

A LA AUTORIDAD PORTUARIA DE ALICANTE

Asunto: Aportación de aval y del Estudio Económico-Financiero definitivo en el marco de la solicitud de prórroga de plazo de la concesión de MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, S.A.

D. JAVIER PALACIO LÓPEZ, actuando como Administrador único de YANSIKA HOLDING, S.A., mercantil Administradora solidaria de **MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, S.A.**, con CIF A-03895802, y domicilio en Muelle nº 8 de la Zona de Levante s/n del Puerto de Alicante (Alicante), según consta ya acreditado,

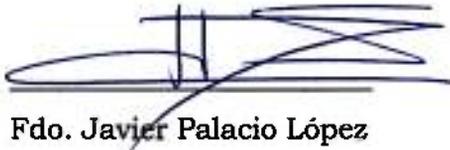
DICE

- I. Que, el pasado 13 de mayo de 2019, MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, S.A. presentó solicitud de prórroga, al amparo del artículo 82.2.b) del TRLPEMM, de la concesión de su titularidad para la construcción y explotación de atraques para embarcaciones deportivas y de recreo, situada en la zona de Levante de la Dársena Interior del Puerto de Alicante, y de una superficie de tierra, situada en el Muelle 8 en el Sector I del Plan Especial del Puerto de Alicante para la edificación y explotación de servicios complementarios de los atraques.
- II. Que, en el marco de dicha solicitud, y para su incorporación al expediente a los efectos oportunos, se presenta ahora con este escrito, como DOCUMENTO Nº 1, justificante de haber constituido garantía provisional.
- III. Que, asimismo, en el marco de la misma solicitud, el pasado 20 de mayo de 2019, se aportó Estudio Económico Financiero. Sin embargo, como consecuencia de las últimas reuniones mantenidas con la Autoridad Portuaria y para incorporar los ajustes propuestos por dicha Administración y sus técnicos, se presenta con este escrito, como DOCUMENTO Nº 2, el Estudio Económico Financiero definitivo.

Por todo ello,

SOLICITA Que teniendo por presentado este escrito se sirva admitirlo y, en su virtud, se tenga por aportada la documentación que se acompaña al mismo.

En Alicante, a 23 de mayo de 2019.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Javier Palacio López', with several horizontal lines drawn through it.

Fdo. Javier Palacio López

MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, S.A.

La entidad BANKINTER, S.A., C.I.F. A-28157360, con domicilio (a efectos de notificaciones y requerimientos) en Cl. Antigua Peseta, 81 Local G-H – 03114 Alicante, y en su nombre y representación D. CÁNDDIDO GARCÍA SUÁREZ, N.I.F. 50.298.195-R y D^a. ANA BELÉN GONZÁLEZ BALLESTEROS, N.I.F. 08.931.354-V, con facultades suficientes para obligarles en este acto, según resulta del bastanteo de poderes que se reseña en la parte inferior de este documento.

AVALA

Ante la AUTORIDAD PORTUARIA DE ALICANTE, C.I.F. Q-0367005-F, con carácter solidario y renuncia expresa al beneficio de orden, división y excusión, de naturaleza irrevocable y de ejecución automática por resolución del Presidente y con compromiso de pago al primer requerimiento de la misma a MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, S.A., C.I.F. A-03895802, en virtud de lo exigido en el artículo 93.1 del RD Legislativo 2/2011, de 5 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, en concepto de garantía provisional, por importe de 113.606,93 Euros (CIENTO TRECE MIL SEISCIENTOS SEIS EUROS CON NOVENTA Y TRES CÉNTIMOS), correspondiente al 2% del presupuesto global de inversión (IVA incluido), comprometido en la solicitud de prórroga de la concesión administrativa de su titularidad, para la construcción y explotación de atraques para embarcaciones deportivas y de recreo, situada en la zona de Levante de la Dársena Interior del Puerto de Alicante, y de una superficie de tierra, situada en el Muelle 8 en el Sector I del Plan Especial del Puerto de Alicante para la edificación y explotación de servicios complementarios de los atraques.

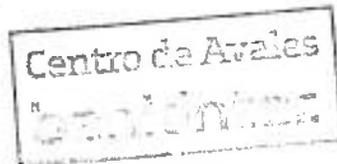
El presente aval tiene carácter indefinido permaneciendo vigente hasta que el Presidente de la Autoridad Portuaria de Alicante autorice su cancelación o devolución.

La entidad avalista declara bajo su responsabilidad, que cumple los requisitos previstos en el artículo 56.2 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (o legislación vigente), y hará efectiva la Garantía al primer requerimiento del Presidente de la Autoridad Portuaria de Alicante, sin que el afianzado pueda oponerse al pago, y sin que sea preciso justificar el incumplimiento de la empresa avalada.

El presente afianzamiento ha sido inscrito con fecha 22 de Mayo de 2019 en el Registro Especial de Aavales con el número 0440471.

En Madrid, a 22 de Mayo de 2019.

BANKINTER, S.A.
P.P.

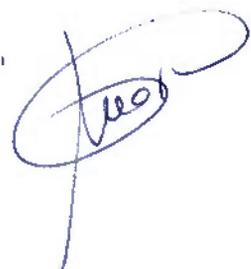
A handwritten signature in blue ink.

