

Plan económico financeiro para o procedemento de contratación dos estacionamentos anteriormente concedidos en explotación a Cocheras Olívicas de Puentes S.L.U. na cidade de Vigo

CONCELLO DE VIGO

Francisco Xavier Martínez Cobas

Profesor titular de Economía financeira e Contabilidade da Universidade de Vigo

Vigo, 27 de decembro de 2017

ÍNDICE

1. Informe executivo
2. Diagnóstico
3. Valor do contrato
4. Fundamentación da duración da concesión
5. Aplicación da Lei 2/2015 de 30 de marzo de desindexación da economía española
6. Fontes de información
7. Construción do modelo
8. Hipóteses xerais
9. Hipóteses sobre a evolución dos ingresos
10. Hipóteses sobre a evolución dos gastos
11. Financiamento
12. Rendemento e viabilidade
13. Anexo.- Realización do plan económico financeiro da concesión en réxime de explotación dos estacionamentos de Jenaro de la Fuente e Castelao. Estimación da conta de explotación, resultados e fluxos de caixa da concesión dos estacionamentos

INFORME EXECUTIVO

O obxecto deste informe é a realización do estudo e propostas de viabilidade económica da explotación en réxime de concesión dos estacionamento actualmente en explotación pola sociedade Cocheras Olívicas de Puentes, que permitan protexer o interese público ante a situación de liquidación da concesionaria.

Para a realización deste traballo, as principais fontes de información teñen sido: os informes que obran en poder do Concello de Vigo, a información facilitada pola concesionaria, o informe do administrador concursal e a documentación do propio proceso. Partimos tamén de información derivada da realización de estudos anteriores sobre outros estacionamento para Vigo e de estudos de demanda existentes.

No que toca á posibilidade de obra e posta en explotación dos estacionamento en Rosalía de Castro, debemos indicar que o Plan Económico Financeiro (PEF) orixinal da concesión partía dunhas hipóteses irreconciliables coa situación actual. En primeiro lugar porque a redución de prazas de Rosalía I derivadas dos restos arqueolóxicos reduce os ingresos de explotación, mantendo idénticos a maior parte dos custos de explotación, en particular do de persoal. En segundo lugar porque está máis que fundamentada a probabilidade de que a área de salgado de época romana sexa maior e afecta ou inviabilice o resto da obra. En terceiro lugar, porque é un feito demostrable en todos os estacionamento de Vigo, incluídos os máis próximos a Rosalía de Castro, que non existe demanda de prazas en réxime de concesión para os prezos previstos no PEF, e mesmo para prezos inferiores.

No que toca á viabilidade da explotación dos outros dous estacionamento, actualmente operativos, consideramos necesario xerar as condicións que permitan atender ao servizo público da concesión, o que ten coma condición necesaria atender aos fluxos de caixa precisos para iso.

Así entendido, a proposta que se presenta parte da modificación das condicións de explotación nos estacionamento. En concreto:

1. Propoñemos a venda dos dereitos de uso de prazas de estacionamento a un prezo de 12.000 € IVE incluído, para achegar os prezos á capacidade económica real dos residentes e usuarios potenciais, dándolle así utilidade social.
2. Propoñemos a posibilidade de utilización de parte da superficie para outros usos comerciais dentro dos estacionamentos.
3. A supresión do estacionamento denominado Rosalía I, motivada pola inviabilidade actual da súa explotación. O prexuízo ao PEF inicial dos achados arqueolóxicos, o risco elevado da existencia de máis restos da época romana e as condicións de demanda actuais, fan que a realización da obra poda crear un problema á futura concesionaria, que podería crear un maior prexuízo futuro ao interese público.
4. A suspensión do estacionamento denominado Rosalía II, para residentes, motivada na baixa demanda actual para facer viable a entrega de prazas en réxime de concesión. Neste caso, a nosa proposta é que o Concello de Vigo valore no futuro a súa posta en explotación, na agarda dun cambio de situación con maiores garantías de execución para o interese público.
5. O cobro dun canon anticipado, nunha concesión a 25 anos, por un importe de 3 millóns de euros.

Nos supostos anteriores, consideramos que é posible atender ás necesidades de tesourería da vida útil da nova concesión e, daquela, viabilizar o proxecto.

En concreto, para un financiamento do 50% do canon anticipado, por un importe de 1.500.000€, a taxa de retorno (TIR) do proxecto sería do 6%, equivalente ao beneficio industrial, e a taxa de retorno dos investidores para ese nivel de apalancamento sería do 7,6%.

Con independencia do anterior, e tendo en conta as propostas que se someten a consideración, e que modifican a estrutura da concesión actual dos estacionamentos, comprometémonos, sen custos para o Concello de Vigo, a realizar outros PEF con hipóteses de usos alternativas para os dous parkings ao longo do ano 2018.

Diagnóstico

O proxecto de explotación dos estacionamentos, de acordo con toda a información dispoñible, é VIABLE, sen precisar de subvención pública á explotación.

O proxecto presenta resultado económico positivo durante os vinte e cinco anos da concesión.

Valor do contrato

O valor do contrato é o resultado da suma dos ingresos previstos da explotación nos vinte e cinco exercicios, minorado polo importe do canon a aboar ao Concello de Vigo.

En valor numérico, a suma dos ingresos nos vinte e cinco exercicios é de 18.022.742,02 € e o importe do canon anticipado, é 3.000.000 €. O resultado é un valor do contrato de 15.022.742,02 €.

Fundamentación da duración da concesión

Establecemos a duración da concesión en vinte e cinco anos.

A xustificación desta duración, e non dunha duración menor, débese á baixa rendibilidade dos estacionamentos actualmente para compensar o canon a aboar ao Concello de Vigo.

