



**SOLICITUD DE NOVACIÓN Y PRÓRROGA DE CONCESIÓN DE
OCUPACIÓN DE DOMINIO PÚBLICO PORTUARIO
MEMORIA ECONÓMICO-FINANCIERA**

OCEAN
INFRASTRUCTURES
MANAGEMENT

Abril 2015

CONTENIDO

1.	INTRODUCCIÓN Y OBJETO.....	1
2.	METODOLOGÍA.....	4
3.	HIPÓTESIS DE BASE.....	6
4.	INGRESOS POR EXPLOTACIÓN.....	7
5.	IVA REPERCUTIDO.	8
6.	RESUMEN DE INGRESOS.....	9
7.	TASAS PORTUARIAS.....	10
7.1.	CONSIDERACIONES GENERALES.....	10
7.1.1.	Superficies consideradas.....	10
7.1.2.	Mejoras a las Tasas.....	10
7.1.3.	Tasa de Ocupación.	11
7.1.4.	Tasa de Actividad.....	11
7.2.	CÁLCULO DE LAS TASAS.....	11
8.	CAPEX Y AMORTIZACIONES.....	13
9.	GASTOS DE EXPLOTACIÓN (OPEX).	15
9.1.	PERSONAL.....	16
9.2.	SUMINISTRO DE AGUA Y GAS.....	16
9.3.	MANTENIMIENTO RESTAURANTE Y FARO.	16
9.4.	GASTOS DE ESTRUCTURA.....	17
10.	RESUMEN DE GASTOS DE EXPLOTACIÓN.....	18
11.	IVA SOPORTADO.....	19
12.	IMPUESTO DE SOCIEDADES.....	20
13.	RESUMEN DE GASTOS.....	21
14.	CAPITAL CIRCULANTE.....	23
14.1.	CAPITAL CIRCULANTE OPERATIVO.	23
14.2.	CAPITAL CIRCULANTE DERIVADO DE LA AUTOLIQUIDACIÓN DEL IVA.....	24

14.1.	CAPITAL CIRCULANTE DERIVADO DE LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DE SOCIEDADES.	25
14.2.	VARIACIONES DE CAPITAL CIRCULANTE.	25
15.	ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN.	27
15.1.	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN Y NECESIDADES DE DEUDA.	27
15.2.	SERVICIOS A LA DEUDA.	28
16.	ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS.	30
17.	CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS.	33
17.1.	INGRESOS Y GASTOS.	33
17.2.	EBITDA, EBIT, EBT Y BENEFICIO NETO.	33
18.	CASH-FLOW.	36
19.	CÁLCULO DEL WACC.	38
20.	VALOR ACTUALIZADO NETO.	40
20.1.	VAN DEL PROYECTO.	40
20.2.	VAN PARA EL ACCIONISTA.	41
21.	CÁLCULO DE RATIOS.	42
21.1.	RATIO DE COBERTURA DEL SERVICIO A LA DEUDA.	42
21.2.	RATIO DE APALANCAMIENTO.	42
22.	FONDO DE RESERVA.	44
23.	ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD.	45
23.1.	INGRESOS POR EXPLOTACIÓN.	45
23.1.1.	Ingresos por explotación (-20%) y gastos de explotación (-7%).	45
23.1.2.	Ingresos por explotación (-10%) y gastos de explotación (-3,5%).	46
23.1.3.	Ingresos por explotación (+10%) y gastos de explotación (+3,5%).	46
23.1.4.	Ingresos por explotación (+20%) y gastos de explotación (+7%).	47
23.2.	COSTE DE LA DEUDA FINANCIERA.	47
23.2.1.	Coste de la deuda del 4%.	47
23.2.2.	Coste de la deuda del 4.5%.	48
23.2.3.	Coste de la deuda del 5.5%.	48
23.2.4.	Coste de la deuda del 6.0%.	49
24.	ESTUDIO DE IMPACTO SOCIO-ECONÓMICO.	50
24.1.	VOLUMEN DE INVERSIÓN.	50

24.1.1.	Inversión necesaria para la Disposición Transitoria Décima.....	50
24.1.2.	Inversión necesaria para el Artículo 82.2.b.....	54
24.2.	MEJORA DE LA FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES.....	55
24.3.	VALOR AÑADIDO BRUTO.....	56
24.4.	GENERACIÓN DE EMPLEO.....	58
24.5.	VALOR DE LAS OBRAS E INSTALACIONES.....	59
25.	IMPORTANCIA DE LA CONCESIÓN PARA LA APB.....	61

ANEXO: Tablas de datos.

1. INTRODUCCIÓN Y OBJETO.

El Faro de Formentor perteneciente a la Autoridad Portuaria de Baleares, se inauguró en 1863 tras una complicada edificación debido a su aislamiento y al entorno en que se encuentra. Se trata de un elemento de ayuda a la navegación que actualmente funciona como una señal solarizada y telecontrolada. Hasta la segunda década del siglo XX, el camino de servicio para llegar al faro salía desde Cala Murta y consistía en una tortuosa senda de más de veinte kilómetros. Sin embargo, en la actualidad se puede acceder al mismo por la carretera.

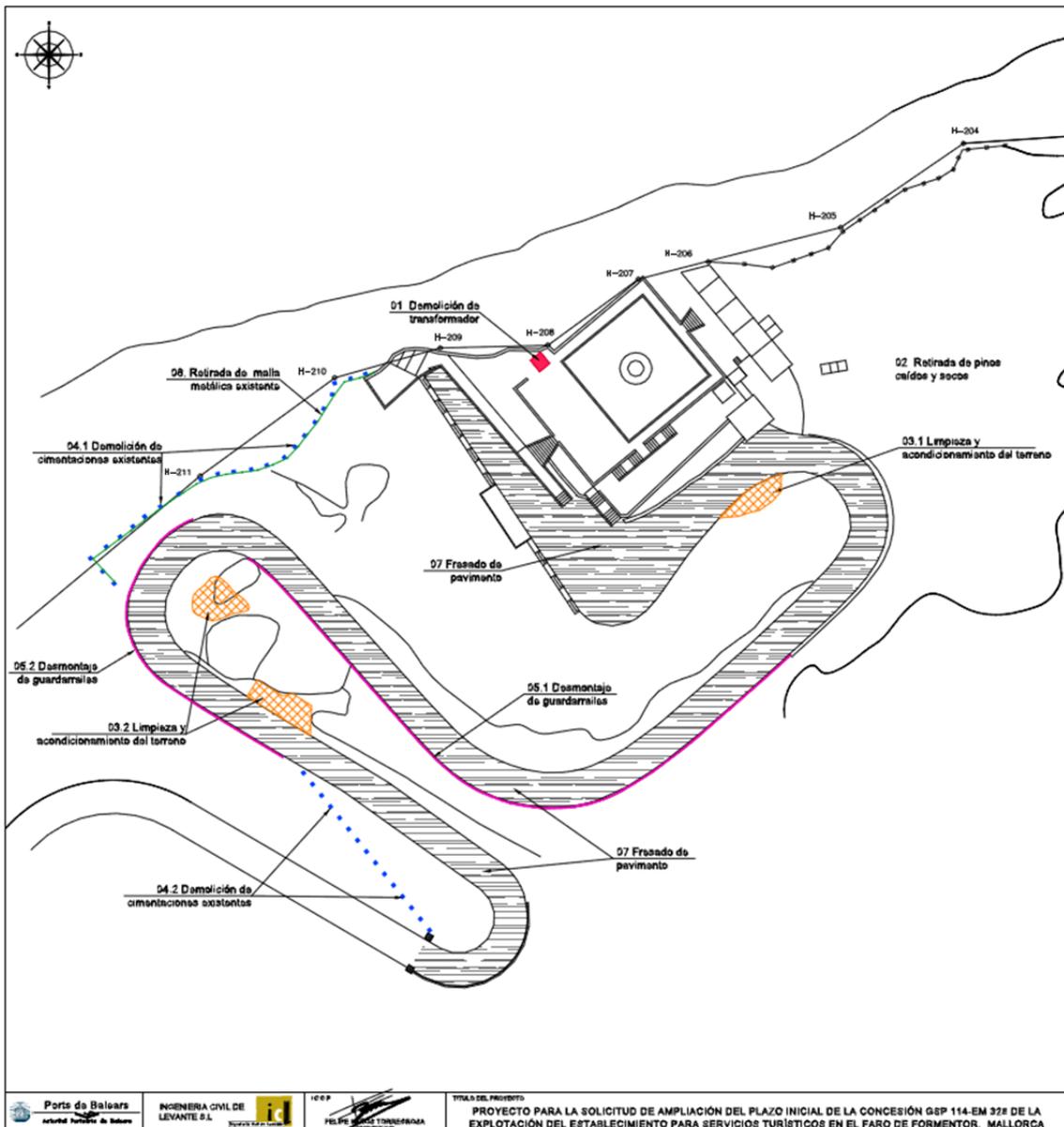


El uso complementario de las instalaciones pertenecientes a los faros, con la posibilidad de emplearlos como emplazamientos turísticos es una práctica habitual en numerosos países europeos pero que hasta hace poco no estaba muy extendida a nivel nacional. En 2013 el gobierno anunció la puesta en marcha del proyecto “Faros de España” cuyo objetivo es convertir algunos de los faros españoles en instalaciones turísticas a través de concesiones al sector privado, siguiendo el modelo del Faro de Formentor pionero en esta tipo de actividad. Con el objetivo de elevar el valor turístico de la zona, la Autoridad Portuaria de Baleares tramitó en 2006 la concesión administrativa para la explotación de un establecimiento para servicios turísticos en el Faro de Formentor de manera que se pudiera dar utilidad a las antiguas viviendas de los fareros. La propuesta seleccionada fue la presentada por Colaboradora Hostelera Uno, S.L. (Riutort Hotelería), procediéndose a la instalación de un restaurante. De esta manera se permite a los ciudadanos disfrutar de la visión que ofrece el faro respetando su valor patrimonial. El plazo de concesión es de 9 años y 9 meses y se da inicio a la misma el 12 de noviembre de 2006.

En la actualidad se atiende a unos 90.000 clientes anualmente, tanto a residentes en la isla como a turistas.

Tras la reciente publicación de la Ley 18/2014, de 15 de octubre; Riutort Hotelería realiza una solicitud de novación y prórroga para poder continuar con la actividad que ha venido desarrollando durante los últimos años (dado que el plazo principal de la Concesión de Ocupación del Dominio Público Portuario que le permite ejercer su actividad vencerá el 13 de agosto de 2016).

En la siguiente imagen, se puede ver el plano concesional con el terreno sujeto a concesión y las obras previstas realizar, que se explicarán más adelante:



Asociada a esta solicitud de novación y prórroga, Riutort Hotelería pretende acometer una reforma y ampliación de las instalaciones para mejorar la prestación del servicio. En este sentido, las actuaciones previstas son las siguientes:

- Mejora exterior del Faro.
- Mejora interna del edificio
- Barandillas y cerramientos.
- Depósito de agua potable.
- Demoliciones.
- Carretera de acceso.
- Grupos electrógenos.
- Gestión de residuos.
- Seguridad y salud.

Según se recoge en el Real Decreto 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, modificado por la Ley 18/2014, de 15 de octubre, en la Solicitud para la ampliación del plazo concesional, el solicitante deberá incluir una Memoria Económico Financiera de la actividad a desarrollar en la concesión, siendo éste el objeto del presente documento.

2. METODOLOGÍA.

Para la realización del estudio económico-financiero se ha utilizado el método de flujo de fondos descontados (DCF por sus siglas en inglés), mediante el cual se determinan el valor actual de los flujos de fondos futuros descontándolos a una tasa que refleja el coste de capital aportado.