D. CÁNDDIDO GARCÍA SUÁREZ
N.I.F. 50.298.195-R

D^a. ANA BELÉN GONZÁLEZ BALLESTEROS
N.I.F. 08.931.354-V

BASTANTEO DE PODERES POR LA ASESORÍA JURÍDICA DE LA C.G.D. O ABOGACÍA DEL ESTADO
Provincia: ALICANTE Fecha: 19/09/2011 – 25/04/2016 Número: A4/99/2011 – 03/18/2016

Recibi:
23.05.19

PA.


ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

“ACONDICIONAMIENTO DE MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE”

**A LOS EFECTOS DE SOLICITUD DE PRORROGA DE LA CONCESIÓN
ACTUAL, AMPARADO EN EL ARTICULO 82 DEL TRLPEMM**



ALICANTE PORT

Autoridad Portuaria de Alicante



Mayo 2019

Contenido

1. BREVE DESCRIPCIÓN DE LA CONCESIÓN, Y DE SUS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS	3
2. ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES HIPÓTESIS Y PARÁMETROS DEL PLAN DE NEGOCIO UTILIZADO EN EL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	6
3. VALIDACION DEL CÁLCULO DE LA TASA DE DESCUENTO.....	10
4. CALCULO DEL VALOR ACTUALIZADO DE LA INVERSIÓN INICIALMENTE PREVISTA EN EL TITULO CONCESIONAL, E INVERSIÓN COMPROMETIDA.....	10
5. PROYECCIÓN DE RESULTADOS DURANTE LA VIDA DE LA CONCESIÓN PRORROGADA	12

1. BREVE DESCRIPCIÓN DE LA CONCESIÓN, Y DE SUS PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS

Con fecha 4 de diciembre de 1.992, el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, aprueba definitivamente el Plan Especial del Puerto de Alicante, que entre otros objetivos regula el ordenamiento urbanístico del borde portuario que se encuentra estrechamente ligado al desarrollo del casco urbano de la ciudad.

En cumplimiento del citado Plan Especial, la Autoridad Portuaria de Alicante, en base a las atribuciones que le son conferidas por la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, de 24 de Noviembre de 1992, y publica el preceptivo concurso público para el otorgamiento de una concesión de dominio público para la ejecución y posterior explotación de las obras de una marina para embarcaciones deportivas y de recreo, y locales de usos complementarios en el Sector-1 del Puerto de Alicante, por un plazo de treinta (30) años.

La superficie de agua abrigada de la zona de dominio público en la que se sitúa la concesión es de 123.393 m² aproximadamente, ubicándose en el recinto comprendido por los muelles 2, 4, 6 y 8, que constituye la parte de Levante de la dársena interior del Puerto de Alicante.

Cabe destacar que, en cuanto a la entrega de la superficie de agua a ocupar, ésta se realizó en dos fases, ya que unos 27.000 m² estaban ocupados por las antiguas instalaciones del Real Club de Regatas de Alicante, y retiradas, más tarde, por la Autoridad Portuaria de Alicante.



Con fecha 12 de agosto de 1993, la Autoridad Portuaria adjudica la citada concesión de dominio público, a la mercantil MARITIMA VALENCIANA, S.A., representada por D. Perfecto Palacio de la Fuente, con C.I.F. nº A-46041976. Más tarde, el 30 de septiembre de ese mismo año, se eleva a público la adjudicación de la concesión administrativa en cuestión. Está concesión presento diversas modificaciones desde su adjudicación y entre ellas la de la cesión de la titularidad a Marina Deportiva del Puerto de Alicante S.A.

MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, S.A, hoy en día, es titular de la concesión administrativa en cuestión, conforme las prescripciones contenidas en el Pliego de Bases que sirvió para la adjudicación inicial, la oferta presentada en el concurso público, los Proyectos Básicos y de Ejecución presentados y autorizados por la Autoridad Portuaria de Alicante, y cuantas directrices han sido exigidas por la Autoridad Portuaria dentro del marco de sus competencias.

El plazo de la concesión se estableció en la condición tercera del citado Pliego de condiciones particulares en 30 años, a contar desde el día siguiente a la fecha del 13 de septiembre de 1.996, por lo que el plazo se extiende hasta el día 13 de septiembre de 2026.

La concesión dispone de 123.392 m² de lamina de agua, de 43.109 m² disponibles, distribuidos en 748 atraques de embarcaciones de hasta 60 metros de eslora. Con la distribución exacta de los atraques la ocupación efectiva total de los mismos es de 42.563,80 m², distribuidos de la siguiente forma:

FLOTA PREVISTA

142 uds. de	8,00 x 3,30 m. con una superficie de	3.748,80 m ²
134 uds. de	10,00 x 3,80 m. con una superficie de	5.992,00 m ²
33 uds. de	10,00 x 4,20 m. con una superficie de	1.386,00 m ²
63 uds. de	11,00 x 4,20 m. con una superficie de	2.910,60 m ²
57 uds. de	11,00 x 4,80 m. con una superficie de	3.009,60 m ²
22 uds. de	12,00 x 4,80 m. con una superficie de	1.267,20 m ²
26 uds. de	12,00 x 5,50 m. con una superficie de	1.716,00 m ²
26 uds. de	13,00 x 5,50 m. con una superficie de	1.859,00 m ²
39 uds. de	15,00 x 6,20 m. con una superficie de	3.627,00 m ²
28 uds. de	16,00 x 6,20 m. con una superficie de	2.777,00 m ²
1 uds. de	16,00 x 6,80 m. con una superficie de	137,60 m ²
1 uds. de	15,00 x 9,00 m. con una superficie de	143,27 m ²
23 uds. de	18,00 x 6,20 m. con una superficie de	2.566,80 m ²
18 uds. de	20,00 x 6,50 m. con una superficie de	2.340,00 m ²
3 uds. de	25,00 x 7,50 m. con una superficie de	562,50 m ²
10 uds. de	25,00 x 7,65 m. con una superficie de	1.912,50 m ²
23 uds. de	30,00 x 8,50 m. con una superficie de	5.865,00 m ²
2 uds. de	40,00 x 11,00 m. con una superficie de	880,00 m ²
1 uds. de	50,00 x 12,00 m. con una superficie de	600,00 m ²

