

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 COMERCIAL 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 **COMERCIAL MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, S.A.**, con CIF A-03895836, 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, en fecha 9 de mayo de 2019, COMERCIAL MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, S.A. presentó solicitud formal de prórroga, al amparo del artículo 82.2.b) del TRLPEMM, de la concesión de su titularidad para la construcción y explotación de locales para aparcamientos y otros usos comerciales y terciarios admitidos en el Plan Especial del Puerto Deportivo de Alicante.
- 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, consisting of several loops and a long horizontal stroke, positioned above a solid horizontal line.

Fdo. Javier Palacio López

COMERCIAL 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. CÁNDIDO 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 COMERCIAL MARINA DEPORTIVA DEL PUERTO DE ALICANTE, S.A., C.I.F. A-03895836, 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 131.866,10 Euros (CIENTO TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS CON DIEZ 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 locales para aparcamientos y otros usos comerciales y terciarios admitidos en el Plan Especial del Puerto Deportivo de Alicante.

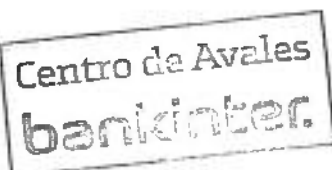
El presente aval tiene carácter indefinido permaneciendo vigente hasta que el Presidente de la Autoridad Portuaria de Alicante autorice su cancelación o devolución.

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 Avals con el número 0440472.

En Madrid, a 22 de Mayo de 2019.

BANKINTER, S.A.
P.P.



D. CÁNDIDO 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

**“CONSTRUCCIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LOCALES, PARA APARCAMIENTOS
Y OTROS USOS COMERCIALES Y TERCIARIOS, ADMITIDOS EN EL PLAN
ESPECIAL DEL PUERTO DEPORTIVO DE ALICANTE”**

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



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.....	9
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

El puerto de Alicante se localiza dentro de la ciudad de Alicante, ciudad situada en el sureste de España, con una población de aproximadamente 335.000 habitantes, con clima mediterráneo suave y cálido durante todo el año. La actual configuración del puerto, y su integración con la ciudad, es consecuencia –en alguna medida- del Plan Especial del Puerto de Alicante, aprobado por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante el 4 de diciembre de 1992. Este Plan tenía como objetivo la integración para la ciudad de ciertas líneas al borde del agua, con la creación –entre otras medidas- de paseos marítimos y zonas de ocio que permitieran un mayor aprovechamiento y disfrute de ciudadanos y turistas de la situación costera de la ciudad.

En cumplimiento del citado Plan Especial, la Autoridad Portuaria publica un concurso público para el otorgamiento de una concesión de dominio público para la ejecución y posterior explotación de las obras de locales para usos terciarios y aparcamiento de vehículos en el Sector I del Puerto de Alicante, en una parcela de terreno situada en los muelles 6 y 8, en la parte de Levante de la dársena interior del puerto. Esta parcela, según se indica en el Pliego de condiciones particulares económico-administrativas del concurso referido, y en la escritura pública de otorgamiento, ocupa una superficie de 21.274 m².

El Proyecto Básico, especifica que la concesión queda distribuida en 21.092,44 m² de superficie de locales y en 2.651,79 m² de superficie de aparcamiento semi-soterrado.



El plazo de la concesión se establece en la condición tercera del citado Pliego de condiciones particulares en 30 años, y en relación al Concesionario se indica en la condición sexta punto 1, que la sociedad concesionaria habrá de contener en su objeto social la gestión de la construcción, explotación y comercialización de la concesión como objeto exclusivo de su actividad mercantil.

Con fecha 12 de agosto de 1993, previo informe de la Comisión Técnica, el Consejo de Administración de la Autoridad Portuaria de Alicante adjudica el concurso a Marítima Valenciana S.A. siendo publicado en el Boletín Oficial del Estado el 13 de septiembre de ese mismo año, dando iniciado el plazo de 30 años, hasta el 13 de septiembre de 2023.

