



**La Marina de València**

**ANEJO N° 4**

**ANÁLISIS ECONÓMICO Y FINANCIERO**

## ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN .....	1
2	TARIFAS CONSIDERADAS .....	2
3	ANÁLISIS ECONÓMICO Y FINANCIERO .....	3
3.1	CONDICIONES INICIALES .....	3
3.2	INVERSIÓN .....	3
3.3	AMARRES .....	5
3.4	VARADERO.....	6
3.5	CENTRO SOCIAL Y COMERCIAL .....	6
3.6	MARINA SECA .....	6
4	PREVISIÓN DE INGRESOS Y COSTES DEL CONCESIONARIO .....	7
4.1	ANÁLISIS DEL MODELO DE EXPLOTACIÓN DE LOS AMARRES.....	7
4.1.1	Hipótesis relativas a los ingresos.....	7
4.1.2	Evolución de la ocupación .....	7
4.1.3	Evolución de las tarifas .....	8
4.1.4	Hipótesis relativas a los gastos.....	8
4.2	ANÁLISIS DEL MODELO DE EXPLOTACIÓN DEL VARADERO.....	8
4.2.1	Hipótesis relativas a los ingresos.....	8
4.2.2	Evolución de la explotación .....	9
4.2.3	Hipótesis relativas a los gastos.....	10
4.3	ANÁLISIS DEL MODELO DE EXPLOTACIÓN DE LA MARINA SECA.....	10
4.3.1	Hipótesis relativas a los ingresos.....	10
4.3.2	Evolución de la explotación .....	11
4.3.3	Evolución de la ocupación .....	11
4.3.4	Hipótesis relativas a los gastos.....	11
4.4	ANÁLISIS DEL MODELO DE EXPLOTACIÓN DEL CENTRO SOCIAL Y COMERCIAL .....	12
4.4.1	Hipótesis relativas a los ingresos.....	12
4.4.2	Hipótesis relativas a los gastos.....	12
5	CONCLUSIONES .....	13
6	DATOS DE EXPLOTACIÓN .....	15
6.1	ÍNDICE DE TABLAS .....	15

## 1 INTRODUCCIÓN

La explotación de la Marina de Valencia deberá responder al principio de autosuficiencia económica. Los ingresos por las actividades ordinarias deberán cubrir, al menos, los siguientes conceptos:

- Los gastos de explotación, los gastos financieros y otros necesarios para el cumplimiento de sus funciones;
- Las cargas fiscales;
- La depreciación de sus bienes e instalaciones;
- Un rendimiento razonable sobre el activo no corriente neto medio del ejercicio, excluyendo el inmovilizado en curso, los activos por impuestos diferidos y los deudores comerciales no corrientes, que permita hacer frente a las necesidades de las nuevas inversiones y a la devolución de los empréstitos emitidos y de los préstamos recibidos.

El presente estudio desarrolla la evolución previsible de la explotación y contiene la relación de gastos, así como la relación de ingresos estimados en base a las principales tarifas a abonar por los usuarios. Ha de considerarse que este estudio económico-financiero es una primera aproximación que, con todo, resulta de gran utilidad a efectos de conocer el grado de viabilidad de la concesión.

Como criterio general se ha asumido que los ingresos generados al aplicar las tarifas deberán permitir la normal explotación y mantenimiento de la instalación con un margen de justa retribución a los recursos propios invertidos por el Concesionario.

Los métodos de análisis de inversiones se utilizan para decidir sobre la conveniencia o no de llevar a cabo un determinado proyecto de inversión o para decidir la alternativa más favorable entre varias propuestas.

Estos métodos pueden ser clasificados en dos grupos:

Métodos estáticos: son aquellos que consideran todos los ingresos y gastos que conlleva una inversión sin tener en cuenta el momento en que se producen. Los más utilizados son el del *flujo neto de caja* y el *plazo de recuperación*;

Métodos dinámicos: son aquellos que consideran todos los ingresos y gastos que conlleva una inversión teniendo en cuenta el momento en que se producen, de manera que un ingreso o un gasto tiene distinta valoración según el momento en que se produce. Los más utilizados son el *valor actual neto (VAN)* y el de la *tasa interna de rentabilidad (TIR)*.

En el presente estudio se utilizan los métodos dinámicos, (VAN y TIR). Una inversión es aconsejable si su TIR es igual o mayor que el tipo de interés que se desea obtener.

Las previsiones de gastos (considerando amortización lineal) y de ingresos, posibilitan finalmente proceder a la estimación de los ratios clásicos de rentabilidad.

## 2 TARIFAS CONSIDERADAS

La complejidad creciente de las operaciones portuarias hace que, tanto en gestión directa como indirecta, se multipliquen día a día los servicios ofertados a los usuarios, y consecuentemente, las posibles tarifas de aplicación.

Para el análisis económico-financiero se han tenido en cuenta aquellas tarifas que mayor incidencia han de tener en la rentabilidad de la explotación. En la siguiente tabla se presentan dichas tarifas.

CONCEPTO	TARIFA	UNIDAD
<b>AMARRES</b>		
Alquiler	0,26	€/m <sup>2</sup> /día
Agua	2,90	€/m <sup>3</sup>
Electricidad	0,23	€/kwh
WiFi	58,00	€/mes
TV	58,00	€/mes
Internet cable	92,80	€/mes
Pañoles	29,00	€/mes
Neumática	696,00	€/día
Hora personal	52,20	€/h
Hora remolque embarcación	92,80	€/h
Adaptadores eléctricos	116,00	€/ud
<b>MARINA SECA</b>		
Almacenamiento moto acuática	2,25	€/día
Almacenamiento embarcación	4,65	€/m <sup>2</sup> /mes
Varado	49,00	€/operación
Limpieza de fondos	2,57	€/m
Limpieza de colas	8,50	€/ud
<b>EDIFICIO NÁUTICO</b>		
Alquiler mensual	15,00	€/m <sup>2</sup>
<b>VARADERO</b>		
Alquiler espacio a flote	0,23	€/m <sup>2</sup> /día
Operación varado	8.000,00	€/operación
Alquiler espacio en seco	4.000,00	€/mes
Consumo electricidad y agua	400,00	€/mes

El estudio parte de los datos aportados por el Consorcio Valencia 2007 en relación a:

- Cifra de negocio, ocupación y gastos del año 2.017 referentes a los amarres y espacios comerciales.
- Estudio de alternativas sobre las posibles soluciones de amarres y varadero para una futura configuración de las dársenas de la Marina de Valencia.

En base a los datos aportados por el Consorcio Valencia 2007, se han realizado modelos de los Planes de Negocio de cada actividad, considerando los siguientes parámetros::

- Inversión a realizar por el licitador en sus negocios;
- Inversión a financiar a fondo perdido por el licitador;
- Tasa de ocupación a asumir por el licitador;
- Cantidad de Amarres a desarrollar. Modelo de dársenas;
- Varadero a desarrollar; capacidad de travelift a incorporar;
- Condiciones societarias y financieras del negocio;
- Estructuras de Ingresos y Gastos por negocios;
- Rentabilidad mínima para el licitador.