La evolución de los metros de amarre y su ocupación desde el inicio de su explotación se presenta en el siguiente cuadro:

AÑO	% OCUPACION ANUAL	MEDIA M2 OCUPADOS	MAXIMO M2 A OCUPAR
1997	21,62%	7.647,90	35.474,60
1998	40,19%	13.919,00	35.846,60
1999	52,55%	18.256,80	35.660,60
2000	61,73%	21.988,60	35.660,60
2001	83,80%	27.514,70	32.772,70
2002	95,68%	30.638,90	32.733,50
2003	100,00%	43.800,55	43.600,55
2004	99,07%	43.521,55	43.600,55
2005	98,07%	43.514,65	43.600,55
2006	97,62%	42.806,35	43.600,55
2007	97,88%	43.280,55	43.600,55
2008	97,75%	43.288,95	43.600,55
2009	91,79%	41.561,45	43.762,55
2010	89,17%	40.438,35	43.109,15
2011	86,36%	39.771,75	43.109,15
2012	87,03%	39.846,75	43.109,15
2013	84,36%	39.383,75	43.109,15
2014	83,42%	39.152,35	43.109,15
2015	82,80%	38.661,15	43.109,15

También dispone la instalación de cuatro locales, que se explotan en forma de cesión. La tabla siguiente muestra los metros de la concesión:

Metros cuadrados cedidos y arrendados		LOCALES - PRECIOS M2 CESIÓN		
	Metros totales	LOCAL	M2	PRECIO/M2
Amarres	43.109,00	PLANTA BAJA	82,53	600
Locales		PLANTA ALTA	132,29	480
		PLANTA BAJA	82,85	600
		PLANTA ALTA	220,31	480

2. ANÁLISIS Y DESCRIPCIÓN DE LAS PRINCIPALES HIPÓTESIS Y PARÁMETROS DEL PLAN DE NEGOCIO UTILIZADO EN EL ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

El estudio económico realizado únicamente corresponde a la estimación de ingresos, gastos y flujos de caja por razón del periodo prorrogado. No se presentan importes tanto de ingresos como de gastos, que correspondan a la concesión actual.

El estudio económico en su conjunto tiene dos soportes fundamentales, de un lado la cuenta de resultados estimada por la compañía para el ejercicio 2018, y las hipótesis de ingresos de la compañía plasmados en el informe económico de la compañía Taxo Valoración, emitido el 19 de febrero de 2019 y remitido por dicha entidad a la Autoridad Portuaria en fecha 28 de febrero de 2019, en el curso de análisis de la solicitud de ampliación de plazo en virtud de la disposición transitoria 10ª de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.

En efecto, Marina Deportiva del Puerto de Alicante solicitó la ampliación del plazo de la concesión al amparo de la Disposición Transitoria 10ª de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante. En dicho procedimiento, la Autoridad Portuaria de Alicante designó a la entidad Taxo Valoración como empresa independiente encargada de emitir informe sobre la procedencia y corrección de la ampliación solicitada por Marina Deportiva del Puerto de Alicante. El informe anteriormente referido de Taxo Valoración, que sirve de base y antecedente para el presente estudio económico, es el resultado de las reuniones mantenidas con la Autoridad Portuaria al respecto y en él se incorporan las observaciones y sugerencias puestas de manifiesto por la Autoridad Portuaria de Alicante y por Puertos del Estado.

El presente estudio económico financiero se elabora en el seno de un procedimiento diferente, de solicitud de prórroga de la concesión al amparo del artículo 82.2.b) de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante. Pero, su ámbito, alcance y objeto guarda cierta conexión con los estudios económicos e informes de valoración presentados y emitidos en el procedimiento de ampliación anteriormente referido.

Por consiguiente, entendemos que procede dotar a este estudio económico de una continuidad y coherencia lógica respecto al informe de Taxo Valoración. Y, a tal fin, se respetará la metodología, hipótesis y datos de partida incluidos en el citado informe de Taxo Valoración, que ya incorpora las observaciones validadas por la Autoridad Portuaria de Alicante y de Puertos del Estado. Lógicamente, respecto al citado informe de Taxo Valoración, en el presente estudio económico financiero se actualizan los datos que varían en este procedimiento (cuentas de 2018, plazo de la prórroga, importe de la inversión comprometida). En todo lo demás, los criterios, métodos y datos son los mismos incorporados en el Informe de Taxo Valoración.

Dado que ya se dispone de cifras fidedignas del cierre contable del ejercicio 2018 de la compañía concesionara, se ha considerado la conveniencia de trabajar con datos actualizados, por lo que las proyecciones han sido recalculadas en su totalidad.

De otro lado, el presente estudio se realiza en el ámbito de la solicitud de prórroga del periodo concesional al amparo del art. 82 del Texto Refundido de la Ley de Puertos y de la Marina Mercante, y se solicita la prórroga de 15 años, periodo 3 años superior a los 12 de

la solicitud de ampliación de plazo anterior referida. Este hecho tiene efecto sobre el cálculo de las cifras contables y en especial en el cálculo de periodificaciones de ingresos y gastos y en la amortización de la nueva inversión.