No que toca ao desembolso inicial, por unha banda, é certo que non é preciso un desembolso inicial necesario para realizar investimento, dado que os estacionamentos foron construídos recentemente e que non consideramos viable a construción dos previstos en Rosalía de Castro nas condicións actuais do mercado. Pola outra, é preciso unhas necesidades de capital inicial que son basicamente as derivadas de financiar o pagamento do canon anticipado.

Baixo as hipóteses aquí consideradas, o rendemento previsto do proxecto (TIR) é do 6%, que equivale ao beneficio industrial. Unha duración inferior sacaría ao mercado un PEF cun rendemento inferior ao beneficio industrial.

Aplicación da Lei 2/2015 de 30 de marzo de desindexación da economía española

Para a aplicación da Lei, e do Real Decreto 55/2017 de 3 de febreiro, que desenvolve a Lei, neste Plan Económico Financeiro non se aplica revisión de prezos sobre as tarifas dos usuarios do servizo. O importe das tarifas é fixado para cada un dos vinte e cinco anos, tendo en conta que, nos números aquí considerados, tarifas inferiores poñerían en cuestión o equilibrio económico financeiro da concesión. En calquera caso, a fixación das tarifas é independente da evolución futura da inflación.

Fontes de información

Para determinar a viabilidade, utilizamos a seguinte información:

Para a determinación dos supostos de explotación futura dos estacionamentos, as principais fontes de información teñen sido o acceso ás contas de explotación da concesionaria saínte, así como a oferta alternativa de parkings no Concello de Vigo.

Pola parte do investimento, consideramos que non é necesario acometer novas obras para a prestación do servizo, como xa se ven realizando, polo que non esixiría desembolso inicial.

Ademais da información anterior de ingresos e gastos, contamos coa experiencia previa en realización de traballos anteriores sobre estacionamentos, así coma das ratios efectivas de contas de explotación do propio sector.

Construción do modelo

A partir da información anterior, construímos unha conta de explotación que recolle os resultados agardados para un modelo en réxime de concesión da xestión do servizo cunha duración de 25 anos, utilizando parámetros actualizados de financiación, explotación e tarifas.

Hipóteses xerais:

- Unha duración de 25 anos
- O pagamento dun canon anticipado por un importe de 3.000.000 €
- Un financiamento bancario por un importe do 50% do canon anticipado, a devolver a 15 anos
- A consideración dunha taxa de desconto do valor do diñeiro no tempo equivalente ao rendemento do bono da débeda pública española a dez anos (1,492% a decembro de 2017), aumentada en 200 puntos básicos.

Hipóteses sobre a evolución dos ingresos:

Os datos de partida de ingresos son basicamente o resultado de proxectar as contas de explotación da concesionaria nos dous estacionamentos nos tres últimos exercicios.

A partir da información actual, o resto de variables que afectan aos ingresos son as seguintes:

- Aumentos estimados na rotación e nos abonos de ambos estacionamentos. Consideramos aumentos máis elevados nos primeiros exercicios, tendo en conta a escasa ou nula política de captación de clientes realizada pola concesionaria saínte, con ausencia de convenios con colectivos profesionais, residentes, políticas de bonos compartidas con outros estacionamentos, campañas de captación...
- Hipótese de venda de dereitos de uso das prazas para o total de período da concesión. En particular, estimamos unhas vendas de 55 prazas entre ambos estacionamentos: 30 no primeiro ano, 20 no segundo e 5 no terceiro.
- Posibilidade de utilización de parte da superficie útil para a realización de actividades comerciais. Estimamos a posibilidade dun uso de 400 metros cadrados, cun ingreso estimado de 5 € por metro cadrado e mes.
- Fixación dunhas tarifas máximas por rotación que aumentan un 2% sobre as tarifas actuais anualmente. A fixación destas tarifas que varían co tempo é unha condición necesaria para asegurar o equilibrio económico financeiro da concesión.
- Revisión de prezos: non se considera revisión de prezos.

Hipóteses sobre a evolución dos gastos

Os datos de partida de gastos son tamén o resultado, basicamente, de proxectar as contas de explotación da concesionaria nos dous estacionamentos nos tres últimos exercicios, coma nos ingresos.

Ademais da información anterior, o resto de variables que afectan aos gastos son as seguintes:

- Uns gastos xerais do 2% sobre o volume de ingresos.
- Un canon de 120.000 € por exercicio, cun pagamento único anticipado ao comezo da concesión.
- Uns gastos financeiros derivados do financiamento do 50% do pagamento do canon anticipado.

Financiamento

A previsión neste suposto é un financiamento equivalente ao 50% do importe do pagamento anticipado, isto é, 1.500.000 €.

As características do préstamo, de acordo coas condicións de mercado actual, serían as seguintes:

- Unha duración de 15 anos
- Cotas anuais e constantes (amortización por método francés)
- Unha taxa de xuro de euribor + unha marxe (spread) que estimamos nunha media do 3% anual
- Unha comisión de apertura do 0,30%

Rendemento e viabilidade

A aplicación de todo o anterior permítenos construír unha conta de explotación para un réxime de concesión por vinte e cinco anos, con resultado económico positivo, baixo as hipóteses aquí consideradas.

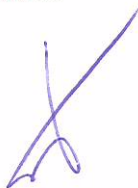
O rendemento económico anual é positivo para os vinte e cinco exercicios, dende o primeiro ano de explotación.

Unha taxa de retorno (TIR) do proxecto do 6% anual, equivalente ao beneficio industrial

Unha taxa de retorno para os accionistas do 7,57% anual, para un nivel de apalancamento coma o descrito anteriormente.