En cumplimiento de la condición sexta del Pliego de condiciones particulares del concurso – ya indicada – se constituye Comercial Marina Deportiva del Puerto de Alicante S.A. subrogándose en la concesión otorgada a Marítima Valenciana S.A., siendo elevado a público el 17 de mayo de 1995, tal y como consta en la correspondiente escritura pública. Desde esta fecha el titular de la concesión pasa a ser la nueva sociedad, Comercial Marina Deportiva del Puerto de Alicante S.A.

Por escrito fechado el 28 de septiembre de 2000, con salida el 3 de octubre del mismo año, la Autoridad Portuaria notifica a la compañía concesionaria una modificación sustancial de determinadas condiciones de la concesión, aprobadas en sesión del Consejo de Administración celebrada el 27 de septiembre. Esta modificación sustancial, modifica las condición general 16 y la condición particular 19, fijando el canon de ocupación en 1.519 pesetas y los metros de aplicación en 15.253 m², correspondientes a la superficie ocupada por semisótano y la parte del vial posterior de acceso a las instalaciones de la concesión. También queda fijado de manera explícita el canon de desarrollo de actividades industriales o comerciales aplicables a diferentes tipos de actividad.

Las instalaciones están compuestas por edificios de tipo comercial. Existe un centro comercial y de ocio bordeando la instalación náutica. Estos edificios se realizaron en dos fases, y cuentan con un nivel inferior o semisótano para aparcamiento (tanto público como privado), un nivel de planta baja levantado un metro y medio sobre el nivel del paseo que bordea el mar, y una segunda planta. La planta baja dispone de un espacio de 5 metros enfrente del mar que son utilizados como terrazas. En la planta alta también existen locales con terrazas. En el interior de la Fase I, -locales más cercanos a la ciudad- se construyó una plaza que articula otro conjunto de locales. En su gran mayoría los locales están destinados a negocios de hostelería, existiendo también locales dedicados a la venta de elementos náuticos y despachos. Uno de los bloques del complejo comercial está ocupado íntegramente por el Casino de Alicante.

La compañía tiene sus oficinas en las propias instalaciones.

El cuadro siguiente muestra el detalle –según la información recibida de la compañía- de los metros cuadrados dedicados a locales comerciales y aparcamientos, especificados por la fase, y la planta en la que se encuentran. Este detalle es de gran importancia, dado que cada una de las divisiones tiene diferentes precios de comercialización en el mercado.

Metros totales	
FASE I PLANTA BAJA	
Fachada mar	1.377,58
Interior	37,00
FASE I PLANTA ALTA	0,00
Fachada mar	949,63
Interior	0,00
FASE II PLANTA BAJA	0,00
Fachada mar	2.540,51
Interior	1.196,86
FASE II PLANTA ALTA	0,00
Fachada mar	2.476,10
Interior	1.151,21
EDIF.TRIANGULO	921,61
PARKING PUBLICO	10.343,54
Incluye trastero	98,40
TRASTEROS	580,89
GARAJES	0,00
Plazas	55,00

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

1. Hipótesis y parámetros sobre los ingresos.

a) Ingresos por Cesión y / o alquiler de locales y plazas de garajes.

Constituyen una parte importante de la actividad de la compañía. Dado que el cobro de los ingresos por las cesiones se ha realizado por anticipado, se imputa contablemente en cada ejercicio el importe correspondiente a la periodificación, de cara al cálculo del resultado y por consiguiente del impuesto de sociedades, realizando 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 ampliación (septiembre de 2023- septiembre 2038), con independencia de la fecha de cobro, que se ha previsto entre los años 2020 y 2024.

En función de la hipótesis de trabajo, en cuanto a la fórmula de explotación de los locales comerciales y plazas de garajes en el periodo concesional prorrogado, y la forma de cobro acordada, se registran en alguna medida ingresos de caja coincidentes en fecha con el periodo concesional actual, pero que no guardan ninguna vinculación con la concesión en su plazo actual. El estudio económico realizado únicamente corresponde a la estimación de ingresos, gastos y flujos de caja por razón del periodo prorrogado.