1. Hipótesis y parámetros sobre los ingresos.

a) Ingresos por Cesión y / o alquiler de amarres y locales

Constituyen una parte importante de la actividad de la compañía. Dado que el cobro de los ingresos por las cesiones se realiza por anticipado, y con objeto de conocer el resultado contable y posibilitar el cálculo del impuesto de sociedades, se imputa contablemente en cada ejercicio el importe correspondiente a la periodificación de estos ingresos.

Dado que la periodificación no genera cobros efectivos se realiza el correspondiente ajuste sobre el resultado contable, para el cálculo de los flujos libres de caja de cada ejercicio.

Las inversiones que se plantean en el Proyecto básico que soporta la solicitud de prórroga de plazo, únicamente serán generadoras de ingresos "contables" en el periodo de prórroga (septiembre de 2026- septiembre 2041), con independencia de la fecha de pago, que se ha previsto entre el año 2020.

En función de la hipótesis de trabajo establecidas, se considera que el cobro efectivo de las cesiones se produce en el momento de la cesión, es decir de manera anticipada a la explotación. Se estima que las cesiones se realicen y cobren entre los años 2027 y 2033, especialmente en los tres primeros años.

Los alquileres se iniciarán desde el primer momento, dando continuidad a la explotación actual.

Los siguientes cuadros muestran los datos de referencia para el cálculo de los ingresos estimados:

PRECIOS DE ARRENDAMIENTO	2026	2027	2028	2029	2030	2031
AMARRES	80,04	81,14	82,24	83,35	84,47	85,61
LOCALES						

CÁLCULO DE INGRESOS EN ARRENDAMIENTO	2026	2027	2028	2029	2030	2031
AMARRES	720.469,56	2.434.430,00	2.240.417,00	2.126.950,00	2.259.442,00	2.391.432,00
m2 CUADRADOS ARRENDAMIENTO AMARRE	30.002,83	30.002,83	27.243,95	25.519,65	26.748,22	27.933,67
TOTAL INGRESOS ARRENDAMIENTOS AMARRE	720.469,56	2.434.430,00	2.240.417,00	2.126.950,00	2.259.442,00	2.391.432,00

PRECIOS DE ARRENDAMIENTO	2032	2033	2034	2035	2036
AMARRES	86,77	87,94	89,13	90,33	91,55
LOCALES					
CALCULO DE INGRESOS EN ARRENDAMIENTO	2032	2033	2034	2035	2036
AMARRES	2.390.054,00	2.473.393,38	2.506.784,31	2.539.968,09	2.574.350,49
m2 CUADRADOS ARRENDAMIENTO AMARRE	27.545,71	28.126,50	28.126,50	28.119,22	28.120,23
TOTAL INGRESOS ARRENDAMIENTOS AMARRE	2.390.054,00	2.473.393,38	2.506.784,31	2.539.968,09	2.574.350,49

PRECIOS DE ARRENDAMIENTO	2037	2038	2039	2040	2041
AMARRES	92,78	94,04	95,31	96,59	97,90
LOCALES					
CALCULO DE INGRESOS EN ARRENDAMIENTO	2037	2038	2039	2040	2041
AMARRES	2.609.103,35	2.644.326,24	2.680.024,65	2.716.204,98	1.927.011,62
m2 CUADRADOS ARRENDAMIENTO AMARRE	28.120,22	28.120,22	28.120,22	28.120,22	28.120,22
TOTAL INGRESOS ARRENDAMIENTOS AMARRE	2.609.103,35	2.644.326,24	2.680.024,65	2.716.204,98	1.927.011,62

PRECIOS DE CESIÓN	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
AMARRES		434,79	438,75	445,86	451,88	457,98	464,16	470,43
LOCALES								

CALCULO DE INGRESOS EN CESIÓN	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
AMARRES		2.819.182,00	1.758.302,00	1.113.775,00	225.782,00	228.810,00	231.899,00	235.029,00
LOCALES		268.476,00						
TOTAL INGRESOS CESIÓN	0,00	3.087.658,00	1.758.302,00	1.113.775,00	225.782,00	228.810,00	231.899,00	235.029,00

INGRESOS ESTIMADOS	0,00	2.819.182,00	1.758.302,00	1.113.775,00	225.782,00	228.810,00	231.899,00	235.029,00
PRECIO CESIÓN AMARRE (6M2)	428,92	434,79	438,75	445,86	451,88	457,98	464,16	470,43
M2 CEDIDOS		6.484,01	3.998,41	2.498,04	499,61	499,61	499,61	499,60
M2 CEDIDOS ACUMULADOS		6.484,01	10.482,42	12.980,46	13.480,06	13.979,67	14.479,28	14.978,89
M2 ALQUILADOS	30.002,83	30.002,83	27.243,95	25.519,65	26.748,22	27.933,67	27.545,71	28.126,50
M2 TOTALES EN EXPLOTACIÓN ACUMULADOS	30.002,83	36.486,84	37.726,37	38.500,11	40.228,29	41.913,34	42.024,99	43.105,39
% OCUPACIÓN AMARRES	70%	85%	88%	89%	93%	97%	97%	100%

b) Ingresos por prestación de servicios, venta de productos terminados, y servicios diversos.