En consecuencia, consideramos viable a explotación.

Asinado



Francisco Xavier Martínez Cobas

ANEXO: PLAN ECONÓMICO FINANCEIRO DA CONCESIÓN

**Plan económico financeiro para o procedemento
de contratación dos estacionamentos
anteriormente concedidos en explotación a
Cocheras Olívicas de Puentes S.L.U. na cidade de
Vigo**

Hipóteses

HIPÓTESES XERAIS

Ano inicio actividade:		1
Hipótesis Xerais		
Prazo da concesión (anos)		25
IVE - Venda de mercaderías, gastos e invest.		21%
IVE - Período de liquidación (meses)		3
Remuneración caixa		0,0%
Tipo impositivo IS		25%
Canon anticipado		3.000.000 €
Actualización de gastos de explotación		2,00%
Variación anual do importe máximo das tarifas		2,00%
Rendibilidade media 6 meses obrigas 10 anos		1,49%
Taxa de desconto		3,49%

Financiamento do Proxecto	
% Financiamento do investimento	49,43%
Importe do préstamo	1.500.000 €
Prazo (anos)	15
Periodo de carencia capital (anos)	0
Periodo de carencia xuros	0
Primeiro ano (meses)	12
Euribor	0,00%
Marxe	3,00%
Custe débeda	3,00%
Comisión de apertura	0,30%
% Fondos Propios	50,57%
Fondos propios	1.534.795 €

Hipótese de incremento de rotación e abonos

	JENARO		CASTELAO		TOTAL LOTE	
	Rotación	Abonos	Rotación	Abonos	Rotación	Abonos
2018	4,00%	2,00%	12,00%	3,00%	5,85%	2,22%
2019-2022	2,00%	1,00%	5,00%	1,00%	2,69%	1,00%
2023-2042	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
MEDIA 2018-2042	0,88%	0,64%	1,68%	0,68%	1,06%	0,65%

Hipóteses en venda de dereitos para uso de prazas

	sen IVE	con IVE	prazas
importe unitario	9.917,36 €	12.000,00 €	
equivalencia anual a 25 anos	396,69 €	480,00 €	
equivalencia mes a 25 anos	33,06 €	40,00 €	
previsión en 2018	297.520,66 €	360.000,00 €	30
previsión en 2019	198.347,11 €	240.000,00 €	20
previsión en 2020	49.586,78 €	60.000,00 €	5
Total	545.454,55 €	660.000,00 €	55

	TARIFAS MÁXIMAS (sen IVE)	
	Tarifa rotación	
1	2018	0,0289
2	2019	0,0295
3	2020	0,0301
4	2021	0,0307
5	2022	0,0313
6	2023	0,0319
7	2024	0,0325
8	2025	0,0332
9	2026	0,0339
10	2027	0,0345
11	2028	0,0352
12	2029	0,0359
13	2030	0,0367
14	2031	0,0374
15	2032	0,0381
16	2033	0,0389
17	2034	0,0397
18	2035	0,0405
19	2036	0,0413
20	2037	0,0421
21	2038	0,0429
22	2039	0,0438
23	2040	0,0447
24	2041	0,0456
25	2042	0,0465

Financiamento da operación con préstamo

Comisión apertura		0,30%	4.500,0		
				Plazo anos	15
				Carencia	0
Interés anual		3,00%		Pagos	15
TOTAL	1.884.748,06	384.748,06	1.500.000,00		
Nº Cuotas	Cuota Anual	Interese Anual	Amortizac.	Capital + xuros carencia	
15	125.649,87	3,00%		1.500.000,00	
1	125.649,87	45.000,00	80.649,87	1.419.350,13	
2	125.649,87	42.580,50	83.069,37	1.336.280,76	
3	125.649,87	40.088,42	85.561,45	1.250.719,31	
4	125.649,87	37.521,58	88.128,29	1.162.591,02	
5	125.649,87	34.877,73	90.772,14	1.071.818,88	
6	125.649,87	32.154,57	93.495,30	978.323,58	
7	125.649,87	29.349,71	96.300,16	882.023,42	
8	125.649,87	26.460,70	99.189,17	782.834,25	
9	125.649,87	23.485,03	102.164,84	680.669,40	
10	125.649,87	20.420,08	105.229,79	575.439,62	
11	125.649,87	17.263,19	108.386,68	467.052,93	
12	125.649,87	14.011,59	111.638,28	355.414,65	
13	125.649,87	10.662,44	114.987,43	240.427,22	
14	125.649,87	7.212,82	118.437,05	121.990,17	
15	125.649,87	3.659,70	121.990,17	0,00	

**Plan económico financeiro para o procedemento de
contratación dos estacionamentos anteriormente
concedidos en explotación a Cocheras Olívicas de Puentes
S.L.U. na cidade de Vigo**