En base a la última información recibida de la compañía, SBC ha realizado los cálculos de ingresos para cada fecha. Las fórmulas de explotación consideradas por Comercial Marina Deportiva del Puerto de Alicante, S.A. son las siguientes:

- Alquileres. Desde inicio nuevo plazo, 14 de septiembre de 2023.
- Cesión cobro al inicio del periodo de ampliación.(2023)
- Cesión con cobros en 3 años, (2020/2023)
- Cesión con cobros en 5 años, (2020/2024)

distribuidos como se indica en el cuadro siguiente:

HIPOTESIS DE INGRESOS Y ACTIVIDAD	
LOCALES, TRASTEROS Y GARAJES EN CESIÓN	40%
LOCALES, TRASTEROS Y GARAJES EN ALQUILER	60%
CESION CON COBRO EN 3 PAGOS ANUALES	15%
CESION CON COBRO EN 5 PAGOS ANUALES	25%
NIVEL DE OCUPACIÓN DE LOS ALQUILERES	Progresivo del 60% al 90%
ALQ.PARKING-EDIF.TRIÁNGULAR	0%
CESION PARKING-EDIF.TRIÁN. COBRO AÑO 2023	100%

De la aplicación de los porcentajes anteriores, resulta la siguiente distribución de metros cuadrados:

	Metros totales	Metros a alquilar	Metros cedidos. Pago en 2023	Metros cedidos Pago en 3 años(2020/2022)	Metros cedidos Pago en 5 años (2019/2024)
FASE I PLANTA BAJA					
Fachada mar	1.377,58	826,55		208,64	344,40
Interior	37,00	22,20		5,55	9,25
FASE I PLANTA ALTA	0,00				
Fachada mar	949,63	569,78		142,44	237,41
Interior	0,00	0,00		0,00	0,00
FASE II PLANTA BAJA	0,00				
Fachada mar	2.540,51	1.524,31		381,08	635,13
Interior	1.196,86	718,12		179,53	299,22
FASE II PLANTA ALTA					
Fachada mar	2.476,10	1.485,66		371,42	619,03
Interior	1.151,21	690,73		172,68	287,80
EDIF.TRIANGULO	921,61	0,00	921,61		
PARKING PUBLICO	10.343,54		10.343,54		
Incluye trastero	98,40				
TRASTEROS	580,89	348,53		87,13	145,22
GARAJES		0,00			
Plazas	55,00	33,00		8,25	13,75

La información base para el cálculo de la estimación de los ingresos, es consecuencia de la experiencia de la compañía en la explotación actual.

Se ha considerado que los precios de los alquileres estimados para el año base, varían cada 5 años en un 50 % del IPC previsto acumulado.

b) Ingresos por prestación de servicios

Son ingresos correspondientes a diversos servicios prestados por la compañía, como apoyo a sus cesionarios y arrendatarios. Estos ingresos vienen a compensar el grueso

de los gastos de la cuenta de resultados, con un comportamiento similar al de los gastos suplidos, más un margen por la gestión.

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.

c) Ingresos por ocupación de terrazas.

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

Se ha considerado que estos ingresos varían de acuerdo al IPC previsto.

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 2017. 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 2020, hasta el 13 de septiembre de 2038. 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 2023 y 2038 se consideran a efectos contables de manera parcial, desde el 14 de septiembre el año 2023 y hasta el 13 de septiembre el año 2038.

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	8,724%
(Se asume una Beta, igual a 1)	

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.

La escritura de "Concesión administrativa de dominio público" otorgada por la Autoridad Portuaria de Alicante a favor Comercial Marina Deportiva del Puerto de Alicante S.A. de fecha 17 de mayo de 1995, refleja en su apartado relativo a "Presupuesto de las Obras", el importe de inversión inicial, en dos apartados:

- Aparcamiento en Semisotano: Ejecución contratada por importe de 416.010.000 pesetas, equivalente a 2.500.270,45 euros.
- Locales Comerciales: Ejecución contratada por importe de 1.077.830.400 pesetas, equivalente a 6.477.891,17 euros.

Por consiguiente, la inversión inicial total referida a la fecha de inicio de la concesión en el año 1993, ascendió en euros equivalentes a 8.978.161,62 euros.