Son ingresos correspondientes a diversos servicios prestados por la compañía, como apoyo a sus cesionarios y arrendatarios y a las embarcaciones. Entre ellos destacan servicios de suministros de combustibles, y diversos servicios de apoyo a la entrada, estancia y salida de las embarcaciones en la marina.

Las cifras que se presentan guardan continuidad con las de las cuentas anuales de la compañía para esta misma concesión.

Se considera que estos ingresos varían en base al IPC previsto, en igual forma que los costes que los soportan, con base en las cifras del ejercicio 2018.

2. Hipótesis y parámetros sobre los gastos.

a) Gastos corrientes.

En la proyección presentada, se sigue el criterio de variación de los gastos con el IPC esperado, sobre la base de las cifras del año 2018. Las excepciones las encontramos en los gastos ocasionados por los cánones de ocupación y de aprovechamiento o actividad, donde los primeros evolucionan con crecimientos de un 3% cada 5 años y los de actividad varían con la variación de las cifras de ingresos de cada año.

b) Amortizaciones:

La amortización se ha calculado de manera lineal, desde el año 2021, hasta el 13 de septiembre de 2041. Se aplica la amortización desde el momento de la ejecución de la inversión, al considerar que, aunque no hay generación de ingresos contables hasta varios años después, si se inicia la depreciación real desde el momento de la ejecución de las obras.

Se considera que no hay activos pendientes de amortizar a la finalización de los plazos concesionales.

c) Impuesto de Sociedades.

El Impuesto de sociedades se ha calculado al 25 % de tipo impositivo, sobre el resultado antes de impuestos, sin considerar ningún tipo de bonificaciones ni desgravaciones.

3. Hipótesis y parámetros en relación a los ajustes para llegar al flujo de caja de cada ejercicio.

Se han realizado los ajustes correspondientes a los registros contables que no implican movimientos de fondos, así como con los movimientos de fondos de ingresos y gastos anticipados que no tienen su origen en un ingreso o gasto contable.

4. Otros.

Los ejercicios 2026 y 2041 se consideran a efectos contables de manera parcial, desde el 14 de septiembre el año 2026 y hasta el 13 de septiembre el año 2041.

Con la salvedad de los ajustes realizados en las proyecciones de los flujos de caja, no se considera necesario realizar ningún otro ajuste por la gestión financiera de cobros – pagos – de la actividad habitual de la empresa, dado su irrelevancia. Es decir, se considera que el resto de los ingresos y gastos devengados en un periodo, se liquidan financieramente dentro del mismo periodo.

3. VALIDACION DEL CÁLCULO DE LA TASA DE DESCUENTO.

TIPO INTERES BONO ESPAÑOL 10 AÑOS	1,724%
PRIMA DE RIESGO DEL MERCADO APLICADA	7,000%
TIPO A APLICAR (Se asume una Beta, igual a 1)	8,724%
<hr/>	
WACC	8,724%

El cálculo de tasa de descuento se ha realizado por la suma del tipo por operaciones sin riesgo y la aplicación de una tasa de riesgo. Como referencia para establecer la tasa sin riesgo, hemos tomado el promedio de la retribución del Bono del Estado Español a 10 años durante los últimos 5 años (enero 2014 a diciembre de 2018), que ha resultado el 1,724%, tal y como se comprueba en el correspondiente cuadro. La tasa de riesgo se establece en el 7% - en línea con las recomendaciones de Puertos del Estado para otras cuestiones similares-. No se dispone de la información suficiente para realizar un cálculo que ofrezca garantías de calidad de la Beta a aplicar, razón por la que se opta en mantener un efecto neutro con una beta igual a 1.

Dado que, todos los fondos aplicados a la actividad son fondos propios al final del ejercicio 2017, la tasa de descuento (WACC) a aplicar es del 8,724 %.

El cuadro siguiente refleja el dato relativo al tipo de Bono Español a 10 años utilizado, como tasa libre de riesgo.

español a 10 años Datos Históricos Rendimiento de Bonos



Plazo

Mensual

Descargar datos

01/01/2014 - 31/12/2018

Máximo: 4,148

Mínimo: 0,865

Diferencia: 3,283

Promedio 1,724

4. CALCULO DEL VALOR ACTUALIZADO DE LA INVERSIÓN INICIALMENTE PREVISTA EN EL TITULO CONCESIONAL, E INVERSIÓN COMPROMETIDA.

El siguiente cuadro refleja la inversión inicial y el calculo del valor actualizado, así como la comparación con la inversión comprometida en la solicitud de prórroga.

TÍTULO CONCESIONAL DEL 13 DE SEPTIEMBRE DE 1993		
IMPORTE BASE DE INVERSION AÑO 1993		7.075.114,49
AÑO	IPC	VALOR ACTUALIZADO
1993	4,90%	7.075.114,49
1994	4,30%	7.379.344,42
1995	4,30%	7.696.656,23
1996	3,20%	7.942.949,23
1997	2,00%	8.101.808,21
1998	1,40%	8.215.233,52
1999	2,90%	8.453.475,30
2000	4,00%	8.791.614,31
2001	2,70%	9.028.987,89
2002	4,00%	9.390.147,41
2003	2,60%	9.634.291,24
2004	3,20%	9.942.588,56
2005	3,70%	10.310.464,34
2006	2,70%	10.588.846,88
2007	4,20%	11.033.578,45
2008	1,40%	11.188.048,54
2009	0,80%	11.277.552,93
2010	3,00%	11.615.879,52
2011	2,40%	11.894.660,63
2012	2,90%	12.239.605,79
2013	0,30%	12.276.324,60
2014	-1,00%	12.153.561,36
2015	0,02%	12.155.992,07
2016	1,57%	12.346.841,15
2017	1,11%	12.483.891,08
2018	1,18%	12.631.201,00
2019	1,35%	12.801.722,21
20 % VALOR ACTUALIZADO		2.560.344,44
IMPORTE INVERSION COMPROMETIDA.		4.694.501,37
IMPORTE DE INVERSION COMPROMETIDA > QUE 20 % INVERSION INICIAL ACTUALIZADA		