Estados financeiros

CONTA DE EXPLOTACIÓN

	1	2	3	4
INGRESOS	2018	2019	2020	2021
rotación	340.881,52 €	357.061,04 €	374.008,49 €	391.760,34 €
aboados	138.979,73 €	143.176,92 €	147.500,86 €	151.955,39 €
venda dereitos prazas	297.520,66 €	198.347,11 €	49.586,78 €	- €
alugueiros	24.000,00 €	24.480,00 €	24.969,60 €	25.468,99 €
outros ingresos	4.351,36 €	4.557,89 €	4.774,23 €	5.000,83 €
total ingresos de explotación	805.733,27 €	727.622,95 €	600.839,96 €	574.185,55 €
GASTOS	2018	2019	2020	2021
gastos xerais (2% sobre ingr-vendas)	10.164,25 €	10.585,52 €	11.025,06 €	11.483,71 €
Gastos de persoal	206.710,00 €	206.710,00 €	210.844,20 €	215.061,08 €
Gastos de persoal	206.710,00 €	206.710,00 €	210.844,20 €	215.061,08 €
Reparación instalacións	1.000,00 €	1.000,00 €	1.020,00 €	1.040,40 €
Mant edif limpeza	10.000,00 €	10.000,00 €	10.200,00 €	10.404,00 €
Mant edif electricidade	1.200,00 €	1.200,00 €	1.224,00 €	1.248,48 €
Mant edif extintores	1.240,00 €	1.240,00 €	1.264,80 €	1.290,10 €
Rep e Mto edificio	13.440,00 €	13.440,00 €	13.708,80 €	13.982,98 €
Rep maquinaria pk - mantemento	27.677,00 €	27.677,00 €	28.230,54 €	28.795,15 €
Consumibles maquinaria	1.800,00 €	1.800,00 €	1.836,00 €	1.872,72 €
Rep e Mto maquinaria	29.477,00 €	29.477,00 €	30.066,54 €	30.667,87 €
Subministración luz	32.656,00 €	32.656,00 €	33.309,12 €	33.975,30 €
Subministración auga	1.200,00 €	1.200,00 €	1.224,00 €	1.248,48 €
Luz e auga	33.856,00 €	33.856,00 €	34.533,12 €	35.223,78 €
Consumibles elementos admon	60,00 €	60,00 €	61,20 €	62,42 €
Teléfonos fixos	600,00 €	600,00 €	612,00 €	624,24 €
Material de oficina	120,00 €	120,00 €	122,40 €	124,85 €
Gasto de administración	780,00 €	780,00 €	795,60 €	811,51 €
Servizos bancarios	225,00 €	225,00 €	229,50 €	234,09 €
Gastos bancarios	225,00 €	225,00 €	229,50 €	234,09 €
Primas de seguros	6.000,00 €	6.000,00 €	6.120,00 €	6.242,40 €
Seguros	6.000,00 €	6.000,00 €	6.120,00 €	6.242,40 €
Gastos excepcionais	400,00 €	400,00 €	408,00 €	416,16 €
Outros gastos	400,00 €	400,00 €	408,00 €	416,16 €
Tributos	62.486,00 €	62.486,00 €	63.735,72 €	65.010,43 €
Tributos	62.486,00 €	62.486,00 €	63.735,72 €	65.010,43 €
Total gastos de explotación	363.538,25 €	363.959,52 €	371.466,54 €	379.134,02 €
EBITDA	442.195,02 €	363.663,44 €	229.373,41 €	195.051,53 €
Canon (con desembolso anticipado)	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €
Ingresos financeiros	- €	- €	- €	- €
Gastos financeiros	49.500,00 €	42.580,50 €	40.088,42 €	37.521,58 €
Resultado antes de impostos	272.695,02 €	201.082,93 €	69.284,99 €	37.529,95 €
Imposto de sociedades	68.173,75 €	50.270,73 €	17.321,25 €	9.382,49 €
crédito fiscal				
crédito fiscal acumulado				
Resultado neto	204.521,26 €	150.812,20 €	51.963,74 €	28.147,46 €

CONTA DE EXPLOTACIÓN

	5	6	7	8
INGRESOS	2022	2023	2024	2025
rotación	410.354,76 €	420.654,66 €	431.213,09 €	442.036,54 €
aboados	156.544,44 €	160.473,70 €	164.501,59 €	168.630,58 €
venda dereitos prazas	- €	- €	- €	- €
alugueiros	25.978,37 €	26.497,94 €	27.027,90 €	27.568,46 €
outros ingresos	5.238,19 €	5.369,66 €	5.504,44 €	5.642,60 €
total ingresos de explotación	598.115,75 €	612.995,97 €	628.247,03 €	643.878,19 €
GASTOS	2022	2023	2024	2025
gastos xerais (2% sobre ingr-vendas)	11.962,32 €	12.259,92 €	12.564,94 €	12.877,56 €
Gastos de persoal	219.362,31 €	223.749,55 €	228.224,54 €	232.789,03 €
Gastos de persoal	219.362,31 €	223.749,55 €	228.224,54 €	232.789,03 €
Reparación instalacións	1.061,21 €	1.082,43 €	1.104,08 €	1.126,16 €
Mant edif limpeza	10.612,08 €	10.824,32 €	11.040,81 €	11.261,62 €
Mant edif electricidade	1.273,45 €	1.298,92 €	1.324,90 €	1.351,39 €
Mant edif extintores	1.315,90 €	1.342,22 €	1.369,06 €	1.396,44 €
Rep e Mto edificio	14.262,64 €	14.547,89 €	14.838,85 €	15.135,62 €
Rep maquinaria pk - mantemento	29.371,05 €	29.958,47 €	30.557,64 €	31.168,80 €
Consumibles maquinaria	1.910,17 €	1.948,38 €	1.987,35 €	2.027,09 €
Rep e Mto maquinaria	31.281,23 €	31.906,85 €	32.544,99 €	33.195,89 €
Subministración luz	34.654,81 €	35.347,90 €	36.054,86 €	36.775,96 €
Subministración auga	1.273,45 €	1.298,92 €	1.324,90 €	1.351,39 €
Luz e auga	35.928,26 €	36.646,82 €	37.379,76 €	38.127,35 €
Consumibles elementos admon	63,67 €	64,95 €	66,24 €	67,57 €
Teléfonos fixos	636,72 €	649,46 €	662,45 €	675,70 €
Material de oficina	127,34 €	129,89 €	132,49 €	135,14 €
Gasto de administración	827,74 €	844,30 €	861,18 €	878,41 €
Servizos bancarios	238,77 €	243,55 €	248,42 €	253,39 €
Gastos bancarios	238,77 €	243,55 €	248,42 €	253,39 €
Primas de seguros	6.367,25 €	6.494,59 €	6.624,48 €	6.756,97 €
Seguros	6.367,25 €	6.494,59 €	6.624,48 €	6.756,97 €
Gastos excepcionais	424,48 €	432,97 €	441,63 €	450,46 €
Outros gastos	424,48 €	432,97 €	441,63 €	450,46 €
Tributos	66.310,64 €	67.636,86 €	68.989,59 €	70.369,38 €
Tributos	66.310,64 €	67.636,86 €	68.989,59 €	70.369,38 €
Total gastos de explotación	386.965,63 €	394.763,30 €	402.718,39 €	410.834,08 €
EBITDA	211.150,12 €	218.232,67 €	225.528,64 €	233.044,10 €
Canon (con desembolso anticipado)	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €
Ingresos financeiros	- €	- €	- €	- €
Gastos financeiros	34.877,73 €	32.154,57 €	29.349,71 €	26.460,70 €
Resultado antes de impostos	56.272,39 €	66.078,10 €	76.178,93 €	86.583,40 €
Imposto de sociedades	14.068,10 €	16.519,53 €	19.044,73 €	21.645,85 €
crédito fiscal				
crédito fiscal acumulado				
Resultado neto	42.204,29 €	49.558,58 €	57.134,20 €	64.937,55 €

