiento, pueden aportar significativos rendimientos extraordinarios en escenarios favorables.

<sup>1</sup> Las estimaciones de la valoración actual y futura del Holding se han realizado con criterio experto. Teniendo en cuenta entre otros factores, los flujos esperados de efectivo, el resultado de explotación, el sector en que se encuentran y el patrimonio neto de las compañías. Se ha tenido un enfoque conservador, tomando el valor medio del rango de valoraciones obtenidas.

### 3. Detalle estado de situación y previsiones por ramas negocio

#### Deportivo



+3,1  
millones

- \* Sep. 2023, apertura ampliación de 4 pistas en moraleja.
- \* 4 Nuevos centro de pádel indoor de 15 pistas en Madrid, apertura septiembre 2024.
- \* Punto de equilibrio gimnasio 2024.

#### Servicios Financieros



+ 1.8  
millones

- \* Incremento capacidad de financiación en Vannilo 4 inversiones.
- \* Plan eficiencia y automatización administrativa en Kobegest.

	2022	2023	2024	2025	Variación	2022	2023	2024	2025	Variación
Ingresos totales	1.359.720	1.665.906	2.694.955	5.942.154	↑337%	582.136	763.435	922.670	1.010.000	↑73%
Resultado Expl.	270.953	548.259	470.504	1.785.512	↑559%	12.676	279.890	379.172	447.085	↑3427%
<b>Resultado Neto</b>	<b>164.272</b>	<b>457.759</b>	<b>380.004</b>	<b>1.695.012</b>	<b>↑932%</b>	<b>100.030</b>	<b>248.796</b>	<b>347.578</b>	<b>415.491</b>	<b>↑315%</b>
ROE	21%	24%	10%	43%	↑106%	6%	10%	11%	11%	↑101%
ROA	5%	7%	5%	19%	↑290%	1%	8%	9%	9%	↑1725%
Ratio Deuda	629%	298%	143%	145%	↑-77%	46%	47%	39%	32%	↑-30%
Total Activo	5.700.416	7.430.468	9.543.713	9.639.150	↑69%	2.615.519	3.680.440	4.262.617	4.898.800	↑87%
Fondos propios	782.113	1.868.671	3.926.457	3.926.457	↑402%	1.789.960	2.499.388	3.069.236	3.704.236	↑107%
Total Pasivo	4.918.303	5.561.796	5.617.257	5.712.694	↑16%	825.559	1.181.052	1.193.381	1.194.565	↑45%

#### Inmobiliario



- \* En proceso plan de negocio y selección de proyectos.
- \* Se espera actividad en 2024.

#### Media



- \* Fuerte crecimiento, aumento de plantilla en 2023.

	2022	2023	2024	2025	Variación	2022	2023	2024	2025	Variación
Ingresos totales	15.000	15.000	15.000	15.000	↑0%	272.804	474.000	596.000	651.000	↑139%
Resultado Expl.	-3.016	11.616	11.484	11.347	↑476%	2.965	75.840	92.870	125.406	↑4129%
<b>Resultado Neto</b>	<b>1.712</b>	<b>11.616</b>	<b>11.484</b>	<b>11.347</b>	<b>↑563%</b>	<b>609</b>	<b>75.440</b>	<b>92.370</b>	<b>124.906</b>	<b>↑20421%</b>
ROE	27%	146%	144%	142%	↑431%	2%	42%	51%	69%	↑3167%
ROA	0%	3%	3%	3%	↑2639%	5%	32%	37%	47%	↑916%
Ratio Deuda	3928%	4769%	4930%	5098%	↑30%	121%	33%	39%	46%	↑-62%
Total Activo	257.276	388.123	400.918	414.354	↑61%	63.572	240.129	252.136	264.743	↑316%
Fondos propios	6.388	7.971	7.971	7.971	↑25%	28.819	181.002	181.002	181.002	↑528%
Total Pasivo	250.888	380.152	392.947	406.382	↑62%	34.753	59.127	71.134	83.741	↑141%