INVERSION COMPROMETIDA		
VALORACION TOTAL		4.694.501,37
Año	2019	938.900,27
Año	2020	3.755.601,10

5. PROYECCIÓN DE RESULTADOS DURANTE LA VIDA DE LA CONCESIÓN PRORROGADA

CUENTA DE RESULTADOS PROYECTADA	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Periodificación cesión amarres-Prorroga						
Periodificación cesión locales-Prorroga						
Ingresos por arrendamiento amarres- Prorroga						
Ingresos por arrendamiento locales - Prorroga						
Venta de productos terminados						
Otros alquileres						
Prestación de servicios						
Ingresos servicios diversos						
Total Ingresos						
Aprovisionamientos						
Gastos de personal						
Trabajos realizados por otras empresas						
Arrendamientos						
Cánones						
Reparaciones y conservación						
Serv. profesionales						
Primas de seguros						
Servicios bancarios, suministros, etc.						
Publicidad, propaganda y R.R.P.P.						
Suministros						
Otros servicios						
Tributos y tasas (IBI, IAE)						
EBITDA						
Amortización contable inversión comprometida		43.267,29	224.697,30	224.697,30	224.697,30	224.697,30
EBIT	0,00	-43.267,29	-224.697,30	-224.697,30	-224.697,30	-224.697,30
EBT	0,00	-43.267,29	-224.697,30	-224.697,30	-224.697,30	-224.697,30
Impuesto de Sociedades	0,00	-12.114,84	-62.915,24	-62.915,24	-62.915,24	-62.915,24
Crédito fiscal pérdidas ejercicios anteriores						
RESULTADO NETO (BN)	0,00	-31.152,45	-161.782,05	-161.782,05	-161.782,05	-161.782,05
Periodificación cobro cesión amarres						
Periodificación cesión de locales						
Periodificación cánón cesión locales y amarres						
Amortización contable inversión comprometida		43.267,29	224.697,30	224.697,30	224.697,30	224.697,30
Cobro cesión amarres						
Cobro cesión locales prorroga						
Inversión prorroga	-938.900,27	-3.755.601,10				
Pago cánones (Periodo concesional prorrogado)						
Ajuste por créditos fiscales de Impuesto de Sociedades		-12.114,84	-62.915,24	-62.915,24	-62.915,24	-62.915,24
Pago IAE (Periodo concesional prorrogado)						
FLUJO CAJA LIBRE (FCL)	-938.900,27	-3.755.601,10	0,00	0,00	0,00	0,00
TASA DE DESCUENTO (WACC)	8,72%					
VNA PRORROGADA	1.255.972,63					
TASA INTERNA DE RETORNO	12%					
INVERSION VALOR TOTAL	4.694.501,37					
INVERSION COMPROMETIDA	PROYECTO	2019	2020			
INVERSION	4.694.501,37	938.900,27	3.755.601,10			
AMORTIZACIÓN LINEAL NUMERO DE AÑOS		21,70	20,70			
AMORTIZACIÓN ANUAL LINEAL (Por año de inv.)		43.267,29	224.697,30			
INICIO AMORTIZACIÓN		Año 2020	Año 2021			