CONTA DE EXPLOTACIÓN

	9	10	11	12
INGRESOS	2026	2027	2028	2029
rotación	453.131,66 €	464.505,26 €	476.164,34 €	488.116,07 €
aboados	172.863,21 €	177.202,08 €	181.649,85 €	186.209,26 €
venda dereitos prazas	- €	- €	- €	- €
alugueiros	28.119,83 €	28.682,22 €	29.255,87 €	29.840,98 €
outros ingresos	5.784,23 €	5.929,42 €	6.078,25 €	6.230,81 €
total ingresos de explotación	659.898,93 €	676.318,98 €	693.148,31 €	710.397,13 €
GASTOS	2026	2027	2028	2029
gastos xerais (2% sobre ingr-vendas)	13.197,98 €	13.526,38 €	13.862,97 €	14.207,94 €
Gastos de persoal	237.444,81 €	242.193,71 €	247.037,58 €	251.978,34 €
Gastos de persoal	237.444,81 €	242.193,71 €	247.037,58 €	251.978,34 €
Reparación instalacións	1.148,69 €	1.171,66 €	1.195,09 €	1.218,99 €
Mant edif limpeza	11.486,86 €	11.716,59 €	11.950,93 €	12.189,94 €
Mant edif electricidade	1.378,42 €	1.405,99 €	1.434,11 €	1.462,79 €
Mant edif extintores	1.424,37 €	1.452,86 €	1.481,91 €	1.511,55 €
Rep e Mto edificio	15.438,34 €	15.747,10 €	16.062,04 €	16.383,29 €
Rep maquinaria pk - mantemento	31.792,17 €	32.428,02 €	33.076,58 €	33.738,11 €
Consumibles maquinaria	2.067,63 €	2.108,99 €	2.151,17 €	2.194,19 €
Rep e Mto maquinaria	33.859,81 €	34.537,00 €	35.227,74 €	35.932,30 €
Subministración luz	37.511,48 €	38.261,71 €	39.026,94 €	39.807,48 €
Subministración auga	1.378,42 €	1.405,99 €	1.434,11 €	1.462,79 €
Luz e auga	38.889,90 €	39.667,70 €	40.461,05 €	41.270,28 €
Consumibles elementos admon	68,92 €	70,30 €	71,71 €	73,14 €
Teléfonos fixos	689,21 €	703,00 €	717,06 €	731,40 €
Material de oficina	137,84 €	140,60 €	143,41 €	146,28 €
Gasto de administración	895,97 €	913,89 €	932,17 €	950,82 €
Servizos bancarios	258,45 €	263,62 €	268,90 €	274,27 €
Gastos bancarios	258,45 €	263,62 €	268,90 €	274,27 €
Primas de seguros	6.892,11 €	7.029,96 €	7.170,56 €	7.313,97 €
Seguros	6.892,11 €	7.029,96 €	7.170,56 €	7.313,97 €
Gastos excepcionais	459,47 €	468,66 €	478,04 €	487,60 €
Outros gastos	459,47 €	468,66 €	478,04 €	487,60 €
Tributos	71.776,77 €	73.212,31 €	74.676,55 €	76.170,09 €
Tributos	71.776,77 €	73.212,31 €	74.676,55 €	76.170,09 €
Total gastos de explotación	419.113,63 €	427.560,34 €	436.177,61 €	444.968,88 €
EBITDA	240.785,30 €	248.758,64 €	256.970,70 €	265.428,25 €
Canon (con desembolso anticipado)	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €
Ingresos financeiros	- €	- €	- €	- €
Gastos financeiros	23.485,03 €	20.420,08 €	17.263,19 €	14.011,59 €
Resultado antes de impostos	97.300,28 €	108.338,56 €	119.707,51 €	131.416,66 €
Imposto de sociedades	24.325,07 €	27.084,64 €	29.926,88 €	32.854,17 €
crédito fiscal				
crédito fiscal acumulado				
Resultado neto	72.975,21 €	81.253,92 €	89.780,63 €	98.562,50 €