#### Área corporativa



+ 0,6  
millones

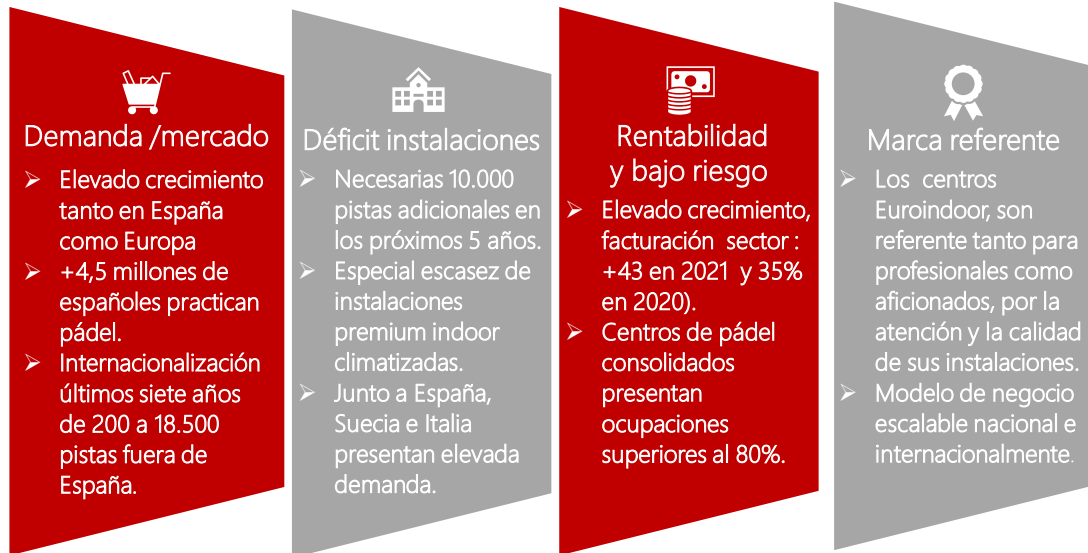
- \* Financiación gastos crecimiento resto empresas del Holding y nuevas oportunidades de negocio.

	2022	2023	2024	2025	Variación
Ingresos totales	62.455	62.455	62.455	62.455	↑0%
Resultado Expl.	-128.158	-128.158	-128.158	-128.158	↑0%
<b>Resultado Neto</b>	<b>-160.215</b>	<b>-159.545</b>	<b>-168.425</b>	<b>-177.661</b>	<b>↓-11%</b>
ROE	0%	0%	0%	0%	↑0%
ROA	0%	0%	0%	-11%	↑0%
Ratio Deuda	96%	-2%	-2%	-2%	↑-102%
Total Activo	2.306.040	1.193.069	1.194.644	1.196.983	↑-48%
Fondos propios	1.179.361	1.212.106	1.213.680	1.216.019	↑3%
Total Pasivo	1.126.679	-19.036	-19.036	-19.036	↑-102%