La metodología aplicada en el caso concreto del estudio económico-financiero del proyecto de ampliación de concesión de Riutort Hotelera ha sido la siguiente:

- Establecimiento de una serie de hipótesis de base, en concreto: duración y año de inicio de la ampliación del plazo concesional, e IPC durante la vida del proyecto.
- Determinación de los flujos de ingresos a lo largo de la vida útil del proyecto en base a los ingresos reales del periodo 2011-2014.
- Fijación de los costes de inversión del proyecto (CapEx) y de las amortizaciones derivadas de estos.
- Fijación de los costes derivados del pago de las tasas portuarias.
- Determinación de los costes de operación (OpEx) a lo largo de la vida del proyecto en base a los costes reales de 2013.
- Cálculo del Activo Circulante Operativo, del Pasivo Circulante Operativo, del Capital Circulante y de sus variaciones a lo largo de la vida del proyecto, incluyendo en este cálculo el circulante derivado de los saldos de IVA y del pago del Impuesto de Sociedades.
- Cálculo de la estructura de financiación (necesidades de financiación, aportaciones de deuda y servicios a la deuda) a lo largo de la vida del proyecto.
- Estado de Origen y Aplicación de Fondos) a lo largo de la vida del proyecto.
- Cálculo de las Cuentas de Pérdidas y Ganancias anuales a lo largo de la vida del proyecto (EBITDA, EBIT, EBT y Beneficio Neto).
- Cálculo de los diferentes Cash-Flows (operativo, libre o de explotación, disponible para la amortización de la deuda, y de los accionistas) a lo largo de la vida del proyecto.
- Cálculo del WACC (Weighted Average Cost of Capital), que es precisamente la tasa de descuento utilizada para descontar los flujos de fondos para valorar el proyecto.
- Cálculo de VAN (valor actualizado neto), TIR (tasa interna de retorno) y Payback Time del proyecto.
- Cálculo del VAN para los accionistas.
- Cálculo del Ratio del Servicio de Cobertura a la Deuda (RSCD) a lo largo de la vida del proyecto.
- Cálculo del Ratio de Apalancamiento (RA) a lo largo de la vida del proyecto.

Esta metodología se ha aplicado al periodo 01/01/2016-06/05/2027.

Además de lo anterior, en el presente Estudio Económico-Financiero se han realizado una serie de consideraciones respecto al montante de reservas disponible al finalizar el periodo concesional, se ha realizado un estudio de sensibilidad, y se ha realizado un Estudio de Impacto Socio-Económico de este proyecto en el área de influencia de Riutort Hotelaria (estimándose la generación de empleo directo e indirecto, y el Valor Añadido Bruto).

En los apartados siguientes se tratan en detalle cada una de las fases de la metodología expuesta.

3. HIPÓTESIS DE BASE.

En cuanto a la duración del periodo de ampliación del plazo concesional, se ha supuesto que la Autoridad Portuaria de Baleares concederá un plazo de 3,9 años (hasta 2/5 del plazo inicial), según lo establecido en el Real Decreto 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, modificado por la Ley 18/2014, de 15 de octubre.

De acuerdo con esto, y dado que el actual plazo concesional vence el 13 de Agosto de 2016, se ha supuesto que esta será también la fecha de efecto de la ampliación del nuevo plazo concesional, venciendo éste el 8 de Julio de 2020. Con la prórroga, se consideran 6,825 años de prórroga de la concesión, que vencerían el 6 de mayo de 2027.

Por otra parte, y a lo largo de la vida del proyecto, se ha considerado la evolución del IPC nacional recomendado por Puertos del Estado, según se muestra en el cuadro siguiente:

				1	2	3	4	5	...	12
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	...	2027
IPC	0,30%	-1,00%	1,50%	0,92%	1,14%	1,39%	1,35%	1,35%	1,35%	1,35%

Otra consideración a tener en cuenta antes de la lectura del presente documento es que las cantidades correspondientes a ingresos (ingresos por explotación), y gastos (CapEx, tasas portuarias y gastos de explotación) no incluyen IVA. El IVA ha sido considerado únicamente en el tratamiento del capital circulante.

4. INGRESOS POR EXPLOTACIÓN.

En el presente estudio los ingresos de explotación han sido calculados a partir de los ingresos reales de 2014, 2013, 2012, y 2011, de forma que los ingresos considerados por los diferentes conceptos han sido la media de estos tres años actualizada según el IPC desde 2014, con las excepciones mencionadas a continuación. Los conceptos considerados han sido los siguientes:

- Ventas faro: son todas las ventas realizadas por el restaurante y la cafetería del Faro de Formentor.

De esta forma, los ingresos por estos conceptos entre 2016 y 2027, se muestran en el cuadro siguiente (teniendo en cuenta que en 2027 sólo se tiene actividad hasta mayo).

INGRESOS POR EXPLOTACIÓN	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Ventas Faro	736.415,38	743.190,40	751.662,78	762.110,89	772.399,39	782.826,78	793.394,94	804.105,77	814.961,20	825.963,17	837.113,68	305.429,30
TOTAL INGRESOS	736.415,38	743.190,40	751.662,78	762.110,89	772.399,39	782.826,78	793.394,94	804.105,77	814.961,20	825.963,17	837.113,68	305.429,30

5. IVA REPERCUTIDO.

Todas las partidas de ingreso por explotación consideradas están sujetas a IVA, aplicándose a las mismas el tipo reducido del 10% para el 94% de las ventas, así como el general del 21% para el 6% restante.

La aplicación del tipo reducido del IVA al 10% es debido al tipo de actividad que desarrolla Riutort Hotelaría, que como predica el pliego concesional, es un restaurante-cafetería, y las ventas de estos servicios está sujetas a ese tipo.

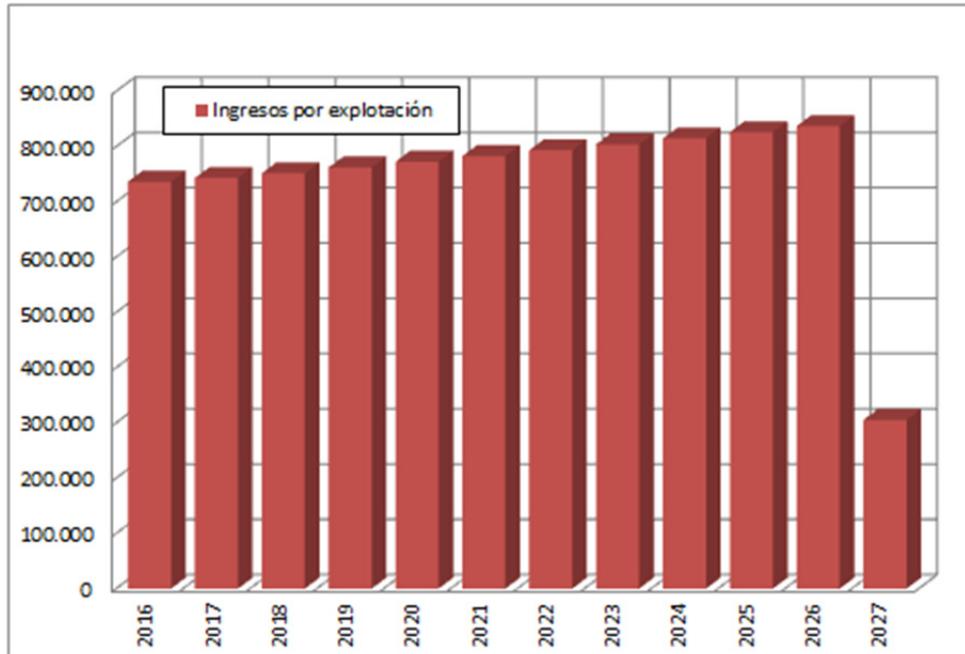
En la previsión a futuro, hemos aplicado los mismos porcentajes de ingresos sujetos a un régimen impositivo: de 2016 a 2027, el 94% de los ingresos por explotación de Riutort Hotelaría están sujetos al tipo impositivo reducido de IVA del 10%, y para el 6% de los ingresos por explotación restantes, van sujetos al régimen impositivo general de IVA al 21%.

De esta forma, y a lo largo de la vida del proyecto, las cantidades de IVA repercutido (IVA cobrado a terceros por Riutort Hotelaría) para las diferentes partidas, se muestran en el cuadro siguiente (teniendo en cuenta que en 2027 sólo se tiene actividad hasta mayo).

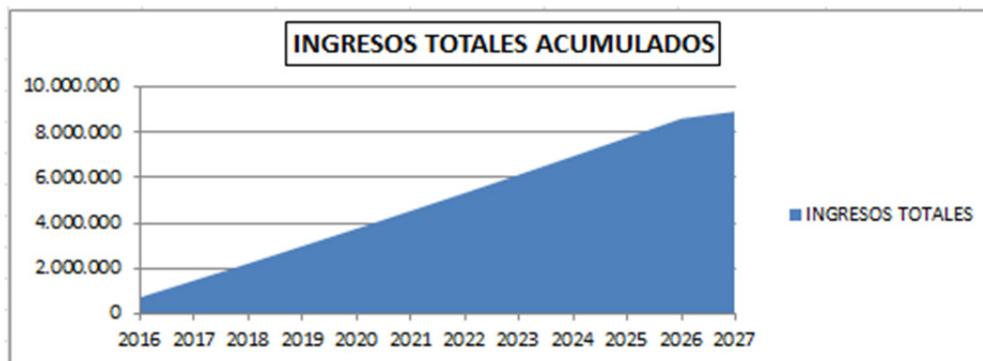
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
IVA REPERCUTIDO	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Ventas	78.502	79.224	80.127	81.241	82.338	83.449	84.576	85.718	86.875	88.048	89.236	32.559
TOTAL	78.502	79.224	80.127	81.241	82.338	83.449	84.576	85.718	86.875	88.048	89.236	32.559

6. RESUMEN DE INGRESOS.

A la vista de lo expuesto anteriormente, la evolución de ingresos a lo largo del proyecto es el mostrado en el gráfico siguiente, en euros (teniendo en cuenta que en 2027 sólo se tiene actividad hasta mayo).



En cuanto a la distribución de estos ingresos de explotación, las cantidades acumuladas al finalizar el periodo de explotación en 2027, se muestra en el gráfico siguiente, en euros.



7. TASAS PORTUARIAS.

A continuación se justifican los gastos anuales en concepto de tasas portuarias incluidos en el presente Estudio Económico-Financiero.

7.1. CONSIDERACIONES GENERALES.

Para el cálculo de las tasas a pagar a la Autoridad Portuaria de Baleares se han tenido en cuenta las siguientes hipótesis de partida:

7.1.1. Superficies consideradas.

Riutort Hotelería cuenta con una concesión de 504m² de tierra, que corresponden a la edificación del Faro de Formentor, en los que se incluye una terraza donde desarrollan parte de la actividad objeto de la concesión. De esta forma, las superficies de tierra y agua consideradas suman un total de:

Superficie	m2
Tierra	504
Agua	0

7.1.2. Mejoras a las Tasas.

De acuerdo a lo recogido en el Título Concesional, Riutort Hotelería paga actualmente a la APB una mejora en las Tasas de Ocupación y de Actividad, que, a efectos del presente Estudio, se ha considerado que se siguen abonando hasta 2027, actualizándose al IPC desde los valores de 2014.

El importe considerado de estas mejoras a las tasas en 2014 es el siguiente:

- Mejora tasa de ocupación 2014, 1.115,91€.
- Mejora tasa de actividad 2014, 595,35€.

MEJORA DE LAS TASAS	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020	6 2021	7 2022	8 2023	9 2024	10 2025	11 2026	12 2027
Tasa de mejora de la ocupación	1.121,32	1.131,64	1.144,54	1.160,45	1.176,11	1.191,99	1.208,08	1.224,39	1.240,92	1.257,67	1.274,65	542,58
Tasa de mejora de la actividad	598,24	603,74	610,62	619,11	627,47	635,94	644,53	653,23	662,05	670,98	680,04	289,47
TOTAL MEJORA TASAS	1.719,56	1.735,38	1.755,16	1.779,56	1.803,58	1.827,93	1.852,61	1.877,62	1.902,97	1.928,66	1.954,69	832,05

La media de la mejora de las tasas durante los 12 años de estudio es de: 1.836,23€ al año, teniendo en cuenta que en 2027 sólo se tiene actividad hasta mayo.

7.1.3. Tasa de Ocupación.

Se ha considerado que la tasa que viene pagando Riutort Hotelaria se des-indexa del IPC desde 2014, aumentándose de forma puntual un 3% cada 5 años a partir del sexto ejercicio económico contado desde la fecha de solicitud (tal y como se recoge en las recomendaciones de Puertos del Estado en este respecto).

Como precio base de los terrenos, se ha considerado la valoración realizada en 2011 (de acuerdo a la Orden FOM 305/2011, de 13 de enero, que sustituye a la anterior valoración de OOMM de 31 de julio de 1987 y 20 de diciembre de 1988), siendo los precios de los terrenos los siguientes:

- Tierra, 397,40 €/m².
- Agua, 143,5 €/m² (valor promedio).

A efectos del modelo se ha considerado (tal y como se establece en los Art. 177 y 178 del Real Decreto 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) que las valoraciones de terrenos tienen una validez de 10 años, y que en cada revisión se produce un incremento de la misma del 20%.

Por ello, además del incremento relacionado con la variación del precio, y derivado de la nueva valoración de terrenos, se ha supuesto que en 2021 se produce una revisión de las tasas de ocupación por el faro y la terraza del 20% en ambas dos.

A la parte principal de la Tasa de Ocupación se añade cada año la mejora de esta tasa correspondiente a ese año.