CONTA DE EXPLOTACIÓN

	13	14	15	16
INGRESOS	2030	2031	2032	2033
rotación	500.367,78 €	512.927,01 €	525.801,48 €	528.430,49 €
aboados	190.883,12 €	195.674,28 €	200.585,71 €	201.588,63 €
venda dereitos prazas	- €	- €	- €	- €
alugueiros	30.437,80 €	31.046,56 €	31.667,49 €	31.667,49 €
outros ingresos	6.387,20 €	6.547,52 €	6.711,87 €	6.745,43 €
total ingresos de explotación	728.075,91 €	746.195,38 €	764.766,54 €	768.432,04 €
GASTOS	2030	2031	2032	2033
gastos xerais (2% sobre ingr-vendas)	14.561,52 €	14.923,91 €	15.295,33 €	15.368,64 €
Gastos de persoal	257.017,90 €	262.158,26 €	267.401,43 €	272.749,46 €
Gastos de persoal	257.017,90 €	262.158,26 €	267.401,43 €	272.749,46 €
Reparación instalacións	1.243,37 €	1.268,24 €	1.293,61 €	1.319,48 €
Mant edif limpeza	12.433,74 €	12.682,42 €	12.936,07 €	13.194,79 €
Mant edif electricidade	1.492,05 €	1.521,89 €	1.552,33 €	1.583,37 €
Mant edif extintores	1.541,78 €	1.572,62 €	1.604,07 €	1.636,15 €
Rep e Mto edificio	16.710,95 €	17.045,17 €	17.386,07 €	17.733,79 €
Rep maquinaria pk - mantemento	34.412,87 €	35.101,13 €	35.803,15 €	36.519,21 €
Consumibles maquinaria	2.238,07 €	2.282,84 €	2.328,49 €	2.375,06 €
Rep e Mto maquinaria	36.650,94 €	37.383,96 €	38.131,64 €	38.894,28 €
Subministración luz	40.603,63 €	41.415,70 €	42.244,02 €	43.088,90 €
Subministración auga	1.492,05 €	1.521,89 €	1.552,33 €	1.583,37 €
Luz e auga	42.095,68 €	42.937,59 €	43.796,35 €	44.672,27 €
Consumibles elementos admon	74,60 €	76,09 €	77,62 €	79,17 €
Teléfonos fixos	746,02 €	760,95 €	776,16 €	791,69 €
Material de oficina	149,20 €	152,19 €	155,23 €	158,34 €
Gasto de administración	969,83 €	989,23 €	1.009,01 €	1.029,19 €
Servizos bancarios	279,76 €	285,35 €	291,06 €	296,88 €
Gastos bancarios	279,76 €	285,35 €	291,06 €	296,88 €
Primas de seguros	7.460,25 €	7.609,45 €	7.761,64 €	7.916,87 €
Seguros	7.460,25 €	7.609,45 €	7.761,64 €	7.916,87 €
Gastos excepcionais	497,35 €	507,30 €	517,44 €	527,79 €
Outros gastos	497,35 €	507,30 €	517,44 €	527,79 €
Tributos	77.693,49 €	79.247,36 €	80.832,30 €	82.448,95 €
Tributos	77.693,49 €	79.247,36 €	80.832,30 €	82.448,95 €
Total gastos de explotación	453.937,67 €	463.087,58 €	472.422,28 €	481.638,13 €
EBITDA	274.138,23 €	283.107,79 €	292.344,26 €	286.793,91 €
Canon (con desembolso anticipado)	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €
Ingresos financeiros	- €	- €	- €	- €
Gastos financeiros	10.662,44 €	7.212,82 €	3.659,70 €	- €
Resultado antes de impostos	143.475,80 €	155.894,98 €	168.684,56 €	166.793,91 €
Imposto de sociedades	35.868,95 €	38.973,74 €	42.171,14 €	41.698,48 €
crédito fiscal				
crédito fiscal acumulado				
Resultado neto	107.606,85 €	116.921,23 €	126.513,42 €	125.095,43 €