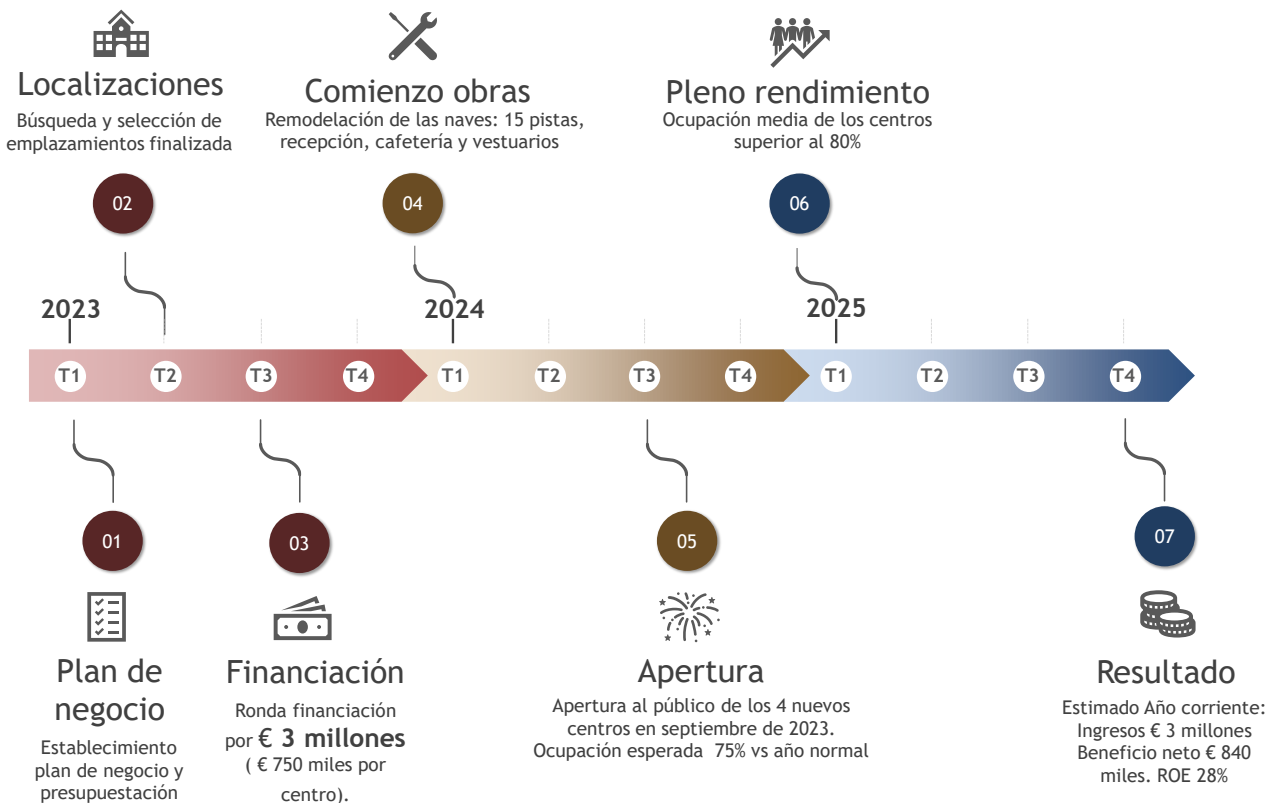


## 4. Fundamentos y hoja de ruta nuevos centros de pádel

### Oportunidad de negocio






### **EURO INDOOR** **Sarko** Capital *Proyecto 4 centros pádel indoor 15 pistas cada uno*








Debajo, detallamos estado de situación con principales magnitudes a cierre del ejercicio 2022 y primer trimestre del 2023 (donde ya puede observarse una mejoría notable en la tendencia y resultados del holding), así como proyecciones de las principales magnitudes y principales hitos del plan de expansión para el periodo 2022 – 2025:

### PRINCIPALES MAGNITUDES 1T 2023 Y TOTAL 2022

		Ingresos totales	Resultado Explotac.	Resultado Neto	ROE	ROA	Ratio Deuda	Total Activo	Fondos propios	Total Pasivo
Eurind. Alcorcón	1T 23	407.396	246.477	227.747	62%	5%	1251%	4.966.156	367.553	4.598.603
	2022	998.165	325.593	252.290	180%	7%	3312%	4.770.413	139.806	4.630.606
Jomagal Sport	1T 23	109.886	48.423	47.784	36%	21%	75%	234.320	133.657	100.662
	2022	300.844	72.570	52.212	62%	42%	104%	171.502	84.046	87.456
Sarko Capital	1T 23	0	-2.135	-33.635	0%	0%	191%	1.118.065	384.730	733.335
	2022	0	-13.334	-15.070	0%	0%	24%	519.050	418.364	100.686
Eurogym Pádel	1T 23	23.589	-21.398	-23.498	0%	0%	111%	245.594	116.398	129.196
	2022	60.711	-113.875	-125.161	0%	0%	71%	239.451	139.896	99.555
Deportiva 	1T 23	540.870	271.368	218.398	22%	4%	555%	6.564.135	1.002.338	5.561.796
	2022	1.359.720	270.953	164.272	21%	5%	629%	5.700.416	782.113	4.918.303
Vannilo 4 Invers.	1T 23	166.911	56.169	109.428	6%	2%	60%	2.929.484	1.831.236	1.098.248
	2022	317.836	6.633	95.901	6%	0%	44%	2.474.685	1.721.808	752.877
Kobegest	1T 23	58.998	-20.206	-20.227	0%	0%	148%	118.288	47.703	70.585
	2022	264.300	6.043	4.130	6%	4%	107%	140.835	68.153	72.682
Servicios Financieros 	1T 23	225.910	35.962	89.201	5%	1%	62%	3.047.772	1.878.939	1.168.833
	2022	582.136	12.676	100.030	6%	0%	46%	2.615.519	1.789.960	825.559
Finvesta R. Estate	1T 23	2.500	1.676	1.676	29%	1%	4344%	255.909	5.758	250.151
	2022	15.000	-2.777	1.951	48%	0%	6126%	254.144	4.082	250.062
Distop Assets	1T 23	0	-92	-92	0%	0%	5874%	132.214	2.213	130.001
	2022	0	-239	-239	0%	0%	36%	3.132	2.305	827
Construcción e inmobiliaria 	1T 23	2.500	1.584	1.584	20%	0%	4769%	388.123	7.971	380.152
	2022	15.000	-3.016	1.712	27%	0%	3928%	257.276	6.388	250.888
Prismalia	1T 23	165.431	102.571	102.198	78%	54%	45%	190.129	131.002	59.127
	2022	272.804	2.965	609	2%	5%	121%	63.572	28.819	34.753
Media 	1T 23	165.431	102.571	102.198	78%	54%	45%	190.129	131.002	59.127
	2022	272.804	2.965	609	2%	5%	121%	63.572	28.819	34.753
Área Corporativa  VANNILO HOLDING	1T 23	4.506	-15.566	-77.610	0%	0%	-2%	1.082.615	1.101.651	-19.036
	2022	62.455	-128.158	-160.215	0%	0%	96%	2.306.040	1.179.361	1.126.679
Total Holding  VANNILO HOLDING	1T 23	939.217	395.919	333.770	8%	4%	173%	11.272.773	4.121.901	7.150.872
	2022	2.292.114	155.420	106.407	3%	1%	189%	10.942.823	3.786.641	7.156.183