7.1.4. Tasa de Actividad.

La tasa de actividad, para el presente Estudio; se ha dejado constante en el tiempo, como ha sido constante en los años previos analizados para el presente informe.

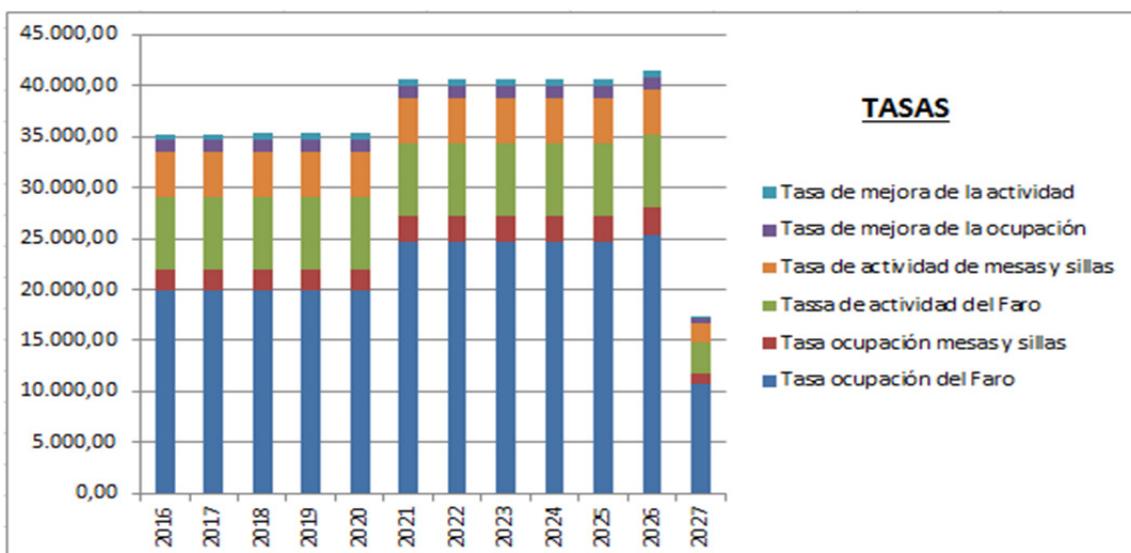
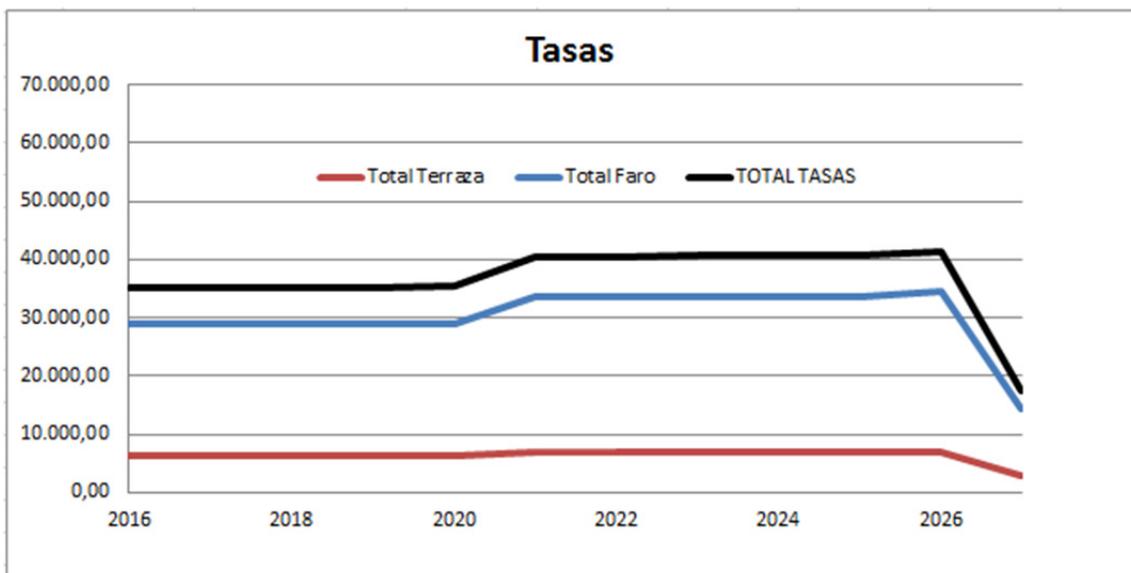
A la parte principal de la Tasa de Actividad se añade cada año la mejora de esta tasa correspondiente a ese año.

7.2. CÁLCULO DE LAS TASAS.

De acuerdo a lo expuesto anteriormente, se ha considerado a efectos del presente Estudio que el total de tasas a abonar a la Autoridad Portuaria de Baleares en el periodo 2016-2027 es el siguiente (teniendo en cuenta que en 2027 sólo se pagan tasas hasta mayo), siendo la media de tasas abonadas entre 2016 y 2027 de 38.395,31€/año.

En 2016, el total de tasas asciende a 35.275,20€, y la evolución del importe total de las tasas entre 2016 y 2027 es el mostrado a continuación:

TASAS	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020	6 2021	7 2022	8 2023	9 2024	10 2025	11 2026	12 2027
Tasa ocupación del Faro	19.966,61	19.966,61	19.966,61	19.966,61	19.966,61	24.678,73	24.678,73	24.678,73	24.678,73	24.678,73	25.419,09	10.676,02
Tasa ocupación mesas y sillas	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.040,00	2.521,44	2.521,44	2.521,44	2.521,44	2.521,44	2.597,08	1.090,77
Tasa de actividad del Faro	7.153,61	7.153,61	7.153,61	7.153,61	7.153,61	7.153,61	7.153,61	7.153,61	7.153,61	7.153,61	7.153,61	3.004,51
Tasa de actividad de mesas y sillas	4.377,42	4.377,42	4.377,42	4.377,42	4.377,42	4.377,42	4.377,42	4.377,42	4.377,42	4.377,42	4.377,42	1.838,52
Tasa de mejora de la ocupación	1.121,32	1.131,64	1.144,54	1.160,45	1.176,11	1.191,99	1.208,08	1.224,39	1.240,92	1.257,67	1.274,65	542,58
Tasa de mejora de la actividad	598,24	603,74	610,62	619,11	627,47	635,94	644,53	653,23	662,05	670,98	680,04	289,47
TOTAL TASAS	35.257,20	35.273,02	35.292,80	35.317,20	35.341,22	40.559,13	40.583,81	40.608,82	40.634,16	40.659,85	41.501,90	17.441,88



8. CAPEX Y AMORTIZACIONES.

De acuerdo al presupuesto del proyecto correspondiente a las actuaciones previstas, los importes de inversión abarcan los siguientes conceptos:

- Mejora exterior del Faro.
- Barandillas y cerramientos.
- Depósito de agua potable.
- Demoliciones.
- Carretera de acceso.
- Mejora interna del edificio.
- Grupos electrógenos.
- Gestión de residuos.
- Seguridad y salud.

Una vez transcurrido casi 9 años desde el otorgamiento de la concesión, es necesaria una serie de actuaciones e inversiones para obtener una mejorar la efectividad, la seguridad de los usuarios, y en definitiva mejorar el servicio prestado en las instalaciones. Además, es imprescindible mejorar la seguridad de las instalaciones y acceso por la carretera, así como el compromiso en materia medioambiental.

La distribución total de esta inversión se realizará en el año 2016, de acuerdo al plazo estimado para la construcción y remodelación de las instalaciones.

De esta forma, el calendario de inversión estimado es el mostrado en la tabla siguiente:

Concepto	Inversión total	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Mejora exterior Faro	23.438,99	23.438,99											
Barandilla y cerramientos	34.789,50	34.789,50											
Depósito Agua potable	7.360,64	7.360,64											
Demoliciones	26.125,80	26.125,80											
Carretera de acceso	113.285,32	113.285,32											
Mejora Interior Edificio	24.589,36	24.589,36											
Grupos electrógenos	55.590,46	55.590,46											
Gestión de residuos	8.983,80	8.983,80											
Seguridad y salud	11.073,20	11.073,20											
CapEx	305.237,07	305.237,07	0,00										

Para el cálculo de las amortizaciones se ha supuesto que el valor residual de estas inversiones al término de la concesión en 2027 es cero, por lo que la amortización anual se corresponde con el total de la inversión dividido a partes iguales por los años de vida útil correspondiente.

Además de las amortizaciones derivadas de los nuevos CapEx, se ha considerado que las inversiones ejecutadas antes de 2015, y pendientes de amortizar (al inicio del periodo de

estudio quedan por amortizar 91.305,35€), se amortizan de forma homogénea en el periodo 2016-2027.

El cuadro de amortizaciones, desde 2016 se muestra a continuación:

Concepto	Inversión	Vida útil (años)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
			2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Amortización obras anteriores	91.305,35	13,00	7.023,49	7.023,49	7.023,49	7.023,49	7.023,49	7.023,49	7.023,49	7.023,49	7.023,49	7.023,49	7.023,49	7.023,49
Mejora exterior Faro	23.438,99	11,00		2.130,82	2.130,82	2.130,82	2.130,82	2.130,82	2.130,82	2.130,82	2.130,82	2.130,82	2.130,82	2.130,82
Barandilla y cerramientos	34.789,50	11,00		3.162,68	3.162,68	3.162,68	3.162,68	3.162,68	3.162,68	3.162,68	3.162,68	3.162,68	3.162,68	3.162,68
Depósito Agua potable	7.360,64	11,00		669,15	669,15	669,15	669,15	669,15	669,15	669,15	669,15	669,15	669,15	669,15
Demoliciones	26.125,80	11,00		2.375,07	2.375,07	2.375,07	2.375,07	2.375,07	2.375,07	2.375,07	2.375,07	2.375,07	2.375,07	2.375,07
Carretera de acceso	113.285,32	11,00		10.298,67	10.298,67	10.298,67	10.298,67	10.298,67	10.298,67	10.298,67	10.298,67	10.298,67	10.298,67	10.298,67
Mejora Interior Edificio	24.589,36	11,00		2.235,40	2.235,40	2.235,40	2.235,40	2.235,40	2.235,40	2.235,40	2.235,40	2.235,40	2.235,40	2.235,40
Grupos electrógenos	55.590,46	11,00		5.053,68	5.053,68	5.053,68	5.053,68	5.053,68	5.053,68	5.053,68	5.053,68	5.053,68	5.053,68	5.053,68
Gestión de residuos	8.983,80	11,00		816,71	816,71	816,71	816,71	816,71	816,71	816,71	816,71	816,71	816,71	816,71
Seguridad y salud	11.073,20	11,00		1.006,65	1.006,65	1.006,65	1.006,65	1.006,65	1.006,65	1.006,65	1.006,65	1.006,65	1.006,65	1.006,65
Amortizaciones			7.023,49	34.772,31										

9. GASTOS DE EXPLOTACIÓN (OPEX).

En concepto de gastos de explotación se han identificado los siguientes gastos distribuidos de la forma que sigue:

Incrementan al IPC a partir de 2014:

- Compra de mercaderías del restaurante.
- Mantenimiento del Restaurante: son gastos referentes a la reposición de maquinaria, reparación y mantenimiento del local, reparación de los vehículos necesarios para el desarrollo de la actividad, así como reparación de equipos informáticos. También incluimos el mantenimiento de seguridad y alarmas, sanitarios y el material de limpieza.
- Servicios profesionales expertos.
- Seguros. Hace referencia a todos los gastos relacionados con los seguros de instalaciones y vehículos de la compañía.
- Gastos bancarios: todos los relacionados con las entidades financieras con las que Riutort trabaja.
- Suministro de Agua. Merece una valoración aparte ya que su partida es lo suficientemente importante como para separarla.
- Suministro de Gas. Al igual que con el suministro de agua, el gas también debe ser analizado aparte debido a su peso en el balance general.
- Gastos de transporte. Se trata de todos los gastos derivados de la utilización de los vehículos de la empresa tales como gasolina, multas o impuestos. Los seguros se encuentran en el apartado de "Seguros".
- Impuesto de actividades económicas. Impuesto para actividades de naturaleza económica.
- Gastos de personal. Todos los gastos referentes a los sueldos y salarios, así como finiquitos, indemnizaciones y deberes con la Seguridad Social, cursos de formación y uniformes.
- Otros gastos. Aquí se incluyen todos los gastos derivados de la actividad como son papelería y gastos de gestión diaria que por su pequeño importe respecto a las demás partidas los agrupamos en este concepto.
- Gastos de estructura del grupo. Gerencia y gastos de distintos departamentos.