CONTA DE EXPLOTACIÓN

	17 2034	18 2035	19 2036	20 2037
INGRESOS				
rotación	531.072,64 €	533.728,01 €	536.396,65 €	539.078,63 €
aboados	202.596,58 €	203.609,56 €	204.627,61 €	205.650,75 €
venda dereitos prazas	- €	- €	- €	- €
alugueiros	31.667,49 €	31.667,49 €	31.667,49 €	31.667,49 €
outros ingresos	6.779,15 €	6.813,05 €	6.847,11 €	6.881,35 €
total ingresos de explotación	772.115,86 €	775.818,10 €	779.538,86 €	783.278,21 €
GASTOS	2034	2035	2036	2037
gastos xerais (2% sobre ingr-vendas)	15.442,32 €	15.516,36 €	15.590,78 €	15.665,56 €
Gastos de persoal	278.204,44 €	283.768,53 €	289.443,90 €	295.232,78 €
Gastos de persoal	278.204,44 €	283.768,53 €	289.443,90 €	295.232,78 €
Reparación instalacións	1.345,87 €	1.372,79 €	1.400,24 €	1.428,25 €
Mant edif limpeza	13.458,68 €	13.727,86 €	14.002,41 €	14.282,46 €
Mant edif electricidade	1.615,04 €	1.647,34 €	1.680,29 €	1.713,90 €
Mant edif extintores	1.668,88 €	1.702,25 €	1.736,30 €	1.771,03 €
Rep e Mto edificio	18.088,47 €	18.450,24 €	18.819,24 €	19.195,63 €
Rep maquinaria pk - mantemento	37.249,60 €	37.994,59 €	38.754,48 €	39.529,57 €
Consumibles maquinaria	2.422,56 €	2.471,01 €	2.520,43 €	2.570,84 €
Rep e Mto maquinaria	39.672,16 €	40.465,60 €	41.274,92 €	42.100,41 €
Subministración luz	43.950,68 €	44.829,69 €	45.726,28 €	46.640,81 €
Subministración auga	1.615,04 €	1.647,34 €	1.680,29 €	1.713,90 €
Luz e auga	45.565,72 €	46.477,03 €	47.406,57 €	48.354,70 €
Consumibles elementos admon	80,75 €	82,37 €	84,01 €	85,69 €
Teléfonos fixos	807,52 €	823,67 €	840,14 €	856,95 €
Material de oficina	161,50 €	164,73 €	168,03 €	171,39 €
Gasto de administración	1.049,78 €	1.070,77 €	1.092,19 €	1.114,03 €
Servizos bancarios	302,82 €	308,88 €	315,05 €	321,36 €
Gastos bancarios	302,82 €	308,88 €	315,05 €	321,36 €
Primas de seguros	8.075,21 €	8.236,71 €	8.401,45 €	8.569,48 €
Seguros	8.075,21 €	8.236,71 €	8.401,45 €	8.569,48 €
Gastos excepcionais	538,35 €	549,11 €	560,10 €	571,30 €
Outros gastos	538,35 €	549,11 €	560,10 €	571,30 €
Tributos	84.097,93 €	85.779,89 €	87.495,49 €	89.245,40 €
Tributos	84.097,93 €	85.779,89 €	87.495,49 €	89.245,40 €
Total gastos de explotación	491.037,20 €	500.623,14 €	510.399,69 €	520.370,65 €
EBITDA	281.078,67 €	275.194,97 €	269.139,17 €	262.907,56 €
Canon (con desembolso anticipado)	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €
Ingresos financeiros	- €	- €	- €	- €
Gastos financeiros	- €	- €	- €	- €
Resultado antes de impostos	161.078,67 €	155.194,97 €	149.139,17 €	142.907,56 €
Imposto de sociedades	40.269,67 €	38.798,74 €	37.284,79 €	35.726,89 €
crédito fiscal				
crédito fiscal acumulado				
Resultado neto	120.809,00 €	116.396,23 €	111.854,38 €	107.180,67 €

CONTA DE EXPLOTACIÓN

	21	22	23
INGRESOS	2038	2039	2040
rotación	541.774,02 €	544.482,89 €	547.205,31 €
aboados	206.679,00 €	207.712,39 €	208.750,96 €
venda dereitos prazas	- €	- €	- €
alugueiros	31.667,49 €	31.667,49 €	31.667,49 €
outros ingresos	6.915,76 €	6.950,33 €	6.985,09 €
total ingresos de explotación	787.036,27 €	790.813,11 €	794.608,84 €
GASTOS	2038	2039	2040
gastos xerais (2% sobre ingr-vendas)	15.740,73 €	15.816,26 €	15.892,18 €
Gastos de persoal	301.137,44 €	307.160,19 €	313.303,39 €
Gastos de persoal	301.137,44 €	307.160,19 €	313.303,39 €
Reparación instalacións	1.456,81 €	1.485,95 €	1.515,67 €
Mant edif limpeza	14.568,11 €	14.859,47 €	15.156,66 €
Mant edif electricidade	1.748,17 €	1.783,14 €	1.818,80 €
Mant edif extintores	1.806,45 €	1.842,57 €	1.879,43 €
Rep e Mto edificio	19.579,54 €	19.971,13 €	20.370,56 €
Rep maquinaria pk - mantemento	40.320,16 €	41.126,57 €	41.949,10 €
Consumibles maquinaria	2.622,26 €	2.674,71 €	2.728,20 €
Rep e Mto maquinaria	42.942,42 €	43.801,27 €	44.677,30 €
Subministración luz	47.573,63 €	48.525,10 €	49.495,60 €
Subministración auga	1.748,17 €	1.783,14 €	1.818,80 €
Luz e auga	49.321,80 €	50.308,24 €	51.314,40 €
Consumibles elementos admon	87,41 €	89,16 €	90,94 €
Teléfonos fixos	874,09 €	891,57 €	909,40 €
Material de oficina	174,82 €	178,31 €	181,88 €
Gasto de administración	1.136,31 €	1.159,04 €	1.182,22 €
Servizos bancarios	327,78 €	334,34 €	341,02 €
Gastos bancarios	327,78 €	334,34 €	341,02 €
Primas de seguros	8.740,87 €	8.915,68 €	9.094,00 €
Seguros	8.740,87 €	8.915,68 €	9.094,00 €
Gastos excepcionais	582,72 €	594,38 €	606,27 €
Outros gastos	582,72 €	594,38 €	606,27 €
Tributos	91.030,30 €	92.850,91 €	94.707,93 €
Tributos	91.030,30 €	92.850,91 €	94.707,93 €
Total gastos de explotación	530.539,92 €	540.911,44 €	551.489,26 €
EBITDA	256.496,35 €	249.901,67 €	243.119,58 €
Canon (con desembolso anticipado)	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €
Ingresos financeiros	- €	- €	- €
Gastos financeiros	- €	- €	- €
Resultado antes de impostos	136.496,35 €	129.901,67 €	123.119,58 €
Imposto de sociedades	34.124,09 €	32.475,42 €	30.779,90 €
crédito fiscal			
crédito fiscal acumulado			
Resultado neto	102.372,26 €	97.426,26 €	92.339,69 €