Una vez integrados todos estos parámetros se obtienen los retornos para el Consorcio Valencia 2007 y las rentabilidades para el licitador.

Se parte de un canon mínimo que cubra los costes actuales del Consorcio Valencia 2007 y se desarrolla un modelo buscando que las rentabilidades del explotador sean suficientes para ser interesante asumir el riesgo de la licitación.

Se ha de tener en cuenta que las inversiones necesarias se aproximan a los 28 millones de euros y para optar a financiación de terceros la TIR debe dar seguridad al concesionario para su obtención.

Se entiende que el mercado de crédito en estos momentos exige unas rentabilidades altas, en función del negocio que se plantee y siempre acompañadas con un beneficio que, aun asumiendo el que los primeros años puede tener pérdidas, se recupere rápidamente para poder atender la amortización de los créditos.

### **3 ANÁLISIS ECONÓMICO Y FINANCIERO**

Para la realización del estudio se han considerado las siguientes premisas:

#### **3.1 CONDICIONES INICIALES**

- La duración de la concesión se establece en 29 años
- El concesionario deberá acreditar un mínimo de 600.000 € de fondos propios

#### **3.2 INVERSIÓN**

- Inicial a fondo perdido de 400.000 € para adecuación de los locales sociales
- La adecuación de la bocana norte es una obra a ejecutar por el concesionario y se incluye en el concurso con un presupuesto de 1,25 M€
- El canon deberá cubrir:
  - o Amortizaciones
  - o Déficit actual
  - o Rentabilidad para el Consorcio Valencia 2007
  - o Impuesto de bienes inmuebles

- Tasas de ayudas a la navegación
- Tasa de ocupación APV
- El canon de compondrá de una parte fija y otra variable, que se establece inicialmente en el 3% de la facturación del concesionario
- A la firma del contrato de concesión el concesionario anticipará el canon fijo del primer año. El segundo y tercer año de la explotación, el concesionario adelantará al Consorcio Valencia 2007 dos millones de Euros anuales. La devolución de ese capital, (4 M€), la realizará el Consorcio Valencia 2007 minorando el canon anual una cantidad de 400.000 € durante los siguientes diez años.
- Se ceden 500 m<sup>2</sup> en el Centro Náutico a construir por el licitador para uso del Consorcio Valencia 2007
- Se adquiere un compromiso de aportación de 50.000 €/año para el fomento de actividades relacionadas con la náutica.

En el Documento nº 3 "*Presupuesto*" del anteproyecto se incluye una valoración desglosada de las obras propuestas, así como los criterios generales que han servido para el análisis del coste de las infraestructuras.

Los presupuestos de inversión incorporan en todos los casos los correspondientes a las obras así como el coste de los estudios de seguridad y salud y la gestión de los residuos, los honorarios por la redacción de los proyectos y los de dirección de obra. Así mismo incorporan el coste de las posibles licencias de obra en caso de ser necesarias.

El resumen del presupuesto de inversión es el siguiente:

<b>DESIGNACIÓN</b>	<b>VALORACIÓN (€)</b>	<b>IVA 21%</b>	<b>INVERSIÓN (€)</b>
Marina interior (DI 4)	2.675.027	561.755	3.236.783
Marina norte (DN 1)	40.301	8.463	48.765
Marina sur (DS 2)	2.634.787	553.305	3.188.093
Varadero (V1)	10.423.083	2.188.847	12.611.930
Marina seca	707.821	148.642	856.464
Parcela A-01	2.165.950	454.849	2.620.800
Parcela A-02	7.941.819	1.667.781	9.609.600
Adecuación bocana	1.033.057	216.942	1.250.000
Centro social M.V.	317.672	66.711	384.384
Adecuación redes de servicios	1.302.000	273.420	1.575.420
<b>TOTAL INVERSIÓN</b>	<b>29.241.517</b>	<b>6.140.715</b>	<b>35.382.239</b>

### 3.3 AMARRES

El trabajo se plantea sobre el escenario 3 de anejo n° 2 "*Estudio de soluciones*" con las siguientes modificaciones:

#### Dársena norte

La parcela A3 no se incorpora al estudio, así como la zona comercial actual, por tanto, su lámina de agua asociada tampoco es motivo del estudio.

En consecuencia, se anulan los amarres asociados a esa zona, que son:

Tipo	N° amarres
Motos de agua	20
E = 8 m	27
E = 12 m	18
E = 15 m	18

Que totalizan 2.862 m<sup>2</sup> de superficie a flote para alquiler

#### Canal de entrada

Se puede utilizar para amarrar barcos abarloados, respetando siempre el paso de embarcaciones.

#### Dársena interior

Desde la Pérgola musical hasta la explanada de la base del Alinghi se mantiene gestionado por el Consorcio.

Se mantiene la obligación de ceder amarres para eventos, (30 días al año), desde el acceso al pantalán central (junto al Tinglado 2) y hasta la antigua base de Alinghi

#### Dársena sur

Es necesaria su modificación a causa de la configuración del nuevo Varadero.

#### Diseño de amarres

- Libertad para el concesionario que deberá seguir estándares de calidad adecuados;
- Número mínimo de amarres para barcos de pequeña eslora
- Actualización de servicios e instalaciones

#### Tarifas

- Facturación esperada para el año 2018: 3,25 M€
- Los importes de las tarifas máximas estarán referidas al primer año de concesión. Las tarifas podrán actualizarse anualmente de la siguiente manera:
  - Para los amarres de menos de 12m de eslora en la misma proporción equivalente a la variación interanual experimentada por el Índice General de

Precios al Consumo para el conjunto nacional total (IPC ) con una desviación no mayor que el 1% del índice de ese año.

- Para los amarres de más de 12 m de eslora existe libertad por el concesionario para fijar las tarifas siempre y cuando se demuestre equilibrio económico del contrato.

### **3.4 VARADERO**

#### Actividad:

Se plantea que el varadero cubra las actividades necesarias para atender a toda embarcación susceptible de atracar en sus dársenas.

Para ello se entiende que debe estar equipado con los elementos suficientes para los barcos de esloras menores de 25 metros y disponer de un travelift de, al menos, 450 toneladas que asegure la actividad con los denominados *mega yates*.

Para la primera de las operaciones el concesionario está obligado a disponer de una grúa de 25 tn pudiendo disponer, si así lo considera, de un travelift de 90 a 130 t, buscando lo más adecuado a su planteamiento de negocio. Se entiende, por tanto, que la actividad se puede iniciar rápidamente con los barcos de menor eslora mientras se adecúa la parcela asociada a la instalación.