Para el cálculo de los gastos a futuro, se ha calculado la media de los gastos de estas partidas desde 2011 a 2014 y se incrementa al IPC a partir de ese valor:

- Compras Faro. Se tratan de todas las existencias necesarias para el negocio objeto de la concesión.
- Servicios profesionales expertos. Analíticas y riesgos laborales e ISO.

- Otros gastos. Es la partida en la que aglomeramos los suministros varios, teléfonos, gastos de material de oficina, consumibles y gastos diversos.

El resto de partidas de los gastos de explotación han sido calculadas a partir de los gastos reales de 2014, e incrementadas al IPC hasta 2027.

9.1. PERSONAL.

En 2014, el número de empleados que el Grupo Riutort tiene en el Faro de Formentor es de 4 personas fijas durante el año, y hasta un total de 11 en temporada alta (primavera y verano).

A partir de 2016, se prevé que sea necesario aumentar el número de trabajadores para el correcto funcionamiento de las instalaciones y del negocio, incorporando al equipo una persona más durante todo el año, incrementando así a 5 personas fijas durante el año, y 11 en temporada alta.

9.2. SUMINISTRO DE AGUA Y GAS.

Estas dos partidas han sido estudiadas aparte, ya que suponen un 7% del total de los gastos de explotación. De las doce partidas de estudio de gastos de explotación es la 5ª más gruesa, muy cerca de los gastos de mantenimiento del restaurante. Haciendo una suma del total de gastos de explotación en el estudio del proyecto hasta 2027, nos encontramos que 500.000€ corresponden a suministro de agua y gas de un total de gastos de 7.000.000€.

9.3. MANTENIMIENTO RESTAURANTE Y FARO.

En esta partida se agrupan los siguientes gastos:

- Auditoria anual cumplimiento ISO 9001 control de calidad.
- Auditoria anual cumplimiento ISO 14001 sistema de gestión medio ambiental.
- Auditoria anual cumplimiento OHSAS 18001 control de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Plan de emergencia interior de las instalaciones.
- Limpieza de viales y explanadas, imbornales y desagües. Reparación, mantenimiento y sustitución de: puertas y ventanas, cristales, manetas y bisagras, sanitarios interiores y exteriores, contenedores de residuos, señalizaciones, pasamanos, rodapiés, etc.
- Mantenimiento de la línea eléctrica conforme lo establecido en el Reglamento Electrónico de Baja Tensión.
- Retirada de basuras, desperdicios, chatarra, etc. tanto de la cafetería como de los contenedores exteriores.
- Jardinería y riego.

-
- Reposición de luminarias fundidas, tanto en el interior como en el exterior de las instalaciones.
 - Cuadro general de máquinas.
 - Desratización y desinsectación.
 - Inspección higiénico-sanitaria y control de la calidad del agua y detección de legionella.
 - Según necesidad se repone el agua potable, tanto para el consumo como para los sanitarios. Vaciado y mantenimiento de la fosa séptica y limpieza del aljibe, periódicamente. Arquetas.

Además, y tras 10 años en funcionamiento, se prevé la necesidad de un gasto extraordinario de mantenimiento de equipos industriales para 2018.

9.4. GASTOS DE ESTRUCTURA.

Entre los gastos de estructura están: Gerencia, Departamento contable y administrativo, Departamento de Gestión de Calidad, Medioambiente y Prevención de Riesgos Laborales, Departamento de Compras, Departamento de Recursos Humanos, Departamento técnico, asesoría laboral, asesoría fiscal, asesoría legal, etc.

10. RESUMEN DE GASTOS DE EXPLOTACIÓN.

El resumen de gastos de explotación entre 2016 y 2027 se muestra en el cuadro siguiente, en miles de euros (teniendo en cuenta que en 2027 sólo se tiene actividad hasta mayo).

GASTOS DE EXPLOTACIÓN	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020	6 2021	7 2022	8 2023	9 2024	10 2025	11 2026	12 2027
Compras Faro	186.530,39	188.246,47	190.392,48	193.038,94	195.644,96	198.286,17	200.963,04	203.676,04	206.425,66	209.212,41	212.036,78	77.363,74
Mantenimiento Restaurante y Faro	40.149,58	40.518,95	65.980,87	41.898,00	42.463,62	43.036,88	43.617,88	44.206,72	44.803,51	45.408,36	46.021,37	16.791,36
Servicios profesionales externos	1.408,37	1.421,33	1.437,53	1.457,51	1.477,19	1.497,13	1.517,34	1.537,82	1.558,58	1.579,63	1.600,95	584,12
Seguros	3.728,57	3.762,87	3.805,77	3.858,67	3.910,76	3.963,55	4.017,06	4.071,29	4.126,25	4.181,96	4.238,41	1.546,43
Gastos Bancarios	710,23	716,76	724,93	735,01	744,93	754,99	765,18	775,51	785,98	796,59	807,35	294,57
Suministros Agua	21.871,41	22.072,63	22.324,26	22.634,57	22.940,13	23.249,83	23.563,70	23.881,81	24.204,21	24.530,97	24.862,14	9.071,20
Suministros Gas	19.269,16	19.446,44	19.668,13	19.941,52	20.210,73	20.483,57	20.760,10	21.040,36	21.324,41	21.612,29	21.904,05	7.991,91
Gastos transporte	4.306,47	4.346,09	4.395,63	4.456,73	4.516,90	4.577,87	4.639,67	4.702,31	4.765,79	4.830,13	4.895,34	1.786,11
IAE Faro	487,78	492,27	497,88	504,80	511,62	518,53	525,53	532,62	539,81	547,10	554,48	202,31
Gastos personal	262.444,10	264.858,58	267.877,97	271.601,47	275.268,09	278.984,21	282.750,50	286.567,63	290.436,29	294.357,18	298.331,01	108.849,05
Otros gastos	4.362,07	4.402,20	4.452,38	4.514,27	4.575,21	4.636,98	4.699,58	4.763,02	4.827,32	4.892,49	4.958,54	1.809,17
Gastos estructura	48.174,57	48.617,77	49.172,02	49.855,51	50.528,56	51.210,69	51.902,04	52.602,72	53.312,85	54.032,58	54.762,02	19.980,47
TOTAL GASTOS POR EXPLOTACIÓN	593.442,69	598.902,36	630.729,85	614.497,00	622.792,71	631.200,41	639.721,61	648.357,86	657.110,69	665.981,68	674.972,43	246.270,44

11. IVA SOPORTADO.

Todas las partidas de gasto exceptuando los de personal y los gastos de explotación están sujetas a IVA, aplicándose a las mismas el tipo general del 21%. Los gastos de explotación están sujetos al tipo de IVA reducido del 10% para el 94% de la partida, y el 6% restante está sujeto al general del 21%. Los gastos de personal (nóminas y seguros sociales), no están sujetos a IVA.

De esta forma, y a lo largo de la vida del proyecto, las cantidades de IVA soportado (IVA pagado a terceros por Riutort Hotelería) para las diferentes partidas de gasto se muestran en el cuadro siguiente (teniendo en cuenta que en 2027 sólo se tiene actividad hasta mayo).

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
IVA SOPORTADO	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
CapEx	64.100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tasas	7.404	7.407	7.411	7.417	7.422	8.517	8.523	8.528	8.533	8.539	8.715	3.138
Proveedores	47.958	48.399	54.201	49.704	50.375	51.055	51.745	52.443	53.151	53.869	54.596	19.920
TOTAL	119.462	55.807	61.613	57.121	57.797	59.573	60.267	60.971	61.684	62.407	63.311	23.057

12. IMPUESTO DE SOCIEDADES

El tipo impositivo de Riutort Hotelera al beneficio antes de impuestos es del 25%.

Como se verá en el apartado correspondiente al análisis de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el impuesto de sociedades previsto para el periodo 2016-2027 es el mostrado en el cuadro siguiente (teniendo en cuenta que en 2027 sólo se tiene actividad hasta mayo).

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Impuesto de Sociedades	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
	25.173	16.946	10.893	17.992	18.961	18.644	19.657	20.355	20.959	21.573	21.989	2.972

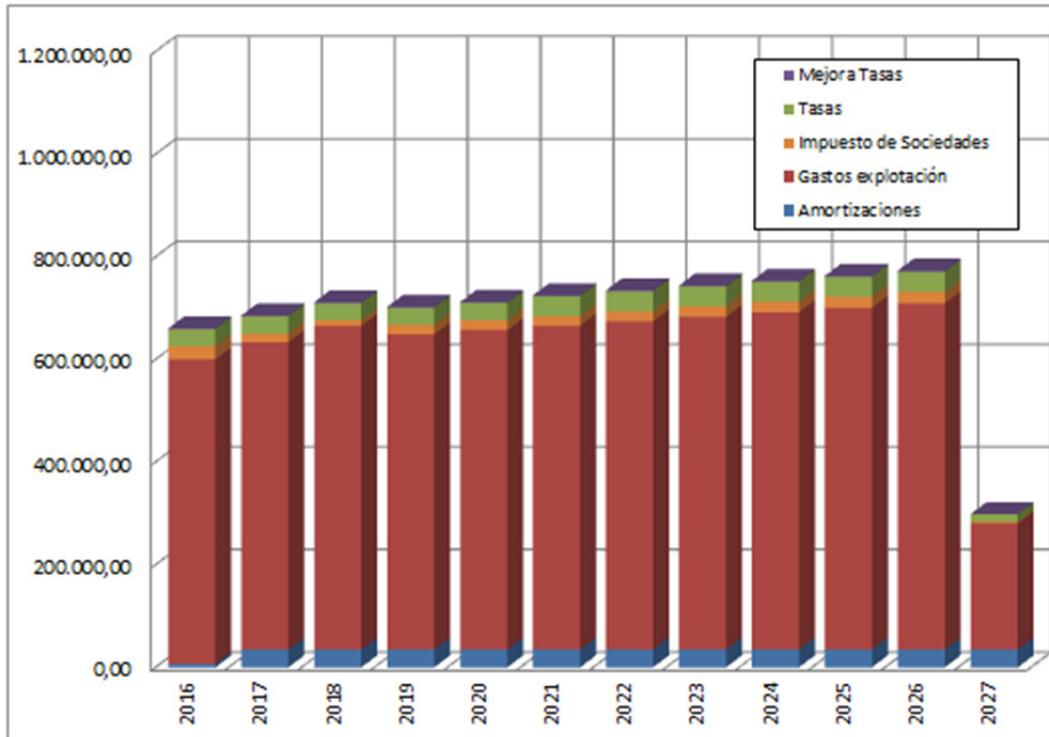
13. RESUMEN DE GASTOS.

El total de gastos corresponde de Riutort Hotelaria corresponden al montante de los gastos de explotación, más las tasas, incluidas las mejoras, el Impuesto de Sociedades y las amortizaciones.

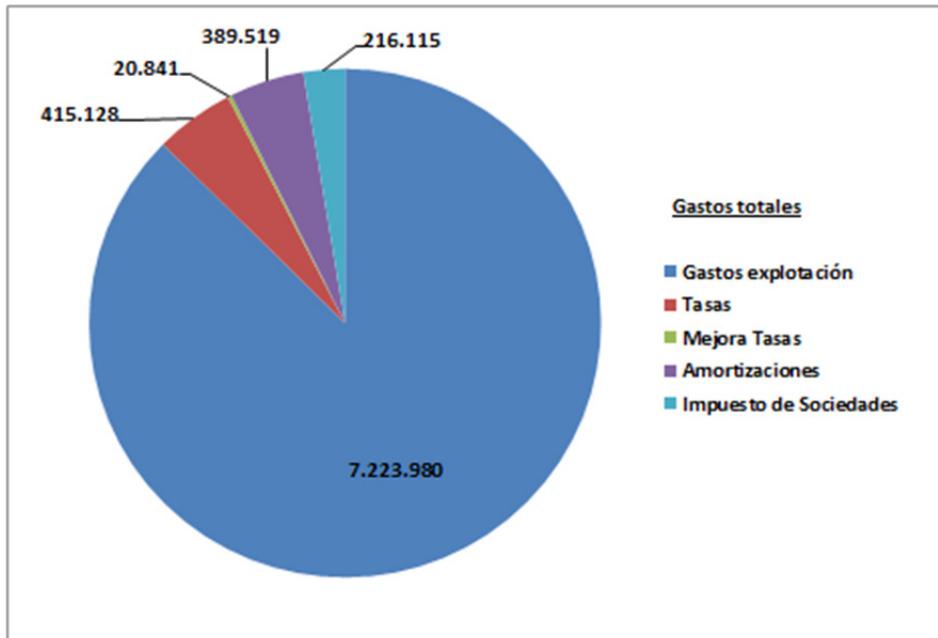
A la vista de lo expuesto anteriormente, la evolución de gastos a lo largo del proyecto es el mostrado en el gráfico siguiente (teniendo en cuenta que en 2027 sólo se tiene actividad hasta mayo).