## PRINCIPALES HITOS Y MAGNITUDES 2023-2024-2025

	Hechos relevantes	Nuevos fondos	Ingresos Explotación	Gastos + amortiza.	Resultado Explotac.	Resultado Neto	ROE	ROA	Ratio Deuda	Total Activo	Fondos propios	
Eurind. Alcorcón	2023	Incremento negocio por entrada en pleno rendimiento ampliación de pistas 2022	1.158.614	790.045	412.569	368.569	100%	8%	1251%	4.966.156	367.553	
	2024	No se esperan variaciones en el inmovilizado, negocio o capital	1.193.373	813.746	423.626	379.626	103%	8%	1265%	5.015.817	367.553	
	2025	No se esperan variaciones en el inmovilizado, negocio o capital	1.229.174	838.159	435.015	391.015	106%	9%	1278%	5.065.975	367.553	
Jomagal Sport	2023	Entrada en funcionamiento de 4 pistas nuevas en el último trimestre	394.286	291.429	105.857	102.857	77%	45%	75%	234.320	133.657	
	2024	Incremento negocio, pleno rendimiento ampliación de pistas 2023	542.143	400.714	144.429	141.429	106%	61%	77%	236.663	133.657	
	2025	No se esperan variaciones en el inmovilizado, negocio o capital	558.407	412.736	148.671	145.671	109%	62%	79%	239.030	133.657	
Nuevo Euroindoor	2023	Nuevo centro indoor 15 pistas pádel. 100 miles, gastos proyecto y circulante	200.000	0	233.634	-2.134	-33.634	0%	0%	133%	1.284.431	551.096
	2024	Ejecución obra , apertura sep. 2024, 60% ocupación vs año normal 80%.	550.000	198.895	809.675	-29.279	-60.779	0%	0%	70%	1.773.652	1.040.317
	2025	Pleno rendimiento centro enero 2025	993.582	732.100	292.983	261.483	25%	16%	72%	1.791.388	1.040.317	
Nuevo Euroindoor 2	2023	Nuevo centro indoor 15 pistas pádel. 100 miles, gastos proyecto y circulante	200.000	0	200.000	0	0	0%	0%	119%	200.000	200.000
	2024	Ejecución obra , apertura sep. 2024, 60% ocupación vs año normal 80%.	550.000	198.895	776.041	-27.145	-27.145	0%	0%	68%	722.855	722.855
	2025	Pleno rendimiento centro enero 2025	993.582	698.466	295.117	295.117	62%	38%	69%	730.083	722.855	
Nuevo Euroindoor 3	2023	Nuevo centro indoor 15 pistas pádel. 100 miles, gastos proyecto y circulante	200.000	0	200.000	0	0	0%	0%	119%	200.000	200.000
	2024	Ejecución obra , apertura sep. 2024, 60% ocupación vs año normal 80%.	550.000	198.895	776.041	-27.145	-27.145	0%	0%	68%	722.855	722.855
	2025	Pleno rendimiento centro enero 2025	993.582	698.466	295.117	295.117	62%	38%	69%	730.083	722.855	
Nuevo Euroindoor 4	2023	Nuevo centro indoor 15 pistas pádel. 100 miles, gastos proyecto y circulante	200.000	0	200.000	0	0	0%	0%	119%	200.000	200.000
	2024	Ejecución obra , apertura sep. 2024, 60% ocupación vs año normal 80%.	550.000	198.895	776.041	-27.145	-27.145	0%	0%	68%	722.855	722.855
	2025	Pleno rendimiento centro enero 2025	993.582	698.466	295.117	295.117	62%	38%	69%	730.083	722.855	
Eurogym Pádel	2023	80 miles para cubrir circulante hasta punto de equilibrio	80.000	113.006	173.039	31.967	19.967	0%	0%	60%	345.561	216.365
	2024	Entrada en beneficios a partir del primer trimestre, alcanzando los 500 socios		163.858	151.409	13.164	1.164	1%	4%	61%	349.017	216.365
	2025	Consolidación del beneficio, 750 socios esperados		180.244	157.465	23.493	11.493	5%	7%	63%	352.507	216.365
 Deportivo Sarko Capital  	2023	Inversión nuevo centro de pádel y alcanzar punto equilibrio en Gimnasio	880.000	1.665.906	2.088.146	548.259	457.759	24%	7%	298%	7.430.468	1.868.671
	2024	Ejecución obra y puesta en marcha nuevos centros de pádel, apertura sep. 2024	2.200.000	2.694.955	4.503.666	470.504	380.004	10%	5%	143%	9.543.713	3.926.457
	2025	Consolidación de la rentabilidad en todos los centros	0	5.942.154	4.235.856	1.785.512	1.695.012	43%	19%	145%	9.639.150	3.926.457
Vannilo 4 Inversiones	2023	600 miles para aumentar capacidad de financiación	600.000	499.134	254.468	273.848	244.667	10%	8%	46%	3.539.605	2.431.236
	2024	570 miles para aumentar capacidad de financiación	570.000	574.670	263.479	340.372	311.191	10%	8%	37%	4.123.106	3.001.236
	2025	635 miles para aumentar capacidad de financiación	635.000	627.200	270.508	385.873	356.692	10%	8%	31%	4.756.499	3.636.236
Kobegest	2023	Plan de automatización administrativo		264.300	258.257	6.043	4.130	0	4%	107%	140.835	68.153
	2024	Aumento beneficios, centrados en crecimiento en consultoría Ad Hoc		348.000	309.700	38.800	36.387	56%	28%	105%	139.511	68.000
	2025	Crecimiento beneficio		382.800	322.088	61.212	58.799	89%	43%	109%	142.301	68.000
 Servicios Financieros VH FINANCIAL services 	2023	Crecimiento en financiación y plan automatización en gestoría	600.000	763.435	512.725	279.890	248.796	10%	8%	47%	3.680.440	2.499.388
	2024	Beneficios en ambas ramas de negocio	570.000	922.670	573.179	379.172	347.578	11%	9%	39%	4.262.617	3.069.236
	2025	Crecimiento de beneficio y rentabilidad	635.000	1.010.000	592.596	447.085	415.491	11%	9%	32%	4.898.800	3.704.236