El modelo de varadero planteado es el ABIERTO, con lo cual el concesionario está obligado a:

- Varar barcos, alquilar los espacios, dar servicios y gestionar los residuos;
- Admitir servicios de terceros, ya sea a flote o en seco, para reparación o mantenimiento de embarcaciones;
- Cobrar una tasa a cada una de las empresas externas que actúen en las embarcaciones a reparar, (en el estudio se plantea un 15% de la facturación).

### **3.5 CENTRO SOCIAL Y COMERCIAL**

- Parcela A1: El concesionario asumirá a su cargo la construcción de un edificio de una superficie máxima de 3.220 m<sup>2</sup>.
- Parcela A2: El concesionario asumirá a su cargo la construcción de un edificio de una superficie máxima de 11.162 m<sup>2</sup> para oficinas, capitanía, vestuarios y servicios para usuarios, de los que se reservarán 500 m<sup>2</sup> para el Consorcio Valencia 2007.

### **3.6 MARINA SECA**

Se plantea un estudio sobre la posible actividad de Marina seca, que permita al concesionario liberar a determinadas embarcaciones de pequeña eslora de los amarres a flote que ocupan actualmente. La ubicación puede ser seleccionada por el concesionario y podría situarse en la parcela A-01 o en el ámbito del varadero reservando un espacio para



poder atender a este tipo de negocio, reservando la operativa suficiente para cubrir sus necesidades de mantenimiento y varado. Este negocio aumentaría los ingresos del concesionario.

#### **4 PREVISIÓN DE INGRESOS Y COSTES DEL CONCESIONARIO**

El estudio de viabilidad se ha desarrollado como agrupación de cuatro modelos de negocio, cada uno de ellos con sus especiales características, y con un análisis de los costes comunes a todos ellos que se repercuten en cada caso en su porcentaje de la cifra de ventas de cada negocio.

Por tanto, cada negocio asume su coste de financiación y su parte proporcional de los gastos comunes a todos ellos.

Los gastos comunes que se asumen son: limpieza, jardinería, mantenimiento global de las dársenas, vigilancia y seguridad y alumbrado general de las dársenas, cuyo importe a asumir en el inicio de la concesión es de 717.258 € y se reparte en función de la cifra de negocio de cada modelo.

Las cuentas de explotación se han consolidado incorporando en ellas el análisis de los flujos de caja y el coste de la financiación del circulante.

En las tablas del epígrafe 6, se adjuntas las cuentas de explotación individualizada de los diferentes negocios agrupadas de 5 en 5 años hasta el final de la concesión, así como el Plan de tesorería.

#### **4.1 ANÁLISIS DEL MODELO DE EXPLOTACIÓN DE LOS AMARRES**

##### **4.1.1 Hipótesis relativas a los ingresos**

- Superficie máxima de alquiler de amarres: 80.685 m<sup>2</sup>
- Ocupación inicial concesión (m<sup>2</sup> amarre ocupado): 60.268 m<sup>2</sup>/año
- Ocupación inicial concesión (m<sup>2</sup> alquiler efectivo barco ): 29.053 m<sup>2</sup>/año
- Tarifa diaria: 0.23 €/m<sup>2</sup> (barco)
- Tarifas basadas en las actuales vigentes de la Marina Valencia

##### **4.1.2 Evolución de la ocupación**

Se plantea una estimación de crecimiento de ocupación de un 10% anual a partir del segundo año de concesión hasta llegar a una ocupación del 60% de la superficie alquilable en 8 años, esto es 51.000 m<sup>2</sup>. A partir de ese momento se entiende que las dársenas están en el grado efectivo de ocupación que es difícilmente mejorable.

### **4.1.3 Evolución de las tarifas**

Se plantea que en los 5 primeros años de concesión las tarifas correspondientes a las embarcaciones mayores de 12 metros serán incrementadas en un 4% a las actuales. A partir de ese momento el incremento se verá sujeto a la variación del IPC.

Se parte de una facturación en el primer año de concesión de 3.289.468 € como alquiler de amarres tanto de tránsito como de alquiler mensual y 106.400 € provenientes de los servicios de alquiler de pañoles, servicios de internet, wifi y facturación derivada de la vela ligera.

### **4.1.4 Hipótesis relativas a los gastos**

#### Canon asumido

Se incorpora el Canon a pagar como conjunto de la parte proporcional de Canon fijo y la Tasa de Ocupación correspondiente a este negocio más el porcentaje de facturación que supone el Canon Variable.

#### Amortización de la inversión

Se amortiza año a año hasta el fin de la concesión la cantidad asumida por el negocio suma de su inversión particular 5.178.913€ y la parte correspondiente a la del total que es el 64,59% de 1.484.384 €, esto es 958.763 €.

#### Gastos de personal

Se asume la plantilla actual de la Marina Valencia dedicada a la explotación de amarres. Consta de un contramaestre, 12 marineros y 2 administrativos incorporando además la plantilla suficiente para cubrir la explotación. Supone un total de 490.941 €/año el año de inicio de la explotación.

#### Gastos de explotación y mantenimiento

Se han tenido en cuenta el conjunto de gastos relativos a Consumos de combustibles, eléctricos, agua y telefonía, limpieza, mantenimiento, seguridad y vigilancia, tasas náuticas y seguros. El importe total de estos gastos asciende a 1.858.998 € en el primer año de explotación.

La evolución de ingresos y gastos se plantea año a año con un crecimiento de los mismos en virtud de la cifra de negocio planteada y del IPC anteriormente comentado.

Se adjunta cuenta de explotación individualizada del negocio agrupada de 5 en 5 años hasta el final de la concesión.

## **4.2 ANÁLISIS DEL MODELO DE EXPLOTACIÓN DEL VARADERO**

### **4.2.1 Hipótesis relativas a los ingresos**

El estudio se ha realizado separando las actuaciones sobre las embarcaciones de pequeña y mediana eslora y las actuaciones sobre las de gran eslora.

### Pequeña y mediana eslora

Se parte de las siguientes tarifas medias sobre las operaciones:

- Mantenimiento embarcaciones <15 metros :1.283 €/operación
- Mantenimiento embarcaciones >15 metros :11.088 €/operación
- Reparaciones realizadas por la empresa: 97.542 €/operación
- Reparaciones realizadas por terceros: 28.088 €/operación

Los importes de las tarifas de mantenimiento provienen de suponer unas medias en función de las tarifas existentes en los varaderos cercanos y de las esloras de las embarcaciones adscritas a cada operación.

Las tarifas de las reparaciones provienen de plantear una hipótesis de gasto entre 50.000 €, una embarcación de 20 metros de eslora, a 125.000 € una de 35 metros.

Para definir la tarifa de las operaciones de terceros se ha tenido en cuenta que a la facturación de una empresa externa al varadero la empresa concesionaria aplica un 15% de la misma así como un 4% más para la gestión de residuos y la cobertura de seguros.