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Gastos explotación	593.442,69	598.902,36	630.729,85	614.497,00	622.792,71	631.200,41	639.721,61	648.357,86	657.110,69	665.981,68	674.972,43	246.270,44
Tasas	33.537,64	33.537,64	33.537,64	33.537,64	33.537,64	38.731,20	38.731,20	38.731,20	38.731,20	38.731,20	39.547,20	14.236,99
Mejora Tasas	1.719,56	1.735,38	1.755,16	1.779,56	1.803,58	1.827,93	1.852,61	1.877,62	1.902,97	1.928,66	1.954,69	703,69
Amortizaciones	7.023,49	34.772,31	34.772,31	34.772,31	34.772,31	34.772,31	34.772,31	34.772,31	34.772,31	34.772,31	34.772,31	34.772,31
Impuesto de Sociedades	25.173,00	16.946,26	10.893,31	17.992,28	18.960,63	18.644,20	19.656,60	20.355,48	20.959,11	21.573,33	21.988,77	2.972,19
GASTOS TOTALES	660.896,38	685.893,95	711.688,27	702.578,79	711.866,87	725.176,05	734.734,34	744.094,46	753.476,27	762.987,18	773.235,41	298.955,63

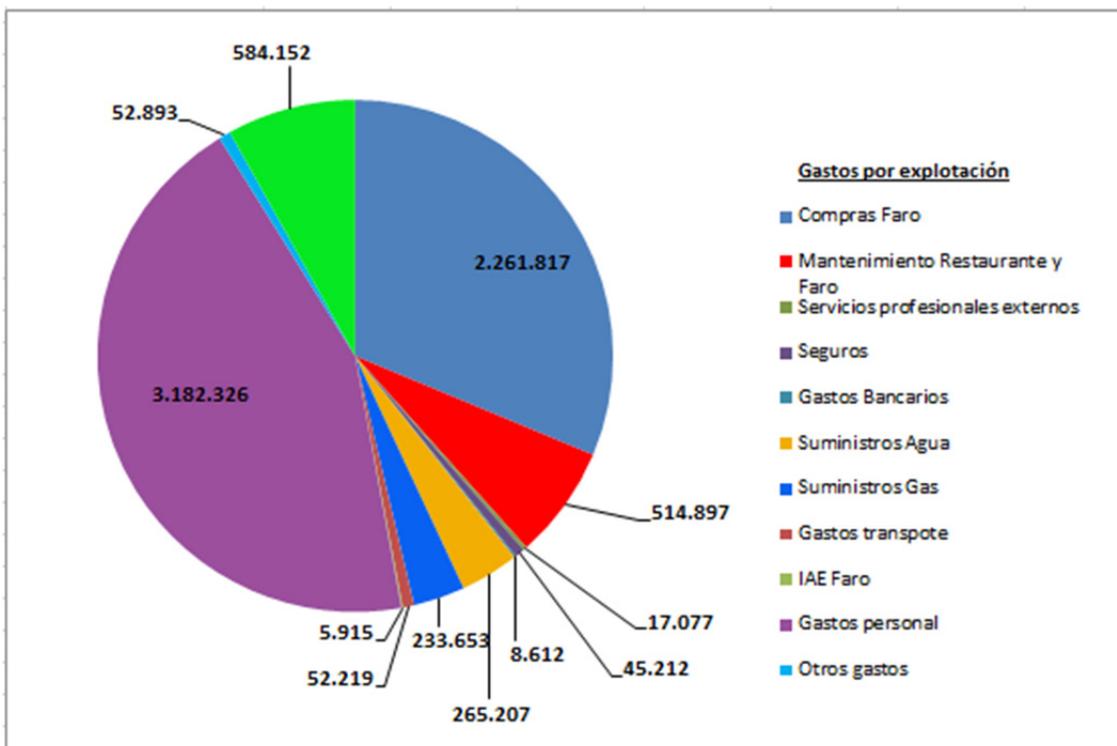
El reparto en un diagrama de barras sería el siguiente:



Y, de forma acumulada; el total de gastos al finalizar el periodo de explotación en 2027 (8.267.491€), sería el mostrado a continuación.



En cuanto a los gastos de explotación, la distribución de las cantidades acumuladas al finalizar el periodo de explotación en 2027 (7.223.980€), se muestra en la tabla y gráfico siguientes, en euros.



14. CAPITAL CIRCULANTE.

14.1. CAPITAL CIRCULANTE OPERATIVO.

Tanto los ingresos percibidos por Riutort Hotelaria (activo), como los gastos abonados por Riutort Hotelaria (pasivo), se hacen efectivos con un retraso desde el momento de la emisión de las correspondientes facturas u órdenes de cobro-pago. A efectos del presente estudio, se ha considerado que estos retrasos, en días, son, para los ingresos, los siguientes.

	Días
Ingresos por explotación	0

El cobro por las ventas realizadas por el Restaurante y la Cafetería del Faro se hacen al contado, por tanto no generan ningún capital circulante.

Y, para los gastos, los siguientes:

	Días
CapEx	120
Tasas principal	0
Mejora de las Tasas	90
Personal	0
Proveedores	60

El IVA soportado por los CapEx es pagado a los 120 días. Las tasas de mejora se pagan a trimestre vencido, y no a trimestre adelantado como ocurre en el principal, por tanto; generan un circulante a 90 días. Por último, el personal no conlleva circulante y los proveedores son saldados a los 60 días.

De esta forma, de acuerdo a los flujos de ingresos y gastos a lo largo del proyecto, mostrados en los apartados anteriores, el último mes de cada año existen ciertos ingresos correspondientes a ese año que aún no se han cobrado (activo circulante operativo) y ciertos gastos correspondientes a ese año que aún no se han pagado (pasivo circulante operativo), según se muestra en los cuadros siguientes.

Entonces, y para cada año, la diferencia entre el activo circulante operativo (ACO) y el pasivo circulante operativo (PCO), da lugar al capital circulante operativo (ACO-PCO), que, para el proyecto estudiado, queda como se muestra en el cuadro siguiente (teniendo en cuenta que en 2027 sólo se tiene actividad hasta mayo):

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ACTIVO CIRCULANTE	Días												
Ingresos por explotación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ACTIVO CIRCULANTE OPERATIVO		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
PASIVO CIRCULANTE	Días												
CapEx	120	100.352	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tasas principal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Tasas mejoras	90	424	428	433	439	445	451	457	463	469	476	482	174
Personal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Proveedores	60	54.294	54.793	59.528	56.246	57.005	57.774	58.554	59.345	60.146	60.958	61.781	22.541
PASIVO CIRCULANTE OPERATIVO		155.070	55.221	59.960	56.684	57.450	58.225	59.011	59.808	60.615	61.434	62.263	22.715

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
		2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
CAPITAL CIRCULANTE OPERATIVO (ACO-PCO)		-155.070	-55.221	-59.960	-56.684	-57.450	-58.225	-59.011	-59.808	-60.615	-61.434	-62.263	-22.715

14.2. CAPITAL CIRCULANTE DERIVADO DE LA AUTOLIQUIDACIÓN DEL IVA.

Durante la vida del proyecto, como se ha visto; casi todos los ingresos y gastos cobrados y pagados por Riutort Hotelaria están sujetos a IVA, por lo que se generan unos ingresos de IVA cobrado (repercutido) y pagado (soportado) que hay que liquidar anualmente. Esta liquidación consiste en la devolución a la Hacienda Pública de los saldos entre IVA repercutido e IVA soportado, es decir la diferencia entre el IVA repercutido y el IVA soportado, y se formaliza para cada mes, pagándose los saldos de autoliquidación a mes vencido.

De esta forma, en caso de que el saldo de autoliquidación sea a favor de la Administración (caso habitual de cualquier negocio que de beneficios, y que es la traducción de que los ingresos, en general, son mayores que los gastos), es necesario pagar ese saldo (diferencia entre el IVA repercutido y IVA el soportado) a la Hacienda Pública, pero, en caso de que el saldo de autoliquidación sea a favor del contribuyente, la legislación actual permite compensar futuros saldos a favor de la Administración con saldos de autoliquidación a favor del contribuyente durante los 4 años siguientes.

De esta forma, de acuerdo a los flujos de IVA repercutido e IVA soportado, los saldos de IVA y el resultado de las autoliquidaciones se muestran a lo largo de la vida del proyecto en el cuadro siguiente, en miles de euros (teniendo en cuenta que en 2027 sólo se tiene actividad hasta mayo).

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Saldo IVA anual (repercutido-soportado)												
TOTAL	-40.960	23.417	18.515	24.120	24.541	23.876	24.309	24.747	25.190	25.640	25.925	9.501
Saldo de Autoliquidación (*)												
TOTAL	0	0	972	24.120	24.541	23.876	24.309	24.747	49.937	25.640	25.925	9.501

Por otra parte, y dado que las autoliquidaciones mensuales se pagan a trimestre vencido, al finalizar cada año existe un pasivo circulante derivado de las autoliquidaciones de IVA, igual a la duodécima parte del IVA a devolver a la Administración ese año, y correspondiente al mes de diciembre. En el cuadro siguiente se muestra este capital circulante operativo, en miles de euros (pasivo circulante en este caso) a lo largo de la vida del proyecto (teniendo en cuenta que en 2027 sólo se tiene actividad hasta mayo).

Pasivo circulante derivado de la autoliquidación	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020	6 2021	7 2022	8 2023	9 2024	10 2025	11 2026	12 2027
TOTAL	0	0	81	2.010	2.045	1.990	2.026	2.062	4.161	2.137	2.160	792

14.1. CAPITAL CIRCULANTE DERIVADO DE LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DE SOCIEDADES.

Durante la vida del proyecto, es necesario liquidar con la administración el Impuesto de Sociedades. Esta liquidación consiste en el abono a la Hacienda Pública del impuesto correspondiente.

De esta forma, en caso de que el saldo de autoliquidación sea a favor de la Administración, es necesario pagar ese saldo, pero, en caso de resultados negativos que deriven en saldos de autoliquidación a favor del contribuyente, la legislación actual permite compensar futuros saldos a favor de la Administración con saldos de autoliquidación a favor del contribuyente durante 18 años.

De esta forma, el resultado de las autoliquidaciones del impuesto se muestra a lo largo de la vida del proyecto en el cuadro siguiente.

Saldo de Autoliquidación (*)	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020	6 2021	7 2022	8 2023	9 2024	10 2025	11 2026	12 2027
	25.173	16.946	10.893	17.992	18.961	18.644	19.657	20.355	20.959	21.573	21.989	2.972

Por otra parte, con el plan de pagos de Riutort Hotelería, al finalizar cada año existe un pasivo circulante derivado de las autoliquidaciones. En el cuadro siguiente se muestra este capital circulante operativo (pasivo circulante en este caso) a lo largo de la vida del proyecto.

Pasivo circulante derivado de la autoliquidación	1 2016	2 2017	3 2018	4 2019	5 2020	6 2021	7 2022	8 2023	9 2024	10 2025	11 2026	12 2027
	-5.726	-8.227	-6.053	7.099	968	-316	1.012	699	604	614	415	0

14.2. VARIACIONES DE CAPITAL CIRCULANTE.

Tanto en el caso del capital circulante operativo, como en el derivado de las autoliquidaciones de IVA y del Impuesto de Sociedades, las diferencias entre este capital circulante en un año

concreto respecto del capital circulante del año anterior, denominadas 'variaciones en el capital circulante', suponen un capital a aportar para el funcionamiento del negocio (indicando variaciones negativas en el capital circulante una cantidad adicional a la caja operativa al final de año, es decir, los pagos retrasados suponen un importe mayor que los ingresos aún no cobrados).

De esta forma, sumando el capital circulante operativo y el capital circulante derivado de las autoliquidaciones de IVA y del Impuesto de Sociedades, las variaciones de capital circulante a lo largo de la vida del proyecto se muestran en el cuadro siguiente (teniendo en cuenta que en 2027 sólo se tiene actividad hasta mayo).

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
CAPITAL CIRCULANTE OPERATIVO (ACO-PCO)	-155.070	-55.221	-59.960	-56.684	-57.450	-58.225	-59.011	-59.808	-60.615	-61.434	-62.263	-22.715
CAPITAL CIRC. DERIV. AUTOLIQ. IS	5.726	8.227	6.053	-7.099	-968	316	-1.012	-699	-604	-614	-415	0
CAPITAL CIRC DERIV. AUTOLIQ. IVA	0	0	-81	-2.010	-2.045	-1.990	-2.026	-2.062	-4.161	-2.137	-2.160	-792
VARIACIONES EN CAPITAL CIRCULANTE	-93.541	102.349	-6.994	-11.805	5.330	565	-2.151	-520	-2.811	1.196	-654	41.332

15. ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN.