Este importe capitalizado al 31 de diciembre de 2018 con los IPC históricos es de 16.028.710,80 €, ascendiendo el 20 % a 3.205.742,16 €, importe inferior a la cifra de inversión comprometida en el proyecto de solicitud de prórroga.

El siguiente cuadro refleja estos importes:

La inversión comprometida asciende a 5.449.012,52 €, y se prevé sea ejecutada como se indica en el siguiente cuadro.

INVERSION COMPROMETIDA		
VALORACION TOTAL		5.449.012,52
Año	2019	2.724.506,26
Año	2020	2.724.506,26

TITULO CONCESIONAL DEL 13 DE SEPTIEMBRE DE 1993		
IMPORTE BASE DE INVERSION AÑO 1993		8.978.161,62
AÑO	IPC	VALOR ACTUALIZADO
1993	4,90%	8.978.161,62
1994	4,30%	9.364.222,57
1995	4,30%	9.766.884,14
1996	3,20%	10.079.424,44
1997	2,00%	10.281.012,93
1998	1,40%	10.424.947,11
1999	2,90%	10.727.270,57
2000	4,00%	11.156.361,40
2001	2,70%	11.457.583,15
2002	4,00%	11.915.886,48
2003	2,60%	12.225.699,53
2004	3,20%	12.616.921,91
2005	3,70%	13.083.748,02
2006	2,70%	13.437.009,22
2007	4,20%	14.001.363,61
2008	1,40%	14.197.382,70
2009	0,80%	14.310.961,76
2010	3,00%	14.740.290,61
2011	2,40%	15.094.057,59
2012	2,90%	15.531.785,26
2013	0,30%	15.578.380,61
2014	-1,00%	15.422.596,81
2015	0,02%	15.425.681,33
2016	1,57%	15.667.864,52
2017	1,11%	15.841.777,82
2018	1,18%	16.028.710,80
2019	1,35%	16.245.098,39
20 % VALOR ACTUALIZADO		3.249.019,68
IMPORTE INVERSION COMPROMETIDA.		5.449.012,52
IMPORTE DE INVERSION COMPROMETIDA > QUE 20 % INVERSION INICIAL ACTUALIZADA		

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

CUENTA DE RESULTADOS PROYECTADA	2019	2020	2021	2022	2023
Periodificación cesión locales y garajes-Prorroga					188.616,62
Prestación de servicios					421.751,87
Ingresos por arrendamiento locales- Prorroga	0,00	0,00	0,00	0,00	124.241,31
Ingresos por arrendamiento garajes					14.812,83
Ingresos por ocupación terrazas					18.260,50
Ingresos por servicios diversos					25.441,04
Total Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	773.123,98
Compra de otros aprovisionamientos					589,49
Gastos de personal					49.120,15
Cánones					84.144,45
Period. cánones (Periodo concesional prorrogado)					6.744,66
Canon arrendamiento locales (periodo prorrogado)					4.969,65
Reparaciones y conservación					120.361,57
Serv.profesionales					3.638,41
Primas de seguros					3.102,37
Servicios bancarios, suministros, etc.					1.547,57
Suministros					134.926,45
Otros servicios					39.956,17
Tributos y tasas (IBI, IAE)					1.804,75
EBITDA	0,00	0,00	0,00	0,00	322.218,28
Amortización contable inversión comprometida		145.695,52	299.622,43	299.622,43	299.622,43
EBIT	0,00	-145.695,52	-299.622,43	-299.622,43	22.595,85
EBT	0,00	-145.695,52	-299.622,43	-299.622,43	22.595,85
Impuesto de Sociedades	0,00	-36.423,88	-74.905,61	-74.905,61	5.648,96
Crédito fiscal pérdidas ejercicios anteriores					
RESULTADO NETO (BN)	0,00	-109.271,64	-224.716,82	-224.716,82	16.946,89
Periodificación cesión locales y garajes-Prorroga					-188.616,62
Period. cánones (Periodo concesional prorrogado)					6.744,66
Periodific. IAE (Periodo concesional prorrogado)					1.347,71
Amortización contable inversión comprometida		145.695,52	299.622,43	299.622,43	299.622,43
Cobro cesión locales y garajes nuevo periodo concesional		705.398,16	705.398,16	705.398,16	5.984.465,18
Inversión prorroga	-2.724.506,26	-2.724.506,26			
Pago cánones (Periodo concesional prorrogado)		0,00	-28.215,93	-28.215,93	-28.215,93
Ajuste por créditos fiscales de Impuesto de Sociedades		-36.423,88	-74.905,61	-74.905,61	5.648,96
Pago IAE (Periodo concesional prorrogado)					
FLUJO CAJA LIBRE (FCL)	-2.724.506,26	-2.019.108,10	677.182,24	677.182,24	6.117.943,29
TASA DE DESCUENTO (WACC)	8,72%				
VNA PRORROGADA	3.480.887,22				
TASA INTERNA DE RETORNO	22%				
INVERSION VALOR 31/12/2019	6.449.012,62				
INVERSION COMPROMETIDA	PROYECTO	2019	2020		
INVERSION	5.449.012,52	2.724.506,26	2.724.506,26		
AMORTIZACIÓN LINEAL NUMERO DE AÑOS		18,70	17,70		
AMORTIZACION ANUAL LINEAL (Por año de inv.)		145.695,52	299.622,43		
INICIO AMORTIZACION		Año 2020	Año 2021		