CUENTA DE RESULTADOS PROYECTADA	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Periodificación cesión amarres-Prorroga			191.781,09	320.124,30	407.823,12	427.119,02
Periodificación cesión locales-Prorroga			18.263,67	18.263,67	18.263,67	18.263,67
Ingresos por arrendamiento amarres- Prorroga	720.469,56	2.434.430,00		2.240.417,00	2.126.950,00	2.259.442,00
Ingresos por arrendamiento locales - Prorroga						
Venta de productos terminados		455.567,30	1.539.058,21	1.559.835,49	1.680.893,27	1.602.235,33
Otros alquileres		25.021,34	84.530,44	85.671,60	86.828,16	88.000,35
Prestación de servicios		264.726,51	894.334,41	906.407,92	818.644,43	931.046,13
Ingresos servicios diversos		5.329,22	18.003,87	18.246,92	18.493,25	18.742,91
Total Ingresos	1.471.113,94	5.180.401,68	5.148.968,91	5.157.895,91	5.157.895,91	5.344.849,41
Aprovisionamientos		369.567,38	1.344.709,11	1.362.862,69	1.381.281,33	1.399.908,36
Gastos de personal		200.790,47	743.753,20	753.793,86	763.870,08	774.283,68
Trabajos realizados por otras empresas		17.082,87	9.000,54	9.122,04	9.245,18	9.370,00
Arrendamientos		10.196,87	342.513,07	341.255,68	341.612,84	353.149,98
Cánones		99.433,66	302.129,60	306.208,35	310.342,16	314.531,78
Reparaciones y conservación		45.578,43	184.944,04	187.440,79	189.971,24	192.535,85
Serv.profesionales		9.785,97	78.587,34	79.648,27	80.723,53	81.813,29
Primas de seguros		12.534,22	36.647,00	37.141,74	37.643,15	38.151,33
Servicios bancarios, suministros, etc.		10.608,42	28.771,31	29.159,72	29.553,38	29.952,35
Publicidad, propaganda y R.R.P.P.		533,23	140,83	142,73	144,66	146,61
Suministros		71.767,73	250.939,63	254.327,32	257.780,74	261.240,51
Otros servicios		299.919,72	800.679,73	811.488,91	822.444,01	833.547,01
Tributos y tasas (IBI, IAE)		5.280,23	17.037,47	17.267,47	17.500,59	17.736,84
EBITDA	318.036,74	1.040.648,81	1.040.648,81	959.107,34	918.723,03	1.038.481,82
Amortización contable inversión comprometida	224.697,30	224.697,30	224.697,30	224.697,30	224.697,30	224.697,30
EBIT	-224.697,30	93.339,44	815.851,51	734.410,04	691.025,73	813.784,52
EBT	-224.697,30	93.339,44	815.851,51	734.410,04	691.025,73	813.784,52
Impuesto de Sociedades	-62.915,24	26.135,04	203.962,88	183.602,51	172.756,43	203.446,13
Crédito fiscal pérdidas ejercicios anteriores						
RESULTADO NETO (BN)	-161.782,06	67.204,39	611.888,63	550.807,53	518.269,30	610.338,39
Periodificación cobro cesión amarres			-191.781,09	-320.124,30	-407.823,12	-427.119,02
Periodificación cesión de locales			-18.263,67	-18.263,67	-18.263,67	-18.263,67
Periodificación cánón cesión locales y amarres			8.401,79	13.535,52	17.043,47	17.815,31
Amortización contable inversión comprometida	224.697,30	224.697,30	224.697,30	224.697,30	224.697,30	224.697,30
Cobro cesión amarres			2.819.182,00	1.758.302,00	1.113.775,00	225.762,00
Cobro cesión locales prorroga			268.476,00			
Inversión prorroga						
Pago cánones (Periodo concesional prorrogado)			-123.506,32	-70.332,08	-44.551,00	-9.030,48
Ajuste por créditos fiscales de Impuesto de Sociedades	-62.915,24	26.135,04	203.962,88	96.593,14		
Pago IAE (Periodo concesional prorrogado)						
FLUJO CAJA LIBRE (FCL)	0,00	318.036,74	3.803.067,62	2.236.215,43	1.403.147,27	624.199,83

CUENTA DE RESULTADOS PROYECTADA	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Periodificación cesión amarres-Prorroga	448.503,13	472.410,24	499.425,07	499.425,07	499.425,07	499.425,07
Periodificación cesión locales-Prorroga	18.263,67	18.263,67	18.263,67	18.263,67	18.263,67	18.263,67
Ingresos por arrendamiento amarres- Prorroga	2.391.432,00	2.390.054,00	2.473.393,38	2.508.784,31	2.539.988,09	2.574.350,49
Ingresos por arrendamiento locales - Prorroga						
Venta de productos terminados	1.623.865,51	1.645.787,89	1.688.005,93	1.690.523,91	1.713.345,98	1.736.478,15
Otros alquileres	89.188,35	90.392,39	91.812,89	92.849,46	94.102,93	95.373,32
Prestación de servicios	943.615,25	956.354,08	969.264,84	982.349,91	995.611,64	1.009.052,39
Ingresos servicios diversos	18.995,94	19.252,39	19.512,29	19.775,71	20.042,68	20.313,26
Total Ingresos	5.533.863,85	5.592.514,45	5.739.477,77	5.809.972,04	5.880.760,06	5.953.254,35
Aprovisionamientos	1.418.807,12	1.437.961,02	1.457.373,49	1.477.048,03	1.496.988,18	1.517.197,52
Gastos de personal	784.736,51	795.330,45	806.067,41	816.949,32	827.978,14	839.155,84
Trabajos realizados por otras empresas	9.496,50	9.624,70	9.754,83	9.886,32	10.019,79	10.155,05
Arrendamientos	360.710,55	363.056,58	368.935,11	371.754,88	378.767,40	381.667,17
Cánones	318.777,96	323.081,46	327.443,06	331.863,54	336.343,70	340.884,34
Reparaciones y conservación	195.135,08	197.789,41	200.439,28	203.145,22	205.887,68	208.667,17
Serv.profesionales	82.917,77	84.037,16	85.171,66	86.321,48	87.486,82	88.667,89
Primas de seguros	38.666,38	39.188,37	39.717,41	40.253,60	40.797,02	41.347,78
Servicios bancarios, suministros, etc.	30.356,71	30.768,52	31.181,87	31.602,83	32.029,47	32.461,86
Publicidad, propaganda y R.R.P.P.	148,59	150,60	152,83	154,69	156,78	159,90
Suministros	264.767,26	268.341,61	271.964,23	275.635,74	279.356,83	283.128,14
Otros servicios	844.799,89	856.204,69	867.763,45	879.478,26	891.351,21	903.384,46
Tributos y tasas (IBI, IAE)	17.976,29	18.218,97	18.464,93	18.714,20	18.966,84	19.222,90
EBITDA	1.166.567,25	1.168.782,91	1.255.049,59	1.267.163,92	1.274.630,20	1.287.155,32
Amortización contable inversión comprometida	224.697,30	224.697,30	224.697,30	224.697,30	224.697,30	224.697,30
EBIT	941.869,96	944.085,61	1.030.351,29	1.042.466,62	1.049.932,90	1.062.458,03
EBT	941.869,96	944.085,61	1.030.351,29	1.042.466,62	1.049.932,90	1.062.458,03
Impuesto de Sociedades	235.467,49	236.021,40	257.587,82	260.616,66	262.483,22	265.614,51
Crédito fiscal pérdidas ejercicios anteriores						
RESULTADO NETO (BN)	706.402,47	708.064,21	772.763,47	781.849,97	787.449,67	796.843,52
Periodificación cobro cesión amarres	-448.503,13	-472.410,24	-499.425,07	-499.425,07	-499.425,07	-499.425,07
Periodificación cesión de locales	-18.263,67	-18.263,67	-18.263,67	-18.263,67	-18.263,67	-18.263,67
Periodificación canon cesión locales y amarres	18.670,67	19.626,96	20.707,55	20.707,55	20.707,55	20.707,55
Amortización contable inversión comprometida	224.697,30	224.697,30	224.697,30	224.697,30	224.697,30	224.697,30
Cobro cesión amarres	228.810,00	231.899,00	235.029,00			
Cobro cesión locales prorroga						
Inversión prorroga						
Pago cánones (Periodo concesional prorrogado)	-9.152,40	-9.275,96	-9.401,16			
Ajuste por créditos fiscales de Impuesto de Sociedades						
Pago IAE (Periodo concesional prorrogado)						
FLUJO CAJA LIBRE (FCL)	702.661,23	684.337,59	726.107,41	509.566,07	515.165,78	524.559,82