Finvesta R. Estate	2023	Ingresos por alquileres	15.000	3.292	11.708	11.708	203%	5%	4344%	255.909	5.758	
	2024	Ingresos por alquileres	15.000	3.424	11.576	11.576	201%	4%	4566%	268.704	5.758	
	2025	Ingresos por alquileres	15.000	3.561	11.439	11.439	199%	4%	4800%	282.140	5.758	
Distop Assets	2023	Plan de negocio y adquisición activos	0	92	-92	-92	0%	0%	5874%	132.214	2.213	
	2024	Crecimiento según evolución mercado	0	92	-92	-92	0%	0%	5874%	132.214	2.213	
	2025	Crecimiento según evolución mercado	0	92	-92	-92	0%	0%	5874%	132.214	2.213	
<b>FINVESTA</b> <small>REAL STATE</small>	2023	Ingresos por alquileres y gestión de activos inmobiliarios	15.000	3.384	11.616	11.616	146%	3%	4769%	388.123	7.971	
	2024	Ingresos por alquileres y gestión de activos inmobiliarios	15.000	3.516	11.484	11.484	144%	3%	4930%	400.918	7.971	
	2025	Ingresos por alquileres y gestión de activos inmobiliarios	15.000	3.653	11.347	11.347	142%	3%	5098%	414.354	7.971	
Prismalia	2023	50 miles para circulante financiación nuevas contrataciones	474.000	398.560	75.840	75.440	42%	32%	33%	240.129	181.002	
	2024	Crecimiento rentable y progresivo	596.000	503.630	92.870	92.370	51%	37%	39%	252.136	181.002	
	2025	Crecimiento rentable y progresivo	651.000	526.094	125.406	124.906	69%	47%	46%	264.743	181.002	
<b>PRISMALIA</b> <small>HERCULUS NEXT GENERATION DIGITAL</small>	2023	Nuevas contrataciones	474.000	398.560	75.840	75.440	42%	32%	33%	240.129	181.002	
	2024	Crecimiento rentable y progresivo	596.000	503.630	92.870	92.370	51%	37%	39%	252.136	181.002	
	2025	Crecimiento rentable y progresivo	651.000	526.094	125.406	124.906	69%	47%	46%	264.743	181.002	
<b>VH</b> <small>VANNILO HOLDING</small>	2023	Financiación circulante y crecimiento resto compañías	270.000	62.455	222.000	-128.158	-159.545	0%	0%	-2%	1.193.069	1.212.106
	2024	Financiación circulante y crecimiento resto compañías	170.000	62.455	230.880	-128.158	-168.425	0%	0%	-2%	1.194.644	1.213.680
	2025	Financiación circulante y crecimiento resto compañías	180.000	62.455	240.115	-128.158	-177.661	0%	-11%	-2%	1.196.983	1.216.019
<b>VH</b> <small>VANNILO HOLDING</small>	2023	Canje de acciones sociedades al Holding y ampliación capital segundo trimestre.	1.750.000	2.980.795	3.224.815	787.448	634.066	11%	6%	124%	12.932.229	5.769.138
	2024	Reparto de dividendos y reinversión en deuda a tipo fijo	2.940.000	4.291.080	5.814.871	825.872	663.010	8%	5%	86%	15.654.028	8.398.345
	2025	Reparto de dividendos y reinversión en deuda a tipo fijo	815.000	7.680.608	5.598.314	2.241.192	2.069.096	23%	14%	82%	16.414.030	9.035.685

Gracias por confiar en nosotros

BLANCO  
BENITO  
CARLOS  
JOAQUIN -  
52474467J

Firmado digitalmente por  
BLANCO BENITO  
CARLOS JOAQUIN  
- 52474467J  
Fecha: 2023.06.13  
18:38:18 +02'00'

**Carlos Blanco**

**Consejero delegado**

**Franco Vanni**

**Presidente**

**Jorge de la Mata**

**Secretario**