A los efectos de calcular las necesidades de financiación del proyecto, se han considerado las siguientes premisas:

- La rentabilidad financiera de las Cuentas Corrientes de Riutort Hotelaria se ha establecido a un valor constante en el periodo 2016-2027 del 0.5% anual del saldo al inicio de cada año.
- Los saldos de Cuentas Corrientes de Riutort Hotelaria en enero de 2016 es cero (de esta forma se evalúa la bondad del proyecto independientemente del estado actual de cuentas de Riutort Hotelaria).
- El coste de la deuda contraída por Riutort Hotelaria para financiar sus inversiones, caso de que esta deuda sea necesaria, se establece a un valor constante en el periodo 2016-2027 del 5% anual.
- Los plazos de amortización de la deuda contraída cada año se establece, entre los años 2016 y 2027, de forma decreciente desde 5 años a 1 año (de forma que, para las deudas contraídas hasta 2022, el plazo de amortización es de 5 años, en 2025, 2 años, en 2026, 1 año, para que; de esta forma, todos los créditos hayan sido amortizados al finalizar el plazo concesional, en mayo de 2027).
- El 30% de los resultados de explotación positivos se destinarán a reparto de dividendos, y el resto se acumularán como Fondo de Reserva en Cuentas Corrientes de Riutort Hotelaria.
- Se ha considerado que, en caso de que Riutort Hotelaria disponga de recursos propios para hacer frente a las necesidades de capital durante la vida del proyecto, no recurrirá a contratar nueva deuda. Ello quiere decir que, sólo en caso de que el resultado de explotación previsto en un año concreto de pérdidas que no puedan ser cubiertas con los saldos de Cuentas Corrientes, se contratará nueva deuda, ascendiendo el importe total de esta deuda al volumen total de capital necesario para cubrir las pérdidas.

15.1. RESULTADO DE EXPLOTACIÓN Y NECESIDADES DE DEUDA.

De acuerdo a las premisas anteriores, y para cada año, se han calculado los valores siguientes:

- (a) Saldos de Cuentas Corrientes al inicio del año.
- (b) Ingresos totales (ingresos por explotación).
- (c) Intereses de cuentas corrientes (0,5% del saldo de Cuentas Corrientes al inicio del año).
- (d) CapEx.
- (e) Gastos de Explotación.

- (f) Tasas.
- (g) Impuesto de Sociedades.
- (h) Servicios a la deuda. Devolución de principal e intereses, calculados según se muestra en los apartados posteriores.
- (i) Variaciones en capital circulante, derivado, tanto del capital circulante operativo, como del capital circulante derivado de las autoliquidaciones de IVA y del Impuesto de Sociedades.
- Resultado, igual a (a) + (b) + (c) - (d) - (e) - (f) - (g) - (h) - (i).
- Necesidades de deuda. En caso de que el resultado de explotación sea negativo, y no se disponga de saldo de caja suficiente para cubrir ese resultado negativo, será necesario contratar una deuda igual a la diferencia negativa.
- Dividendos, 30% de los resultados de explotación positivos.
- Reservas (saldos de Cuentas Corrientes), y donde se van acumulando los resultados de explotación positivos tras el reparto de dividendos.

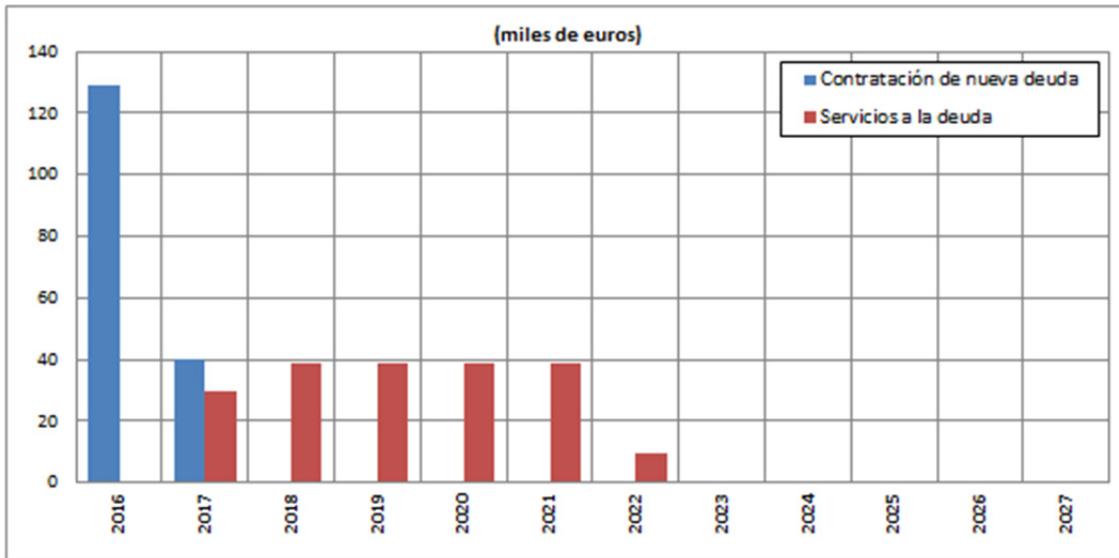
Estos valores, calculados a lo largo de la vida del proyecto, se muestran en el cuadro siguiente (teniendo en cuenta que en 2027 sólo se tiene actividad hasta mayo).

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Saldos CC al inicio del año	0	0	0	29.851	76.865	112.749	150.077	211.026	278.477	348.800	417.607	488.582
Ingresos totales	736.415	743.190	751.663	762.111	772.399	782.827	793.395	804.106	814.961	825.963	837.114	305.429
Intereses CC	0	0	0	149	384	564	750	1.055	1.392	1.744	2.088	2.443
CapEx	305.237	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos explotación	593.443	598.902	630.730	614.497	622.793	631.200	639.722	648.358	657.111	665.982	674.972	246.270
Tasas	35.257	35.273	35.293	35.317	35.341	40.559	40.584	40.609	40.634	40.660	41.502	14.941
Impuesto de Sociedades	25.173	16.946	10.893	17.992	18.961	18.644	19.657	20.355	20.959	21.573	21.989	2.972
Servicios a la deuda	0	29.831	39.096	39.096	39.096	39.096	9.265	0	0	0	0	0
Variaciones en cap. circulante	-93.541	102.349	-6.994	-11.805	5.330	565	-2.151	-520	-2.811	1.196	-654	41.332
Resultado	-129.153	-40.112	42.645	67.162	51.263	53.326	87.069	96.358	100.461	98.296	101.393	2.357
Necesidades de deuda	129.153	40.112	0									
Dividendos	0	0	12.793	20.149	15.379	15.998	26.121	28.908	30.138	29.489	30.418	707
Reservas (saldos de CC a final año)	0	0	29.851	76.865	112.749	150.077	211.026	278.477	348.800	417.607	488.582	490.232

15.2. SERVICIOS A LA DEUDA.

Una vez definidas, para cada año, las necesidades de contratación de nueva deuda, se ha calculado el coste de los servicios a la deuda (pago de intereses y devolución de principal).

En el gráfico siguiente se muestran, a lo largo de la vida del proyecto, el volumen de deuda contraída y de servicios a la deuda.



En el siguiente cuadro se presenta, para cada año, en euros:

- Contratación de nueva deuda antes de la finalización del año.
- Intereses devengados en el año por la deuda contraída en años anteriores, al 5%.
- Devolución del principal de la deuda contraída en años anteriores.
- Servicios a la deuda, suma, para cada año de la devolución del principal y del pago de intereses.
- Deuda acumulada. Suma a final de cada año de los principales de deuda contraída aún por devolver.
- Deuda neta. Igual a la deuda acumulada menos el saldo de reservas a final de año.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Contratación nueva deuda	129.153	40.112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicios a la deuda	0	29.831	39.096	39.096	39.096	39.096	9.265	0	0	0	0	0
Intereses deuda	0	6.458	7.295	5.705	4.035	2.282	441	0	0	0	0	0
Devolución principal	0	23.374	31.801	33.391	35.061	36.814	8.824	0	0	0	0	0
Deuda pendiente	129.153	145.891	114.090	80.699	45.638	8.824	0	0	0	0	0	0
Deuda neta	129.153	145.891	84.239	3.834	0	0	0	0	0	0	0	0

16. ESTADO DE ORIGEN Y APLICACIÓN DE FONDOS.

Para cada año de vida del proyecto, y de forma acumulada al finalizar el periodo concesional, se ha calculado el estado de origen y aplicación de fondos (EOAF), con el objetivo de conocer de dónde han provenido los recursos (origen de fondos) y qué destino se ha dado a tales recursos (aplicación de fondos).

De esta forma, como origen de fondos se han considerado:

- Aportaciones de deuda.
- Intereses de cuentas corrientes.
- Ingresos de explotación.

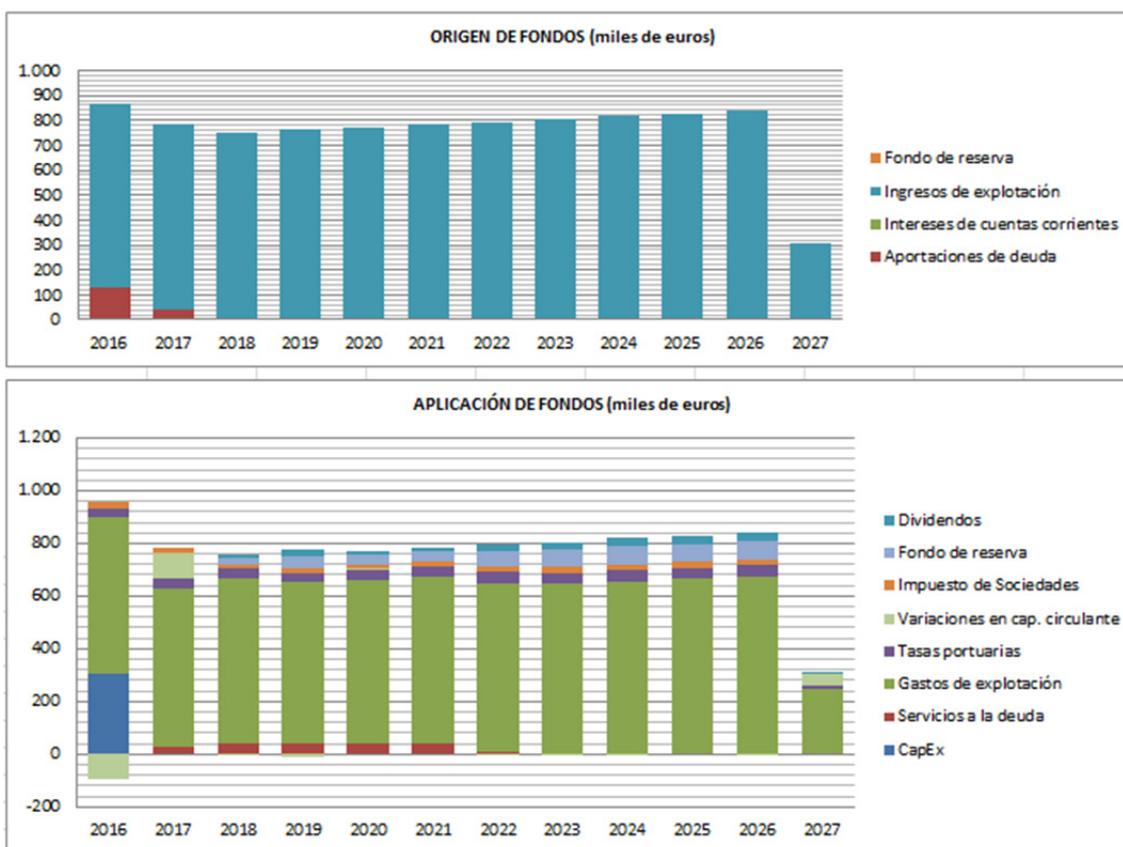
Y, como aplicaciones de fondos; se han considerado las siguientes:

- CapEx.
- Servicios a la deuda.
- Gastos de explotación.
- Tasas portuarias.
- Variaciones en capital circulante.
- Impuesto de Sociedades.
- Reservas.
- Dividendos.

De esta forma, los EOAF a lo largo de la vida del proyecto se muestran a continuación (teniendo en cuenta que en 2027 sólo se tiene actividad hasta mayo).