### Gran eslora

Se parte de las siguientes tarifas medias sobre las operaciones:

- Reparación en agua terceros :48.607 €/operación
- Reparación en agua propia :328.523 €/operación
- Reparación en tierra por terceros: 82.642 €/operación
- Reparación en tierra propia: 362.558 €/operación

Los importes de las tarifas de mantenimiento provienen de suponer unas medias en función de las tarifas existentes en los varaderos cercanos y de las esloras de las embarcaciones adscritas a cada operación.

Las tarifas de las reparaciones provienen de plantear una hipótesis de gasto entre 125.000 € una embarcación de 35 metros de eslora a 550.000 € una mayor de 40 metros.

Para definir la tarifa de las operaciones de terceros se ha tenido en cuenta que a la facturación de una empresa externa al varadero la empresa concesionaria aplica un 15% de la misma así como un 4% más para la gestión de residuos y la cobertura de seguros

## **4.2.2 Evolución de la explotación**

Se plantea una capacidad máxima de operaciones de 100 operaciones/año para el agua y de 40 operaciones/año para las reparaciones en tierra.

Inicialmente se plantean 6 operaciones/año para las realizadas en agua y 4 para las realizadas en tierra, siendo un 80/20% el ratio entre reparaciones propias y de terceros.

El estudio plantea una evolución de las primeras hasta 34 operaciones/año en un devenir de 8 años y de llegar a 16 operaciones/año en el caso de las reparaciones en tierra en 15 años , manteniéndose a partir de ese momento la cifra de negocio con un crecimiento amparado exclusivamente en el IPC .

La facturación prevista para el primer año de explotación asciende a 826.338 € creciendo rápidamente una vez desarrollada la inversión en las instalaciones del mismo.

#### **4.2.3 Hipótesis relativas a los gastos**

##### Canon asumido

Se incorpora el Canon a pagar como conjunto de la parte proporcional de Canon fijo y la Tasa de Ocupación correspondiente a este negocio más el porcentaje de facturación que supone el Canon Variable.

##### Amortización de la inversión

Se amortiza año a año hasta el fin de la concesión la cantidad asumida por el negocio suma de su inversión particular 8.403.238 € y la parte correspondiente a la del total que es el 23,72% de 1.484.384 €, esto es 352.095 €.

##### Gastos de personal

Se incorpora una plantilla consistente en un responsable y 14 personas dedicadas a la explotación del varadero para las operaciones de mantenimiento. Supone un total de 399.060 €/año el año de inicio de la explotación.

##### Gastos de explotación y mantenimiento

Se ha tenido en cuenta el conjunto de gastos relativos a Consumos de combustibles, eléctricos, agua y telefonía, limpieza, mantenimiento, seguridad y vigilancia, tasas náuticas y seguros. El importe total de estos gastos asciende a 764.764 € en el primer año de explotación.

El margen operativo de las operaciones propias se plantea como un 25% y el margen proveniente de las de terceros en un 15%.

La evolución de ingresos y gastos se plantea año a año con un crecimiento de los mismos en virtud de la cifra de negocio plantada y del IPC anteriormente comentado.

Se adjunta cuenta de explotación individualizada del negocio agrupada de 5 en 5 años hasta el final de la concesión.

### **4.3 ANÁLISIS DEL MODELO DE EXPLOTACIÓN DE LA MARINA SECA**

#### **4.3.1 Hipótesis relativas a los ingresos**

Tarifas basadas en las actuales vigentes de la Marina Valencia para las siguientes operaciones siempre con embarcaciones de eslora menor de 8 metros.

- Alquiler espacio para motos: 2,25 €/día
- Alquiler para embarcaciones entre 82 y 146 €/mes
- Trabajos de varado, limpieza de fondos y colas en los valores de 7 €/ml, 3 €/ml y 8,5 €/ml respectivamente.

### **4.3.2 Evolución de la explotación**

Se plantea una capacidad máxima de operaciones de 400 Uds, partiendo de que el año de inicio se hacen 100 Uds.

Evolución de las tarifas: El incremento de tarifa se verá sujeto a la variación del IPC.

Se parte de una facturación en el primer año de concesión de 152.307 € provenientes de los servicios de alquileres y limpiezas de fondos y colas.

### **4.3.3 Evolución de la ocupación**

Se plantea una estimación de crecimiento de ocupación de un 50% anual los tres primeros años dejándolo en un 25% a lo largo de los 4 siguientes hasta llegar a una ocupación de 350 Uds. A partir de ese momento se entiende que la marina seca está en el grado efectivo de ocupación que es difícilmente mejorable.

### **4.3.4 Hipótesis relativas a los gastos**

#### Canon asumido

Se incorpora el Canon a pagar como conjunto de la parte proporcional de Canon fijo y la Tasa de Ocupación correspondiente a este negocio más el porcentaje de facturación que supone el Canon Variable.

#### Amortización de la inversión

Se amortiza año a año hasta el fin de la concesión la cantidad asumida por el negocio suma de su inversión particular 856.464 € y la parte correspondiente a la del total que es el 2,48% de 1.484.384 €, esto es 36.813 €.

#### Gastos de personal

Se incorpora una plantilla consistente en un responsable y 4 personas dedicadas a la explotación de la Marina Seca. Supone un total de 156.870 €/año el año de inicio de la explotación.

#### Gastos de explotación y mantenimiento

Se han tenido en cuenta el conjunto de gastos relativos a Consumos de combustibles, eléctricos, agua y telefonía, limpieza, mantenimiento, seguridad y vigilancia, tasas náuticas y seguros. El importe total de estos gastos asciende a 51.464 € en el primer año de explotación.

La evolución de ingresos y gastos se plantea año a año con un crecimiento de los mismos en virtud de la cifra de negocio plantada y del IPC anteriormente comentado.

Se adjunta cuenta de explotación individualizada del negocio agrupada de 5 en 5 años hasta el final de la concesión.

## **4.4 ANÁLISIS DEL MODELO DE EXPLOTACIÓN DEL CENTRO SOCIAL Y COMERCIAL**

### **4.4.1 Hipótesis relativas a los ingresos**

Tarifas basadas en las actuales vigentes de la Marina Valencia actualizadas para el año de inicio de la explotación que se plantea para el segundo año de la Concesión.

La tarifa de alquiler de espacio adoptada es de 15 € m<sup>2</sup>/mes.

El operador realizará la decoración de su local según su criterio.

#### Capacidad disponible:

- Edificio en zona A01: 3.220 m<sup>2</sup>
- Edificio en zona A02: 11.162 m<sup>2</sup>
- Cesión de 500 m<sup>2</sup> para el CV07 y uso de 500 m<sup>2</sup> para las oficinas de la concesión.
- Capacidad de alquiler: 13.000 m<sup>2</sup>

#### Evolución de la ocupación

Se plantea la construcción de ambos edificios con los parámetros de calidad establecidos anteriormente. La ocupación inicial se plantea a partir del segundo año de concesión con un inicio de 6.500 m<sup>2</sup> alquilados. La hipótesis de crecimiento nos lleva a cubrir en cuatro años la capacidad total de alquiler

#### Evolución de las tarifas

El incremento de tarifa se verá sujeta a la variación del IPC.