CUENTA DE RESULTADOS PROYECTADA	2024	2025	2026	2027	2028
Periodificación cesión locales y garajes-Prorroga	564.633,64	564.633,64	564.633,64	564.633,64	564.633,64
Prestación de servicios	1.431.354,27	1.450.677,55	1.470.261,70	1.490.110,23	1.510.226,72
Ingresos por arrendamiento locales- Prorroga	416.037,42	416.037,42	485.376,99	485.376,99	537.598,35
Ingresos por arrendamiento garajes	50.271,55	50.950,22	51.638,04	52.335,16	53.041,68
Ingresos por ocupación terrazas	61.973,05	62.809,69	63.657,62	64.516,99	65.387,97
Ingresos por servicios diversos	88.342,58	87.508,20	88.689,56	89.886,87	91.100,34
Total Ingresos	2.610.612,50	2.632.616,71	2.724.267,54	2.746.859,88	2.821.988,70
Compra de otros aprovisionamientos	2.000,64	2.027,65	2.055,02	2.082,77	2.110,88
Gastos de personal	166.705,45	168.955,97	171.236,88	173.548,57	175.891,48
Cánones	285.571,97	359.281,21	360.804,81	362.348,98	363.913,99
Period, cánones (Periodo concesional prorrogado)	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35
Canon arrendamiento locales (periodo prorrogado)	16.641,50	16.641,50	19.415,08	19.415,08	21.503,93
Reparaciones y conservación	408.486,73	414.001,30	419.590,32	425.254,79	425.197,00
Serv.profesionales	12.348,16	12.514,86	12.683,81	12.855,05	13.028,59
Primas de seguros	10.528,91	10.671,05	10.815,11	10.961,12	11.109,09
Servicios bancarios, suministros, etc.	5.252,18	5.323,08	5.394,94	5.467,77	5.541,59
Suministros	457.917,48	464.099,36	470.364,70	476.714,63	480.292,41
Otros servicios	135.604,45	137.435,11	139.290,48	141.170,90	143.076,71
Tributos y tasas (IBI, IAE)	6.125,02	6.207,71	6.291,52	6.376,45	6.462,53
EBITDA	1.080.844,66	1.012.872,66	1.083.729,52	1.088.078,42	1.171.275,15
Amortización contable inversión comprometida	299.622,43	299.622,43	299.622,43	299.622,43	299.622,43
EBIT	781.222,23	713.250,12	784.107,09	788.455,99	871.652,72
EBT	781.222,23	713.250,12	784.107,09	788.455,99	871.652,72
Impuesto de Sociedades	195.305,56	178.312,53	196.026,77	197.114,00	217.913,18
Crédito fiscal pérdidas ejercicios anteriores					
RESULTADO NETO (BN)	585.916,67	534.937,59	588.080,31	591.341,99	653.739,54
Periodificación cesión locales y garajes-Prorroga	-564.633,64	-564.633,64	-564.633,64	-564.633,64	-564.633,64
Period, cánones (Periodo concesional prorrogado)	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35
Periodific. IAE (Periodo concesional prorrogado)	4.512,97	4.512,97	4.512,97	4.512,97	4.512,97
Amortización contable inversión comprometida	299.622,43	299.622,43	299.622,43	299.622,43	299.622,43
Cobro cesión locales y garajes nuevo periodo concesional	368.844,93				
Inversión prorroga					
Pago cánones (Periodo concesional prorrogado)	-239.378,61	-14.753,80	0,00	0,00	0,00
Ajuste por créditos fiscales de Impuesto de Sociedades	195.305,56	-14.719,43			
Pago IAE (Periodo concesional prorrogado)	-67.694,53				
FLUJO CAJA LIBRE (FCL)	605.081,13	267.551,47	350.167,42	353.429,10	415.826,64