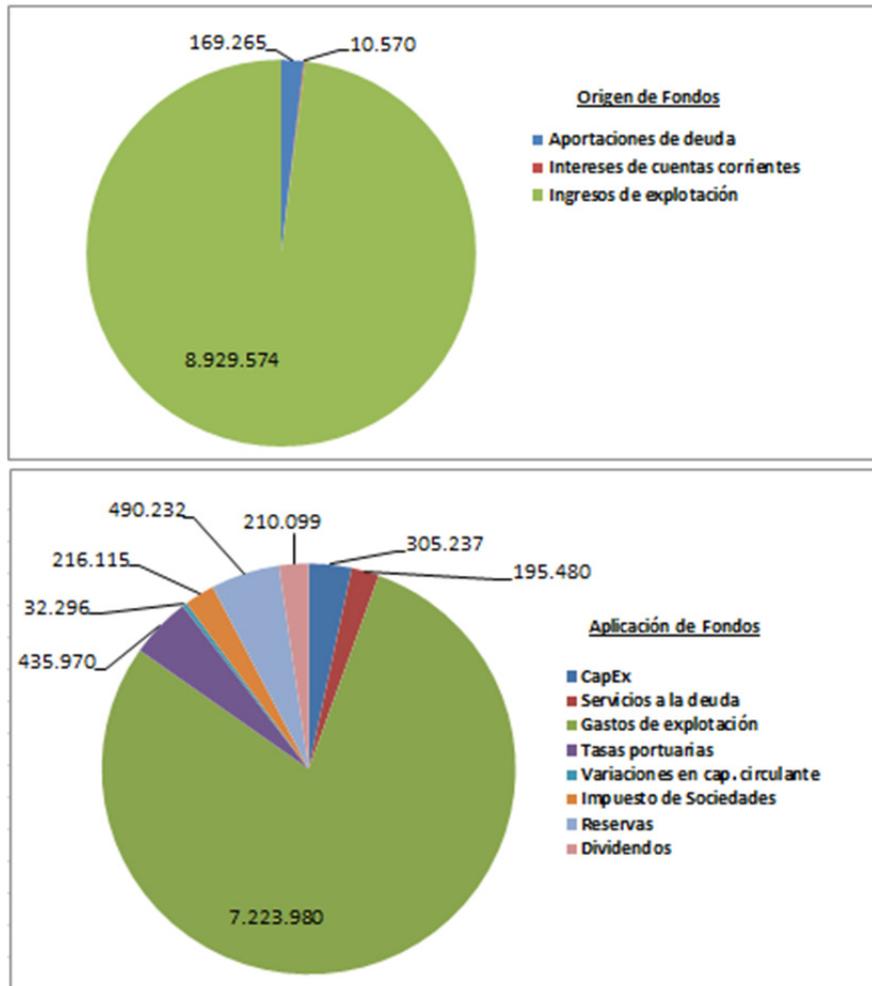
EOAF	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
ORIGEN DE FONDOS	865.569	783.302	751.663	762.260	772.784	783.391	794.145	805.161	816.354	827.707	839.202	307.872
Aportaciones de deuda	129.153	40.112	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses de cuentas corrientes	0	0	0	149	384	564	750	1.055	1.392	1.744	2.088	2.443
Ingresos de explotación	736.415	743.190	751.663	762.111	772.399	782.827	793.395	804.106	814.961	825.963	837.114	305.429
Fondo de reserva	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
APLICACIÓN DE FONDOS	865.569	783.302	751.663	762.260	772.784	783.391	794.145	805.161	816.354	827.707	839.202	307.872
CapEx	305.237	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Servicios a la deuda	0	29.831	39.096	39.096	39.096	39.096	9.265	0	0	0	0	0
Gastos de explotación	593.443	598.902	630.730	614.497	622.793	631.200	639.722	648.358	657.111	665.982	674.972	246.270
Tasas portuarias	35.257	35.273	35.293	35.317	35.341	40.559	40.584	40.609	40.634	40.660	41.502	14.941
Variaciones en cap. circulante	-93.541	102.349	-6.994	-11.805	5.330	565	-2.151	-520	-2.811	1.196	-654	41.332
Impuesto de Sociedades	25.173	16.946	10.893	17.992	18.961	18.644	19.657	20.355	20.959	21.573	21.989	2.972
Fondo de reserva	0	0	29.851	47.014	35.884	37.328	60.949	67.451	70.323	68.808	70.975	1.650
Dividendos	0	0	12.793	20.149	15.379	15.998	26.121	28.908	30.138	29.489	30.418	707

De forma gráfica, los Estados de Origen y Aplicación de Fondos a lo largo de la vida del proyecto se muestran a continuación (teniendo en cuenta que en 2027 sólo se tiene actividad hasta mayo).



De forma acumulada, al final del proyecto, en 2027, el EOAF es el mostrado en el cuadro y gráfico siguientes, en euros.

EOAF (Estado del origen y aplicación de fondos)	
ORIGEN DE FONDOS	9.109.409
Aportaciones de deuda	169.265
Intereses de cuentas corrientes	10.570
Ingresos de explotación	8.929.574
APLICACIÓN DE FONDOS	9.109.409
CapEx	305.237
Servicios a la deuda	195.480
Gastos de explotación	7.223.980
Tasas portuarias	435.970
Variaciones en cap. circulante	32.296
Impuesto de Sociedades	216.115
Reservas	490.232
Dividendos	210.099



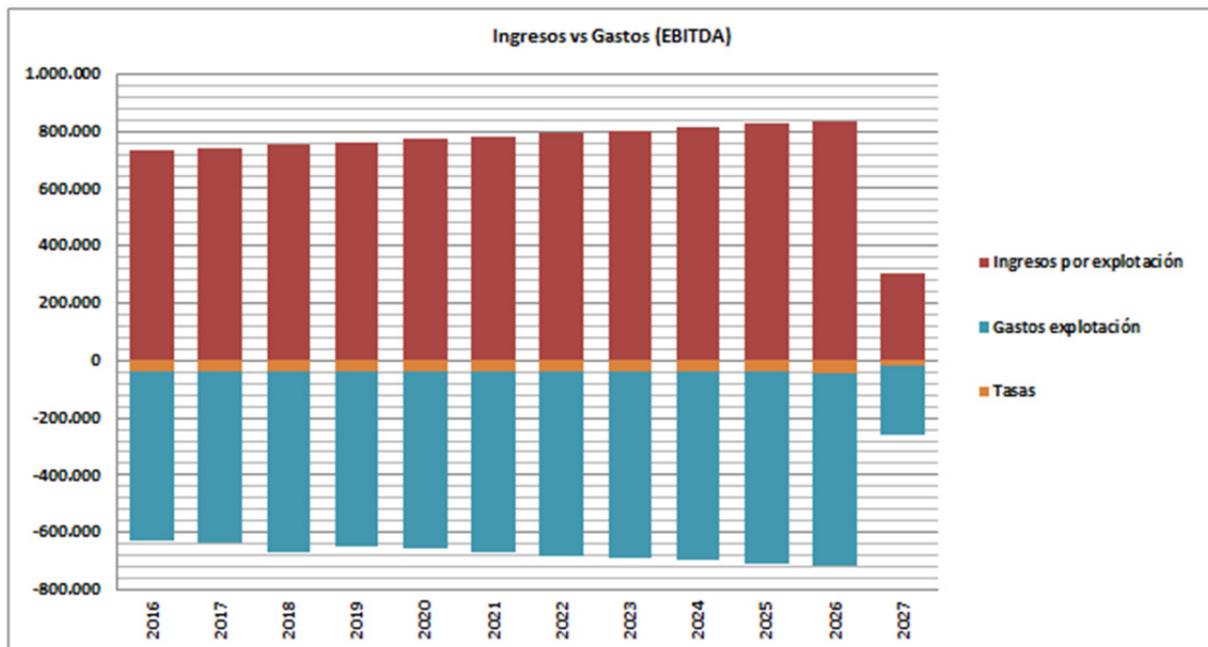
17. CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS.

17.1. INGRESOS Y GASTOS.

A lo largo de la vida del proyecto, los ingresos y gastos totales se muestran en el cuadro siguiente, en miles de euros (teniendo en cuenta que en 2027 sólo se tiene actividad hasta mayo).

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Ingresos por explotación	736	743	752	762	772	783	793	804	815	826	837	305
INGRESOS (EBITDA)	736	743	752	762	772	783	793	804	815	826	837	305
Gastos explotación	593	599	631	614	623	631	640	648	657	666	675	246
Tasas	35	35	35	35	35	41	41	41	41	41	42	15
GASTOS (EBITDA)	629	634	666	650	658	672	680	689	698	707	716	261

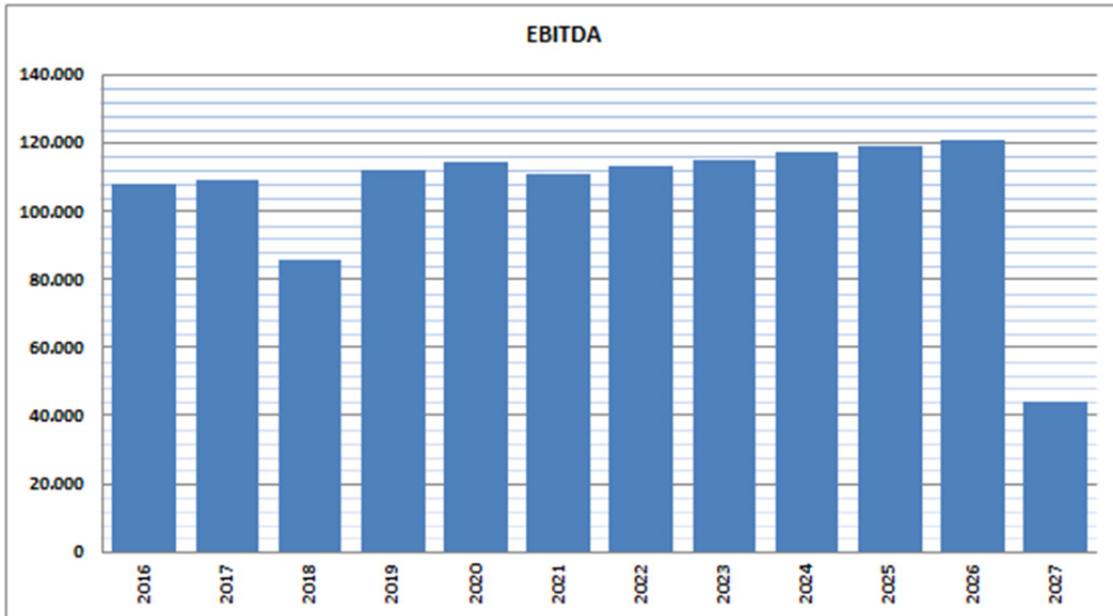
Y, de forma gráfica, en euros,



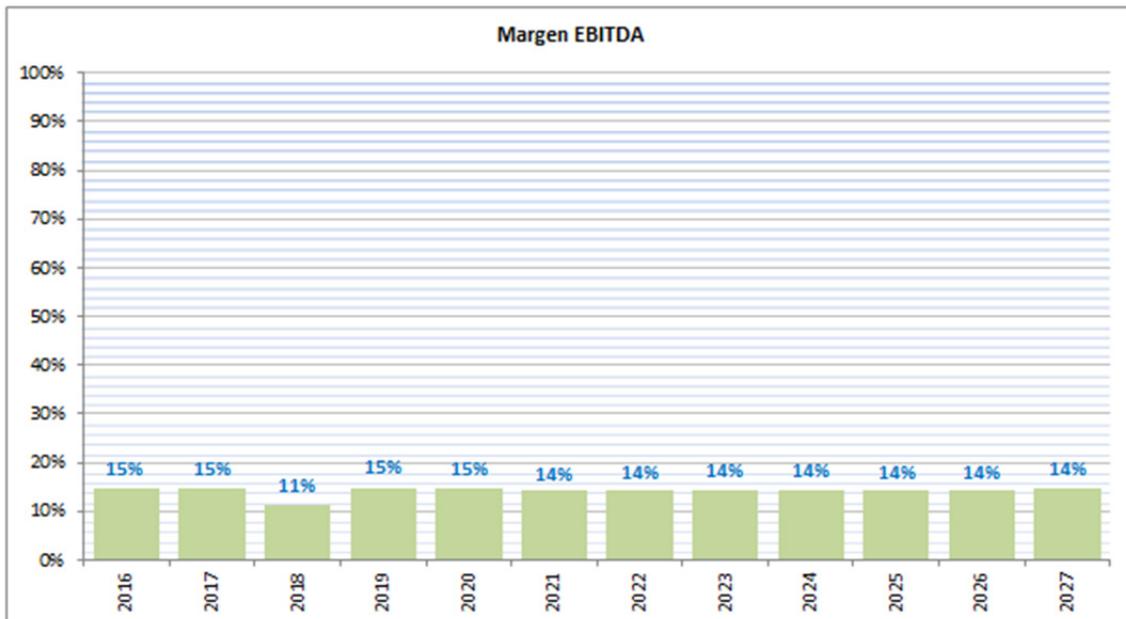
17.2. EBITDA, EBIT, EBT Y BENEFICIO NETO.