Se parte de una facturación en el segundo año de concesión de 1.260.000 € provenientes de los alquileres.

### **4.4.2 Hipótesis relativas a los gastos**

#### Canon asumido

Se incorpora el Canon a pagar como conjunto de la parte proporcional de Canon fijo y la Tasa de Ocupación correspondiente a este negocio más el porcentaje de facturación que supone el Canon Variable.

#### Amortización de la inversión

Se amortiza año a año hasta el fin de la concesión la cantidad asumida por el negocio suma de su inversión particular 856.464 € y la parte correspondiente a la del total que es el 9,21% de 1.484.384 €, esto es 136.712 €.

#### Gastos de personal

Se incorporan una plantilla consistente en un responsable. Supone un total de 22.680 €/año el año de inicio de la explotación.

#### Gastos de explotación y mantenimiento

Se han tenido en cuenta el conjunto de gastos relativos a Consumos de combustibles, eléctricos, agua y telefonía, limpieza, mantenimiento, seguridad y vigilancia, tasas náuticas

y seguros. El importe total de estos gastos asciende a 185.393 € en el primer año de explotación.

La evolución de ingresos y gastos se realiza año a año con un crecimiento de los mismos en virtud de la cifra de negocio plantada y del IPC anteriormente comentado.

Se adjunta cuenta de explotación individualizada del negocio agrupada de 5 en 5 años hasta el final de la concesión.

## 5 CONCLUSIONES

Las hipótesis de ámbito general utilizadas para obtener la rentabilidad de la concesión son las siguientes:

- La concesión estará vigente hasta julio de 2048
- Negocios a desarrollar por parte del concesionario:
  - Alquiler de amarres
  - Explotación de varadero
  - Construcción y explotación de los centros de servicios a clientes y actividades asociadas.
  - Opcionalmente podrá construir una marina seca o un centro de actividades náuticas.

Se han realizado cuentas de explotación separadas de cada negocio y se ha desarrollado una cuenta consolidada teniendo en cuenta que el Concesionario deberá asumir los siguientes cánones iniciales:

- Canon fijo anual: 1.700.000 €, (que incluye la Tasa de Ocupación de la APV)
- Canon variable anual: un porcentaje de la cifra de negocio del Concesionario, se adopta inicialmente un 3%

Estos cánones cubrirán:

- Amortización de infraestructuras
- Déficit actual del Consorcio Valencia 2007
- Rentabilidad para el Consorcio Valencia 2007
- Impuesto de bienes inmuebles
- Tasas de ayudas a la navegación
- Tasa de ocupación de la APV

Una vez incorporados estos datos y realizado el análisis económico y financiero correspondiente se obtienen los siguientes resultados:

TIR	(antes de impuestos)	11.59
	(después de impuestos)	9.60
VAN	(antes de impuestos)	105.152.456
	(después de impuestos)	72.207.074

Pudiendo concluirse que:

- La rentabilidad obtenida (TIR) para el concesionario es del 9,60% después de impuestos
- El VAN resulta de 72.207.074 € después de impuestos
- La inversión es interesante tanto para el CV07 como para el concesionario.

Con los supuestos utilizados en este estudio la Tasa de Rentabilidad (TIR) del proyecto es de 11,59 % antes de impuestos y el Valor Actualizado Neto (VAN) es positivo y de 105 millones de Euros. Después de impuestos, supuestos del 25 % de los beneficios, las cantidades anteriores resultan: TIR = 9,60 % y VAN = 72 millones de Euros.

No se han valorado los positivos beneficios sociales inducidos y el impacto favorable que su construcción puede tener para el turismo y deporte náutico en la zona, impacto social del empleo, etc.

Del análisis de estos datos puede concluirse que el proyecto es rentable, considerando que como hipótesis, se asume una tasa de interés del 4%. Por lo cual se confirma la viabilidad económico-financiera del proyecto, más aún si se tiene en cuenta lo conservador de algunas de las hipótesis realizadas. Los retornos obtenidos son interesantes para cualquier licitador que posea la capacidad financiera necesaria.

Seguidamente se incluyen las tablas donde se consignan los datos y resultados obtenidos más relevantes.



## **6 DATOS DE EXPLOTACIÓN**

### **6.1 ÍNDICE DE TABLAS**

Cuadro de mando

Inversión

Amarres: Pérdidas y Ganancias

Varadero: Pérdidas y Ganancias

Marina Seca: Pérdidas y Ganancias

Centro social y comercial: Pérdidas y ganancias

Flujos de caja y cuanta de explotación consolidada

DATOS CONCESIÓN		
<b>Plazo</b>		29 años
<b>Inversión a fondo perdido a efectuar por el el concesionario</b>		
Centre de Sports del Mar		0 €
Adecuación Bocana Norte		1.100.000 €
Locales en el Centro Social M.V	384.384 €	
<b>Canon a atender por el concesionario</b>		
<b>Fijo</b>		
Canon fijo (1)		1.000.000 €
Canon fijo (2)		700.000 €
Total	700.000 €	
% a asumir		100%
Canon (2) efecivo a asumir	700.000 €	
% tasa Amarres del total ddel canon (2)		80%
<b>Variable</b>		
Canon variable (Ventas sin cesiones)		
% de las ventas a abonar		3,0%
Canon variable (Cesión de amarres)		
% de las ventas a abonar		0%
% de las ventas a abonar por encima de inversión		0%
<b>Gastos a asumir por el concesionario</b>		
Aportación anual Fundación Innovación		50.000 €

SOCIEDAD LICITANTE	
<b>Fondos propios</b>	600.000 €

DATOS GENERALES ESTUDIO VIABILIDAD		
<b>Financieros</b>		
Amortización		20 años
Tipo interes (euribor+)	0,00% Euribor	
	2,50% +	2,50%
Carencia		2 años
Tipo interés circulante		
Pasivo		5,00%
Activo		0,00%
Coste anual aval		0,60%
<b>IPC (Corrección anual estimada durante el tiempo de la concesión)</b>		
Ingresos		2,00%
Gastos		1,95%
<b>Gastos comunes</b>		
Reparto por actividad según CN corregida		40,00%

EVOLUCIÓN	
<b>TIR</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>9,66%</b>
Amarres	9,64%
Varadero	11,27%
Marina Seca	-0,23%
Poblados	8,52%
<b>CANON INICIAL (Año 1)</b>	
	<b>1.806.445</b>
1.700.000 Fijo+TO	
106.445 Variable	
<b>CANON ANUAL MEDIO</b>	
	<b>3.134.458</b>
<b>Canon fijo medio</b>	
	<b>1.327.626</b>
<b>Canon variable medio</b>	
	<b>877.494</b>
<b>Tasa Ocupación media</b>	
	<b>929.338</b>
<b>BENEFICIO DESPUES DE IMPUESTOS</b>	
Media años 1 a 10	1.304.075 €
Media años 11 a 20	6.200.167 €
Media años 21 a 29	7.312.886 €
<b>MEDIA ANUAL CONCESION</b>	<b>4.939.042 €</b>