CUENTA DE RESULTADOS PROYECTADA	2029	2030	2031	2032	2033
Periodificación cesión locales y garajes-Prorroga	564.633,64	564.633,64	564.633,64	564.633,64	564.633,64
Prestación de servicios	1.530.614,78	1.551.278,08	1.572.220,33	1.593.445,31	1.614.956,82
Ingresos por arrendamiento locales- Prorroga	537.598,35	573.438,24	573.438,24	609.278,13	666.890,75
Ingresos por arrendamiento garajes	53.757,74	54.483,47	55.219,00	55.964,46	56.719,98
Ingresos por ocupación terrazas	66.270,71	67.165,37	68.072,10	68.991,07	69.922,45
Ingresos por servicios diversos	92.330,20	93.576,66	94.839,94	96.120,28	97.417,90
Total ingresos	2.845.205,42	2.904.575,45	2.928.423,25	2.988.432,88	3.070.541,54
Compra de otros aprovisionamientos	2.139,38	2.168,26	2.197,53	2.227,20	2.257,27
Gastos de personal	178.266,02	180.672,61	183.111,69	185.583,69	188.089,07
Cánones	372.892,79	374.500,35	376.129,61	377.780,86	379.454,41
Period. cánones (Periodo concesional prorrogado)	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35
Canon arrendamiento locales (periodo prorrogado)	21.503,93	22.937,53	22.937,53	24.371,13	26.675,63
Reparaciones y conservación	430.937,16	436.754,81	442.651,00	448.626,79	454.683,25
Serv. profesionales	13.204,47	13.382,73	13.563,40	13.746,51	13.932,09
Primas de seguros	11.259,06	11.411,06	11.565,11	11.721,24	11.879,48
Servicios bancarios, suministros, etc.	5.616,40	5.692,22	5.769,07	5.846,95	5.925,88
Suministros	466.506,35	472.804,19	479.187,05	485.656,07	492.212,43
Otros servicios	145.008,25	146.965,88	148.949,90	150.960,72	152.998,69
Tributos y tasas (IBI, IAE)	6.549,78	6.638,20	6.727,82	6.818,64	6.910,69
EBITDA	1.168.736,47	1.208.062,28	1.213.048,21	1.252.507,73	1.312.937,31
Amortización contable inversión comprometida	299.622,43	299.622,43	299.622,43	299.622,43	299.622,43
EBIT	869.114,04	908.439,85	913.425,78	952.885,31	1.013.314,88
EBT	869.114,04	908.439,85	913.425,78	952.885,31	1.013.314,88
Impuesto de Sociedades	217.278,51	227.109,96	228.356,44	238.221,33	253.328,72
Crédito fiscal pérdidas ejercicios anteriores					
RESULTADO NETO (BN)	651.835,53	681.329,89	685.069,33	714.663,98	759.986,16
Periodificación cesión locales y garajes-Prorroga	-564.633,64	-564.633,64	-564.633,64	-564.633,64	-564.633,64
Period. cánones (Periodo concesional prorrogado)	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35
Periodific. IAE (Periodo concesional prorrogado)	4.512,97	4.512,97	4.512,97	4.512,97	4.512,97
Amortización contable inversión comprometida	299.622,43	299.622,43	299.622,43	299.622,43	299.622,43
Cobro cesión locales y garajes nuevo periodo concesional					
Inversión prorroga					
Pago cánones (Periodo concesional prorrogado)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajuste por créditos fiscales de Impuesto de Sociedades					
Pago IAE (Periodo concesional prorrogado)					
FLUJO CAJA LIBRE (FCL)	413.822,64	443.416,99	447.156,44	476.751,08	522.073,26