CONTA DE EXPLOTACIÓN

	24 2041	25 2042
INGRESOS		
rotación	549.941,33 €	552.691,04 €
aboados	209.794,71 €	210.843,69 €
venda dereitos prazas	- €	- €
alugueiros	31.667,49 €	31.667,49 €
outros ingresos	7.020,01 €	7.055,11 €
total ingresos de explotación	798.423,55 €	802.257,33 €
GASTOS	2041	2042
gastos xerais (2% sobre ingr-vendas)	15.968,47 €	16.045,15 €
Gastos de persoal	319.569,46 €	325.960,85 €
Gastos de persoal	319.569,46 €	325.960,85 €
Reparación instalacións	1.545,98 €	1.576,90 €
Mant edif limpeza	15.459,80 €	15.768,99 €
Mant edif electricidade	1.855,18 €	1.892,28 €
Mant edif extintores	1.917,01 €	1.955,36 €
Rep e Mto edificio	20.777,97 €	21.193,53 €
Rep maquinaria pk - mantemento	42.788,08 €	43.643,84 €
Consumibles maquinaria	2.782,76 €	2.838,42 €
Rep e Mto maquinaria	45.570,84 €	46.482,26 €
Subministración luz	50.485,51 €	51.495,22 €
Subministración auga	1.855,18 €	1.892,28 €
Luz e auga	52.340,69 €	53.387,50 €
Consumibles elementos admon	92,76 €	94,61 €
Teléfonos fixos	927,59 €	946,14 €
Material de oficina	185,52 €	189,23 €
Gasto de administración	1.205,86 €	1.229,98 €
Servizos bancarios	347,85 €	354,80 €
Gastos bancarios	347,85 €	354,80 €
Primas de seguros	9.275,88 €	9.461,40 €
Seguros	9.275,88 €	9.461,40 €
Gastos excepcionais	618,39 €	630,76 €
Outros gastos	618,39 €	630,76 €
Tributos	96.602,09 €	98.534,13 €
Tributos	96.602,09 €	98.534,13 €
Total gastos de explotación	562.277,49 €	573.280,35 €
EBITDA	236.146,06 €	228.976,98 €
Canon (con desembolso anticipado)	120.000,00 €	120.000,00 €
Ingresos financeiros	- €	- €
Gastos financeiros	- €	- €
Resultado antes de impostos	116.146,06 €	108.976,98 €
Imposto de sociedades	29.036,51 €	27.244,25 €
crédito fiscal		
crédito fiscal acumulado		
Resultado neto	87.109,54 €	81.732,74 €

Fluxos de caixa

	0	1	2	3	4	5	6
Conceptos	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
Resultado Explotación		204.521,26 €	150.812,20 €	51.963,74 €	28.147,46 €	42.204,29 €	49.558,58 €
Amortización anual do canon		120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €
Amortización de préstamo		- 80.649,87 €	- 83.069,37 €	- 85.561,45 €	- 88.128,29 €	- 90.772,14 €	- 93.495,30 €
Cash Flow accionistas	- 1.534.794,85 €	243.871,39 €	187.742,83 €	86.402,29 €	60.019,17 €	71.432,15 €	76.063,27 €
Cash Flow proxecto	- 3.034.794,85 €	369.521,26 €	313.392,70 €	212.052,17 €	185.669,04 €	197.082,02 €	201.713,14 €

Fluxos de caixa

	7	8	9	10	11	12	13
Conceptos	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Resultado Explotación	57.134,20 €	64.937,55 €	72.975,21 €	81.253,92 €	89.780,63 €	98.562,50 €	107.606,85 €
Amortización anual do canon	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €
Amortización de préstamo	- 96.300,16 €	- 99.189,17 €	- 102.164,84 €	- 105.229,79 €	- 108.386,68 €	- 111.638,28 €	- 114.987,43 €
Cash Flow accionistas	80.834,03 €	85.748,38 €	90.810,36 €	96.024,13 €	101.393,95 €	106.924,21 €	112.619,42 €
Cash Flow proxecto	206.483,91 €	211.398,25 €	216.460,23 €	221.674,00 €	227.043,82 €	232.574,08 €	238.269,29 €

Fluxos de caixa

	14	15	16	17	18	19	20
Conceptos	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Resultado Explotación	116.921,23 €	126.513,42 €	125.095,43 €	120.809,00 €	116.396,23 €	111.854,38 €	107.180,67 €
Amortización anual do canon	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €
Amortización de préstamo	-118.437,05 €	-121.990,17 €	- €	- €	- €	- €	- €
Cash Flow accionistas	118.484,18 €	124.523,25 €	245.095,43 €	240.809,00 €	236.396,23 €	231.854,38 €	227.180,67 €
Cash Flow proxecto	244.134,05 €	250.173,12 €	245.095,43 €	240.809,00 €	236.396,23 €	231.854,38 €	227.180,67 €

Fluxos de caixa

	21	22	23	24	25
Conceptos	2038	2039	2040	2041	2042
Resultado Explotación	102.372,26 €	97.426,26 €	92.339,69 €	87.109,54 €	81.732,74 €
Amortización anual do canon	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €
Amortización de préstamo	- €	- €	- €	- €	- €
Cash Flow accionistas	222.372,26 €	217.426,26 €	212.339,69 €	207.109,54 €	232.027,59 €
Cash Flow proxecto	222.372,26 €	217.426,26 €	212.339,69 €	207.109,54 €	262.322,44 €

Rendemento da concesión e recursos financeiros necesarios

TIR proxecto	6,0%
TIR accionistas con préstamo	7,6%
VAN accionistas con préstamo	856.698,03 €
Pagamento anticipado do canon	- 3.000.000,00 €
Préstamo	1.500.000,00 €
	- 1.500.000,00 €
Desembolso inicial	1.534.794,85 €
	Para canon 1.500.000,00 €
	Para necesidades operativas + com prest. 34.794,85 €