## DATOS INVERSIÓN

**Proyectos**

% de variación de los presupuestos iniciales		
Estudio de seguridad y salud		0,20%
Gastos CV07		1,00%
Control calidad		1,00%
Honorarios DF		3,00%
Licencia de obras		4,00%
Total		9,20%

**Amarres**

Datos de la inversión en Marina provenientes del estudio de ICL		
Escenarios de partida		
Dársena Interior	DI 4	
Dársena Norte	DN 1	
Dársena Sur	DS 2	
% de Corrección precio obra ICL		80,00%

**Varadero**

Datos de la inversión en Marina provenientes del estudio de ICL		
Escenarios de partida		
Varadero ICL		
Corrección 450 Tn (menos inversión)		3.275.000
% de Corrección precio obra ICL		90,00%

**Marina Seca**

Unidades en cubierto		
Parcela		8.000 m2
Almacén	5.600 m2	
Campa	2.400 m2	
Precio construcción		
Nave almacén		400 €/m2
Adecuación de parcela		60 €/m2
% de Corrección contrata a los presupuestos iniciales		100,00%

**Poblado Nautico-Centro Social**

Superficie construida		
		14.000 m2
Precio construcción		
Edificio		800 €/m2
% de Corrección inversion obligada por pliego		4,00%





DATOS VARADERO-VIABILIDAD	
<b>Operación 1</b>	
<b>Ingresos</b>	
<b>Antifoiling e&lt;18 mtrs</b>	
Operaciones máximas al año	900 Uds
Operaciones al inicio de actividad (%)	100 Uds
<b>Antifoiling e&gt;18 mtrs</b>	
Operaciones máximas al año	72 Uds
Alquiler espacio en agua	50% de la tarifa
Estancia media espera en agua	15 días
Ingreso por operación	
Reparación en tierra	
Travel	4.000 €/op
Alquiler espacio mes	3.000 €/mes
Luz/Agua	250 €/mes
Meses	1,5 meses
Op/año	20 Uds
	25<x<30
	15 Uds
	30<x<35
	10 Uds
Ocupación inicio de operaciones	6 Uds
Terceros	
Volumen operación	
	20<x<25
	50.000 €/op
	25<x<30
	75.000 €/op
	30<x<35
	125.000 €/op
Coefficiente s/fra	15,00%
Cuota gestión y tratamiento de residuos	1,50%
Cuota cobertura seguro	2,50%
Ocupación inicio de operaciones	6 Uds
Propia	
Volumen operación	
	20<x<25
	50.000 €/op
	25<x<30
	75.000 €/op
	30<x<35
	125.000 €/op
Cuota gestión y tratamiento de residuos	1,50%
Cuota cobertura seguro	2,50%
Ocupación inicio de operaciones	9 Uds
<b>Gastos</b>	
Terceros	
Coefficiente s/fra	0,00%
Cuota gestión y tratamiento de residuos	1,00%
Cuota cobertura seguro	2,00%
Propia	
Coefficiente margen bruto frente a ingresos/fra	25,00%
Cuota gestión y tratamiento de residuos	1,00%
Cuota cobertura seguro	2,00%

VARADERO		
<b>Operación</b>		
Mantenimiento 1	M1	
Mantenimiento 2	M2	
Datos de partida		
100		
Operaciones/año		
Reparto		
M1	e<18	80%
M2	18<e<35	20%

EVOLUCIÓN										
Incremento planteado										
Operaciones totales año										
2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	
		20	20	20	20	20	20	20	20	20
	80	96	112	128	144	160	176	192	208	
	20	24	28	32	36	40	44	48	52	
2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036	2.037	
20	20									
224	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
56	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
2.038	2.039	2.040	2.041	2.042	2.043	2.044	2.045	2.046	2.047	
240	240	240	240	240	240	240	240	240	240	240
60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60

Total operaciones año

0	100	120	140	160	180	200	220	240	260	
280	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300

Operación		
Reparación propia	Rp	
Reparación terceros	Rt	
Datos de partida		
6		
Operaciones/año		
Reparto		
Rp	Reparación propia	80%
Rt	Reparación terceros	20%

Incremento planteado										
Operaciones totales año										
2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	
		3	3	3	3	3	3			
	5	7	10	12	14	17	19	19	19	19
	1	2	2	3	4	4	5	5	5	5
2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036	2.037	
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5
2.038	2.039	2.040	2.041	2.042	2.043	2.044	2.045	2.046	2.047	
19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5

Total operaciones año

0	6	9	12	15	18	21	24	24	24	24
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24
24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24

<b>TIR</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>9,66%</b>
<b>Varadero</b>	<b>11,27%</b>

<b>CANON INICIAL (Año 1)</b>	<b>1.806.445</b>
<b>CANON ANUAL MEDIO</b>	<b>3.134.458</b>
<b>B.D.I.</b>	
<b>MEDIA ANUAL CONCESION</b>	<b>4.939.042</b>

DATOS VARADERO-VIABILIDAD			
Operación 2			
<b>Ingresos</b>			
<b>Agua</b>			
Operaciones máximas al año	100 Uds		
Alquiler espacio en agua	50% de la tarifa	0,11 €/m2/día	
Duración media reparación		3.0 meses	
<b>Tierra</b>			
Operaciones máximas al año	40 Uds		
<b>Ingreso por operación</b>			
<b>Reparación en agua</b>			
Travel (media)		8.000 €/op	
Alquiler espacio mes		3.000 €/mes	
Luz/Agua		250 €/mes	
Meses		3.5 meses	
<b>Terceros</b>			
<b>Volumen operación</b>			
30<x<35		125.000 €/op	
35<x<40		250.000 €/op	
>40		550.000 €/op	
Coefficiente s/fra		15,00%	
Cuota gestión y tratamiento de residuos		1,50%	
Cuota cobertura seguro		2,50%	
<b>Propia</b>			
<b>Volumen operación</b>			
30<x<35		125.000 €/op	
35<x<40		250.000 €/op	
>40		550.000 €/op	
Cuota gestión y tratamiento de residuos		1,50%	
Cuota cobertura seguro		2,50%	
<b>Gastos</b>			
<b>Terceros</b>			
Coefficiente s/fra		0,00%	
Cuota gestión y tratamiento de residuos		1,00%	
Cuota cobertura seguro		2,00%	
<b>Propia</b>			
Coefficiente margen bruto frente a ingresos/fra		25,00%	
Cuota gestión y tratamiento de residuos		1,00%	
Cuota cobertura seguro		2,00%	
<b>Gastos particulares</b>	Ver hoja		