CUENTA DE RESULTADOS PROYECTADA	2034	2035	2036	2037	2038
Periodificación cesión locales y garajes-Prorroga	564.633,64	564.633,64	564.633,64	564.633,64	396.017,02
Prestación de servicios	1.636.758,73	1.658.854,98	1.681.249,52	1.703.948,39	1.211.282,49
Ingresos por arrendamiento locales- Prorroga	666.890,75	666.890,75	666.890,75	689.398,31	455.909,07
Ingresos por arrendamiento garajes	57.485,70	58.261,75	59.048,29	59.845,44	41.973,79
Ingresos por ocupación terrazas	70.866,40	71.823,10	72.782,71	73.775,41	52.444,65
Ingresos por servicios diversos	98.733,05	100.065,94	101.416,83	102.785,96	73.067,34
Total Ingresos	3.095.368,27	3.120.530,16	3.146.031,74	3.184.385,15	2.230.694,36
Compra de otros aprovisionamientos	2.287,74	2.318,62	2.349,93	2.361,65	1.693,04
Gastos de personal	190.828,28	193.201,78	195.809,98	198.453,42	141.074,36
Cánones	388.764,98	390.484,02	392.226,26	393.992,03	278.395,23
Period. cánones (Periodo concesional prorrogado)	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	15.840,68
Canon arrendamiento locales (periodo prorrogado)	26.675,63	26.675,63	26.675,63	27.575,93	18.236,36
Reparaciones y conservación	460.821,47	467.042,56	473.347,64	479.737,83	341.030,70
Serv. profesionales	14.120,17	14.310,79	14.503,99	14.699,79	10.449,62
Primas de seguros	12.039,85	12.202,39	12.367,12	12.534,08	8.910,08
Servicios bancarios, suministros, etc.	6.005,88	6.086,96	6.169,14	6.252,42	4.444,65
Suministros	498.857,30	505.591,87	512.417,36	519.334,99	369.179,10
Otros servicios	155.064,17	157.157,54	159.279,17	161.428,44	114.755,17
Tributos y tasas (IBI, IAE)	7.003,99	7.098,54	7.194,37	7.291,49	5.183,30
EBITDA	1.310.513,46	1.315.774,13	1.321.105,82	1.348.116,74	921.502,06
Amortización contable inversión comprometida	299.622,43	299.622,43	299.622,43	299.622,43	209.735,70
EBIT	1.010.891,04	1.016.151,70	1.021.483,39	1.048.494,31	711.766,36
EBT	1.010.891,04	1.016.151,70	1.021.483,39	1.048.494,31	711.766,36
Impuesto de Sociedades	252.722,76	254.037,93	255.370,85	262.123,58	177.941,59
Crédito fiscal pérdidas ejercicios anteriores					
RESULTADO NETO (BN)	758.168,28	762.113,78	766.112,54	786.370,73	533.824,77
Periodificación cesión locales y garajes-Prorroga	-564.633,64	-564.633,64	-564.633,64	-564.633,64	-396.017,02
Period. cánones (Periodo concesional prorrogado)	22.585,35	22.585,35	22.585,35	22.585,35	15.840,68
Periodific. IAE (Periodo concesional prorrogado)	4.512,97	4.512,97	4.512,97	4.512,97	3.165,26
Amortización contable inversión comprometida	299.622,43	299.622,43	299.622,43	299.622,43	209.735,70
Cobro cesión locales y garajes nuevo periodo concesional					
Inversión prorroga					
Pago cánones (Periodo concesional prorrogado)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajuste por créditos fiscales de Impuesto de Sociedades					
Pago IAE (Periodo concesional prorrogado)					
FLUJO CAJA LIBRE (FCL)	520.255,38	524.200,88	528.199,64	548.457,84	366.549,39