CUENTA DE RESULTADOS PROYECTADA	2037	2038	2039	2040	2041
Periodificación cesión amarres-Prorroga	499.425,07	499.425,07	499.425,07	499.425,07	349.597,55
Periodificación cesión locales-Prorroga	18.263,67	18.263,67	18.263,67	18.263,67	12.784,57
Ingresos por arrendamiento amarres- Prorroga	2.609.103,35	2.644.326,24	2.680.024,65	2.716.204,98	1.927.011,62
Ingresos por arrendamiento locales - Prorroga					
Venta de productos terminados	1.759.918,58	1.783.677,48	1.807.757,12	1.832.161,84	1.299.827,22
Otros alquileres	96.660,86	97.965,78	99.288,32	100.628,71	71.391,04
Prestación de servicios	1.022.674,60	1.036.480,71	1.050.473,20	1.064.654,59	755.319,20
Ingresos servicios diversos	20.587,49	20.865,42	21.147,10	21.432,59	15.205,35
Total Ingresos	6.026.633,61	6.101.004,37	6.176.379,13	6.252.771,45	4.431.136,55
Aprovisionamientos	1.537.679,69	1.558.438,37	1.579.477,28	1.600.800,23	1.135.687,72
Gastos de personal	850.484,44	861.965,98	873.802,53	885.396,16	628.144,31
Trabajos realizados por otras empresas	10.292,15	10.431,09	10.571,91	10.714,63	7.601,50
Arrendamientos	384.602,34	387.577,17	390.592,17	397.953,97	271.914,93
Cánones	345.488,28	350.150,34	354.877,37	359.688,21	255.166,61
Reparaciones y conservación	211.484,17	214.339,21	217.232,79	220.165,43	158.198,37
Serv.profesionales	89.864,91	91.078,09	92.307,64	93.553,79	66.371,74
Primas de seguros	41.905,98	42.471,71	43.045,08	43.626,18	30.950,60
Servicios bancarios, suministros, etc.	32.900,10	33.344,25	33.794,40	34.250,62	24.299,10
Publicidad, propaganda y R.R.P.P.	161,04	163,22	165,42	167,65	118,94
Suministros	286.950,37	290.824,20	294.750,33	298.729,46	211.933,61
Otros servicios	915.580,15	927.940,48	940.467,67	953.163,99	676.222,19
Tributos y tasas (IBI, IAE)	19.482,41	19.745,42	20.011,98	20.282,14	14.389,17
EBITDA	1.299.759,59	1.312.534,84	1.325.482,57	1.334.298,98	952.139,76
Amortización contable Inversión comprometida	224.697,30	224.697,30	224.697,30	224.697,30	157.288,11
EBIT	1.075.062,29	1.087.837,55	1.100.785,27	1.109.601,68	794.851,65
EBT	1.075.062,29	1.087.837,55	1.100.785,27	1.109.601,68	794.851,65
Impuesto de Sociedades	268.765,57	271.959,39	275.196,32	277.400,42	198.712,91
Crédito fiscal pérdidas ejercicios anteriores					
RESULTADO NETO (BN)	806.296,72	815.878,16	825.588,95	832.201,26	596.138,74
Periodificación cobro cesión amarres	-499.425,07	-499.425,07	-499.425,07	-499.425,07	-349.597,55
Periodificación cesión de locales	-18.263,67	-18.263,67	-18.263,67	-18.263,67	-12.784,57
Periodificación cánón cesión locales y amarres	20.707,55	20.707,55	20.707,55	20.707,55	14.495,28
Amortización contable inversión comprometida	224.697,30	224.697,30	224.697,30	224.697,30	157.288,11
Cobro cesión amarres					
Cobro cesión locales prorroga					
Inversión prorroga					
Pago cánones (Periodo concesional prorrogado)					
Ajuste por créditos fiscales de Impuesto de Sociedades					
Pago IAE (Periodo concesional prorrogado)					
FLUJO CAJA LIBRE (FCL)	534.012,82	543.594,26	553.305,06	559.917,36	405.640,01