VARADERO		
Operación		
Rep. Agua Propia	Ap	
Rep. Agua Terceros	At	
<b>Datos de partida</b>		
6		
<b>Operaciones/año</b>		
<b>Reparto</b>		
Ap	Rep. Agua Propia	80%
At	Rep. Agua Terceros	20%

EVOLUCIÓN										
Operación										
Incremento planteado					Operaciones totales año					
2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028
			4	4	4	4	4	4	4	4
		5	8	11	14	18	21	24	27	
		1	2	3	4	4	5	6	7	
<b>2.028</b>	<b>2.029</b>	<b>2.030</b>	<b>2.031</b>	<b>2.032</b>	<b>2.033</b>	<b>2.034</b>	<b>2.035</b>	<b>2.036</b>	<b>2.037</b>	
27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
<b>2.038</b>	<b>2.039</b>	<b>2.040</b>	<b>2.041</b>	<b>2.042</b>	<b>2.043</b>	<b>2.044</b>	<b>2.045</b>	<b>2.046</b>	<b>2.047</b>	
27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
<b>Total operaciones año</b>										
0	0	6	10	14	18	22	26	30	34	
34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34
34	34	34	34	34	34	34	34	34	34	34

Operación		
Rep. Seco Propia	Sp	
Rep. Seco Terceros	St	
<b>Datos de partida</b>		
4		
<b>Operaciones/año</b>		
<b>Reparto</b>		
Sp	Rep. Seco Propia	80%
St	Rep. Seco Terceros	20%

Operación										
Incremento planteado					Operaciones totales año					
2.018	2.019	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028
					1	1	1	1	1	1
				3	4	5	6	6	7	
				1	1	1	1	2	2	
<b>2.028</b>	<b>2.029</b>	<b>2.030</b>	<b>2.031</b>	<b>2.032</b>	<b>2.033</b>	<b>2.034</b>	<b>2.035</b>	<b>2.036</b>	<b>2.037</b>	
1	1	1	1	1	1	1				
8	9	10	10	11	12	13	13	13	13	13
2	2	2	3	3	3	3	3	3	3	3
<b>2.038</b>	<b>2.039</b>	<b>2.040</b>	<b>2.041</b>	<b>2.042</b>	<b>2.043</b>	<b>2.044</b>	<b>2.045</b>	<b>2.046</b>	<b>2.047</b>	
13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
<b>Total operaciones año</b>										
0	0	0	0	4	5	6	7	8	9	
10	11	12	13	14	15	16	16	16	16	16
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16

<b>TIR</b>	
<b>TOTAL</b>	<b>9,66%</b>
<b>Varadero</b>	<b>11,27%</b>

<b>CANON INICIAL (Año 1)</b>	
	<b>1.806.445</b>
<b>CANON ANUAL MEDIO</b>	
	<b>3.134.458</b>
<b>B.D.I.</b>	
<b>MEDIA ANUAL CONCESION</b>	
	<b>4.939.042</b>

## 8.2

## INVERSIÓN

## INVERSION A REALIZAR

INVERSIÓN ESTUDIO ICL ESCENARIO 3	
Dársena Interior	3.236.783
Dársena Norte	48.765
Dársena Sur	3.188.093
Varadero	12.611.931

INVERSIÓN OTROS NEGOCIOS	
Marina Seca	856.464
Poblado Nautico-C.Social	9.225.216

INVERSIÓN POR NEGOCIO	
AMARRES	5.178.913
VARADERO	8.403.238
MARINA SECA	856.464
POBLADO NAUTICO	9.225.216
	0
	0
	<b>23.663.831</b>

INVERSIÓN CONCURSO	
Centre Sports Mar	0
Adecuación Bocana Norte	1.100.000
Centro Social-Com.Marina	384.384
Aportacion F.Innovación	
	<b>1.484.384</b>

INVERSIÓN TOTAL	
AMARRES	6.137.638
VARADERO	8.755.341
MARINA SECA	893.256
POBLADO NAUTICO	9.361.980
	<b>28.148.215</b>

Los datos de inversión de ICL están corregidos según los criterios decididos en el Cuadro de Mando



8.3.4	PYG AMARRES						
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS							
Años	1 a 5	6 a 10	11 a 15	16 a 20	21 a 25	26 a 29	TOTAL
<b>INGRESOS</b>	19.297	28.221	33.301	36.767	40.594	35.497	193.676
<i>Alquiler de amarres</i>	19.297	28.221	33.301	36.767	40.594	35.497	193.676
<i>Explotación Varadero</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Explotación Marina Seca</i>	0	0	0	0	0	0	0
<i>Alquileres Centro Náutico</i>	0	0	0	0	0	0	0
<b>GASTOS</b>	17.602	21.246	23.992	26.449	29.157	25.460	143.907
<i>Aprovisionamientos</i>	62	69	76	83	92	80	462
<i>Personal</i>	2.790	4.080	4.814	5.315	5.869	5.132	28.000
<i>Cánones</i>	6.848	7.751	8.604	9.479	10.443	9.114	52.238
<i>Otros gastos</i>	7.902	9.346	10.499	11.571	12.754	11.135	63.207
<b>EBITDA</b>	1.695	6.974	9.309	10.318	11.437	10.036	49.769
<i>Amortizaciones</i>	1.058	1.058	1.058	1.058	1.058	847	6.138
<b>MARGEN DE EXPLOTACION</b>	637	5.916	8.250	9.260	10.379	9.190	43.632
<b>FINANCIEROS</b>	-725	-563	-356	-119	0	0	-1.762
<i>RAI</i>	-88	5.354	7.895	9.141	10.379	9.190	41.870
<i>IS</i>	22	-1.338	-1.974	-2.285	-2.595	-2.297	-10.467
<i>RDI</i>	-66	4.015	5.921	6.856	7.784	6.892	31.402
<b>Datos en miles de euros (m€)</b>							

<b>8.4.4</b>	
<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>	
<b>Años</b>	
<b>INGRESOS</b>	
<i>Alquiler de amarres</i>	
<i>Explotación Varadero</i>	
<i>Explotación Marina Seca</i>	
<i>Alquileres Centro Náutico</i>	
<b>GASTOS</b>	
<i>Aprovisionamientos</i>	
<i>Personal</i>	
<i>Cánones</i>	
<i>Otros gastos</i>	
<b>EBITDA</b>	
<i>Amortizaciones</i>	
<b>MARGEN DE EXPLOTACION</b>	
<b>FINANCIEROS</b>	
<i>RAI</i>	
<i>IS</i>	
<i>RDI</i>	
<i>Datos en miles de euros (m€)</i>	

<b>PYG VARADERO</b>							
<b>1 a 5</b>	<b>6 a 10</b>	<b>11 a 15</b>	<b>16 a 20</b>	<b>21 a 25</b>	<b>26 a 29</b>	<b>TOTAL</b>	
15.533	68.176	101.029	119.722	132.639	115.984	553.083	
0	0	0	0	0	0	0	
15.533	68.176	101.029	119.722	132.639	115.984	553.083	
0	0	0	0	0	0	0	
0	0	0	0	0	0	0	
16.733	56.308	79.697	93.305	103.084	89.950	439.078	
9.642	45.011	66.476	78.490	86.744	75.685	362.048	
1.956	2.587	2.849	3.138	3.456	3.015	17.001	
2.187	3.940	5.118	5.891	6.511	5.689	29.336	
2.947	4.771	5.254	5.787	6.374	5.561	30.694	
-1.200	11.868	21.331	26.417	29.554	26.034	114.005	
1.510	1.510	1.510	1.510	1.510	1.510	9.057	
-2.709	10.358	19.822	24.908	28.045	24.524	104.948	
-1.576	-1.386	-517	-178	0	0	-3.658	
-4.286	8.972	19.305	24.730	28.045	24.524	101.290	
1.071	-2.243	-4.826	-6.182	-7.011	-6.131	-25.322	
-3.214	6.729	14.478	18.547	21.034	18.393	75.967	

<b>8.5.3</b>	
<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>	
<b>Años</b>	
<b>INGRESOS</b>	
<i>Alquiler de amarres</i>	
<i>Explotación Varadero</i>	
<i>Explotación Marina Seca</i>	
<i>Alquileres Centro Náutico</i>	
<b>GASTOS</b>	
<i>Aprovisionamientos</i>	
<i>Personal</i>	
<i>Cánones</i>	
<i>Otros gastos</i>	
<b>EBITDA</b>	
<i>Amortizaciones</i>	
<b>MARGEN DE EXPLOTACION</b>	
<b>FINANCIEROS</b>	
<i>RAI</i>	
<i>IS</i>	
<i>RDI</i>	
<b>Datos en miles de euros (m€)</b>	

<b>PYG MARINA SECA</b>							
<b>1 a 5</b>	<b>6 a 10</b>	<b>11 a 15</b>	<b>16 a 20</b>	<b>21 a 25</b>	<b>26 a 29</b>		<b>TOTAL</b>
1.330	3.199	3.870	4.273	4.717	4.125		21.514
0	0	0	0	0	0		0
0	0	0	0	0	0		0
1.330	3.199	3.870	4.273	4.717	4.125		21.514
0	0	0	0	0	0		0
1.829	2.863	3.292	3.627	3.995	3.486		19.091
13	21	24	27	29	26		140
1.036	1.654	1.904	2.098	2.310	2.016		11.018
220	294	334	368	406	355		1.977
560	894	1.029	1.134	1.249	1.090		5.956
-499	336	577	646	723	639		2.423
154	154	154	154	154	154		924
-653	182	423	492	569	485		1.499
-107	-83	-53	-19	0	0		-262
-761	100	371	473	569	485		1.237
190	-25	-93	-118	-142	-121		-309
-570	75	278	355	427	364		928

<b>8.7</b>	
<b>CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS</b>	
<b>Años</b>	
<b>INGRESOS</b>	
<i>Alquiler de amarres</i>	
<i>Explotación Varadero</i>	
<i>Explotación Marina Seca</i>	
<i>Alquileres Centro Náutico</i>	
<b>GASTOS</b>	
<i>Aprovisionamientos</i>	
<i>Personal</i>	
<i>Cánones</i>	
<i>Otros gastos</i>	
<b>EBITDA</b>	
<i>Amortizaciones</i>	
<b>MARGEN DE EXPLOTACION</b>	
<b>FINANCIEROS</b>	
<i>RAI</i>	
<i>IS</i>	
<i>RDI</i>	
<b>Datos en miles de euros (m€)</b>	

<b>PYG CONCESIÓN</b>						
<b>1 a 5</b>	<b>6 a 10</b>	<b>11 a 15</b>	<b>16 a 20</b>	<b>21 a 25</b>	<b>26 a 29</b>	<b>TOTAL</b>
40.612	112.355	152.499	176.550	195.381	170.848	848.245
19.297	28.221	33.301	36.767	40.594	35.497	193.676
15.533	68.176	101.029	119.722	132.639	115.984	553.083
1.330	3.199	3.870	4.273	4.717	4.125	21.514
4.452	12.759	14.300	15.788	17.431	15.242	79.972
37.754	82.722	109.528	126.185	139.326	121.593	617.108
9.718	45.100	66.576	78.600	86.865	75.791	362.650
5.900	8.450	9.711	10.708	11.808	10.314	56.891
10.056	13.105	15.296	17.104	18.866	16.472	90.899
12.080	16.067	17.945	19.773	21.787	19.016	106.667
2.858	29.633	42.971	50.365	56.055	49.255	231.137
4.336	4.336	4.336	4.336	4.336	3.469	25.148
-1.478	25.297	38.636	46.029	51.719	45.786	205.989
-3.532	-2.899	-1.479	-517	0	0	-8.427
-5.010	22.398	37.157	45.512	51.719	45.786	197.562
1.253	-5.599	-9.289	-11.378	-12.930	-11.446	-49.391
-3.758	16.798	27.868	34.134	38.790	34.339	148.171

<b>8.7</b>	<b>PLAN DE TESORERÍA CONCESIÓN</b>						
<b>PLAN DE TESORERIA</b>	<b>1 a 5</b>	<b>6 a 10</b>	<b>11 a 15</b>	<b>16 a 20</b>	<b>21 a 25</b>	<b>26 a 29</b>	<b>TOTAL</b>
<b>COBROS EXPLOTACIÓN</b>	40.612	112.355	152.499	176.550	195.381	170.848	848.245
<i>Pagos a proveedores</i>	31.854	74.272	99.817	115.477	127.518	111.279	560.217
<i>Pagos personal y TSS</i>	5.900	8.450	9.711	10.708	11.808	10.314	56.891
<i>Pagos impuestos</i>	-1.253	5.599	9.289	11.378	12.930	11.446	49.390
	1.253	-1.253	0	0	0	0	0
<b>PAGOS EXPLOTACIÓN</b>	37.754	87.068	118.817	137.563	152.256	133.040	666.498
<b>FLUJO DE CAJA EXPLOTACIÓN</b>	2.858	25.287	33.682	38.987	43.125	37.808	181.747
<b>DEUDA FINANCIERA</b>							
<i>Capital</i>	3.447	6.351	7.196	8.143	0	0	25.138
<i>Intereses</i>	3.532	2.899	1.479	517	0	0	8.416
<b>SERVICIO DE LA DEUDA</b>	6.979	9.251	8.675	8.659	0	0	33.565
<b>FLUJO DE CAJA</b>	-4.121	16.036	25.007	30.327	43.125	37.808	148.171
<i>Datos en miles de euros (m€)</i>							