A la vista de los flujos de ingresos y gastos mostrados en el apartado anterior se ha calculado el EBITDA (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, and Amortization, o, en castellano, beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones), que refleja el beneficio bruto de explotación sin incorporar los gastos por intereses o impuestos, ni las disminuciones de valor por depreciaciones o amortizaciones.

En el proyecto estudiado, el EBITDA, calculado a lo largo de la vida del mismo, como resultado de restar los Gastos Totales a los Ingresos Totales, se muestra en el gráfico siguiente, en euros (teniendo en cuenta que en 2027 sólo se tiene actividad hasta mayo).



Y, el margen del EBITDA (es decir, el EBITDA dividido por los ingresos totales) es el mostrado en el gráfico siguiente (teniendo en cuenta que en 2027 sólo se tiene actividad hasta mayo):



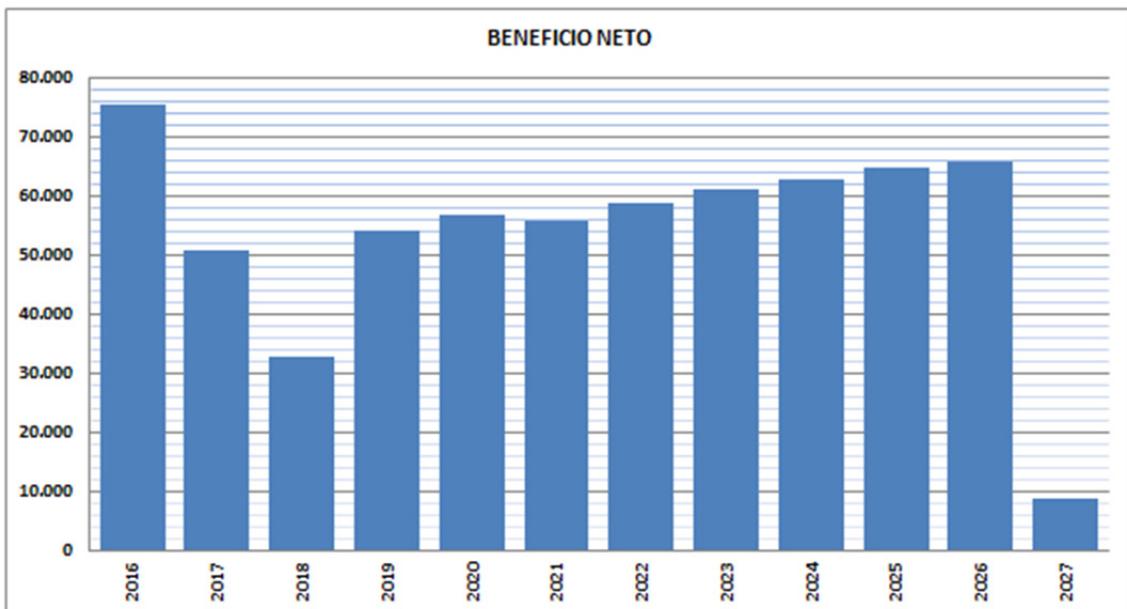
Si al EBITDA se le resta el valor de las Amortizaciones, se obtiene el EBIT, y si al EBIT se le resta el Resultado Financiero (resultado este de sumar los intereses de cuentas corrientes y de

restar los servicios a la deuda), se obtiene el EBT. Restando de nuevo al EBT el pago de impuestos se obtiene el Beneficio Neto.

En el proyecto estudiado, los valores de EBIT, EBT y Beneficio Neto a lo largo de la vida del proyecto, es el mostrado en el cuadro siguiente, en miles de euros (teniendo en cuenta que en 2027 sólo se tiene actividad hasta mayo).

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
EBITDA	108	109	86	112	114	111	113	115	117	119	121	44
Amortizaciones	8	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
EBIT	100	74	51	77	79	76	78	80	82	84	86	9
Resultado financiero	0	-6	-7	-5	-3	-2	0	1	1	2	2	2
EBT	100	68	44	72	76	75	79	81	84	86	88	12
Impuesto Sociedades	25	17	11	18	19	19	20	20	21	22	22	3
Beneficio Neto	75	51	33	54	57	56	59	61	63	65	66	9

El Beneficio Neto a lo largo de la vida del proyecto se muestra de forma gráfica a continuación, en euros (teniendo en cuenta que en 2027 sólo se tiene actividad hasta mayo).



18. CASH-FLOW.

Para el cálculo del VAN de la inversión es necesario aplicar tasas de descuento a los flujos de fondos derivados del proyecto estudiado, es decir, es necesario calcular el Cash-Flow del proyecto.

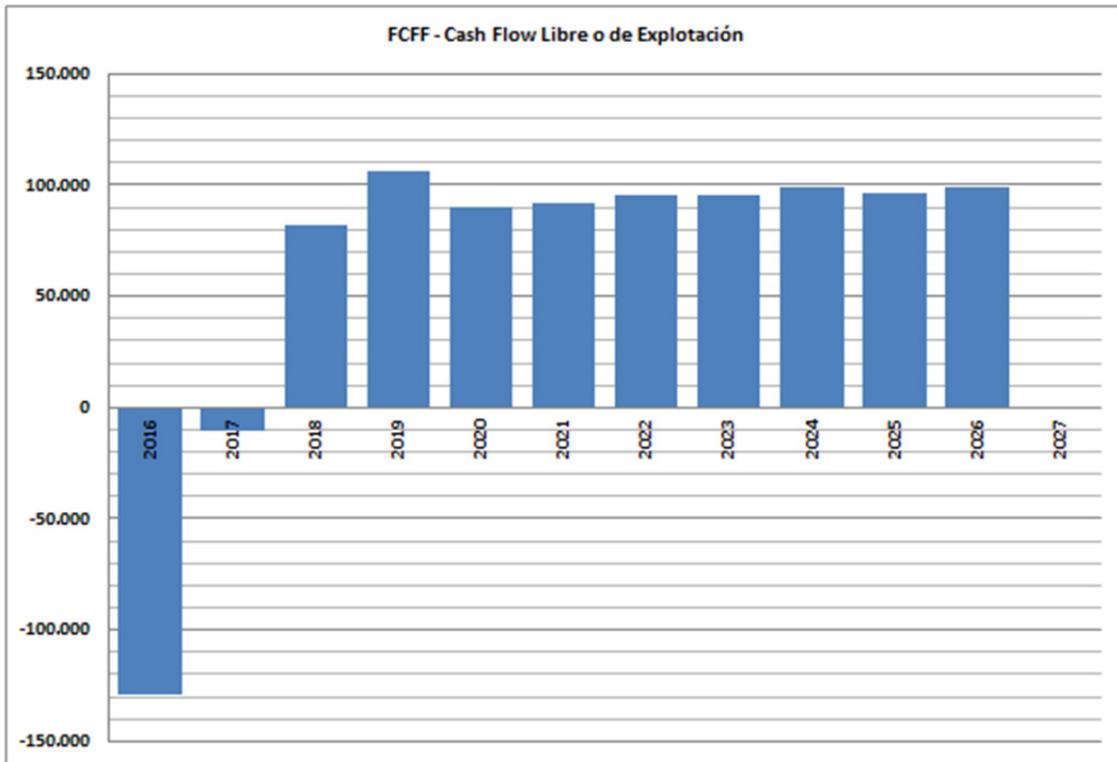
En el caso que nos ocupa, se han calculado los siguientes Cash-Flows:

- **OCF - Cash Flow Operativo.** Es el resultado de restar los gastos por pago de Tasas y por Explotación a los Ingresos Totales.
- **FCFF - Cash Flow Libre o de Explotación.** Es el resultado de restar los Gastos por CapEx, los gastos por pago de Impuesto de Sociedades, los aplazamientos de tasas a la APB y las Variaciones de Capital Circulante, al Cash Flow Operativo.
- **CF – Cash Flow Disponible para la Amortización de Deuda.** Resultado de sumar el Resultado Financiero (intereses de cuentas corrientes menos servicios a la deuda) al Cash Flow Libre o de Explotación.
- **FCFE – Cash Flow para el Accionista.** Resultado de sumar la nueva Deuda Dispuesta y de restar la Amortización de la Deuda al Cash Flow Disponible para la Amortización de Deuda.

En el cuadro siguiente se muestran los resultados del cálculo de los diferentes Cash Flows, en miles de euros (teniendo en cuenta que en 2027 sólo se tiene actividad hasta mayo).

CASH FLOW	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
(a) CF Operativo	108	109	86	112	114	111	113	115	117	119	121	44
(b) Variación Circulante	-94	102	-7	-12	5	1	-2	-1	-3	1	-1	41
(c) CapEx	305	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(d) Impuestos	25	17	11	18	19	19	20	20	21	22	22	3
(e) FCFF Libre o de Explotación (a-b-c-d)	-129	-10	82	106	90	92	96	95	99	97	99	0
(f) Resultado financiero	0	-6	-7	-6	-4	-2	0	1	1	2	2	2
(g) CF Disponible para Amortización de Deuda (d-e+f)	-129	-4	89	112	94	94	95	94	98	95	97	-3
(h) Disposición de deuda nueva	129	40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(i) Amortización principal deuda	0	23	32	33	35	37	9	0	0	0	0	0
(j) FCFE Cash Flow para Accionista (g+h-i)	0	13	57	78	59	57	86	94	98	95	97	-3

El VAN del proyecto, como se verá en apartados posteriores, se ha calculado descontando los flujos del Cash Flow Libre o de Explotación al WACC. Este FCFF, a lo largo de la vida del proyecto, se muestra gráficamente a continuación, en euros (teniendo en cuenta que en 2027 sólo se tiene actividad hasta mayo).



19. CÁLCULO DEL WACC.

El WACC (Weighted Average Cost of Capital, en castellano Coste Medio Ponderado de Capital), es la tasa de descuento que se utiliza habitualmente para descontar los flujos de fondos operativos en los estudios económico-financieros y en el cálculo de la valoración de negocios. Este valor refleja la ponderación del coste de oportunidad del accionista (coste del 'equity') frente al coste de la deuda utilizando las cantidades de capital aportado por los accionistas ('equity') y de capital aportado mediante contratación de deuda, y se calcula de acuerdo a la fórmula siguiente:

$$WACC = K_e \frac{CAA}{CAA + D} + K_d(1 - T) \frac{D}{CAA + D}$$

en donde:

- K_e , es la tasa de coste de oportunidad del accionista, y que se calcula habitualmente mediante el método del CAPM (Capital Asset Pricing Model).
- CAA, es el capital aportado por los accionistas.
- D, es la deuda financiera contraída.
- K_d , es el coste de la deuda financiera.
- T, es la tasa de Impuestos.

Para el cálculo de K_e se ha utilizado el método del CAPM, que modeliza el retorno esperado de un activo en relación con el riesgo sistémico de un mercado concreto. Este método calcula la K_e con la fórmula siguiente:

$$K_e = r_f + \beta \cdot (r_m - r_f)$$

en donde:

- r_f , es la tasa de rendimiento de un activo libre de riesgo.
- β , representa la volatilidad del sector.
- r_m , es la tasa de rendimiento de un activo en el mercado correspondiente.

En el cálculo del WACC, cuando la estructura de deuda (D) frente a capital (CAA) del proyecto estudiado no es constante, las variaciones deben tenerse en cuenta para ajustar mejor el valor del WACC.

De acuerdo con esto, y en este caso en el que el proyecto parte con una estructura D/CAA 20%-80%, que se va compensando con el compromiso de capital por parte de los socios, se

han ponderado dichos valores de CAA y D a lo largo del proyecto para ajustar el valor final del WACC aplicable al cálculo del VAN.

Por ello, en el caso que nos ocupa, y dentro del sector en el que el proyecto se está evaluando, se han considerado los valores siguientes:

- r_f , 2.15 %. Precio del Bono español a 10 años.
- β , 0.88.
- r_m , 10.4 %.
- K_d , 5 %.
- T , 25%.
- CAA, capital medio comprometido por los accionistas 217.022€.
- D, media total de deuda financiera contraída 43.691€.

Con estos valores, los resultados obtenidos han sido:

$$K_e = 9.41\%$$

WACC = 8,28%

20. VALOR ACTUALIZADO NETO.

Para la obtención del Valor Actual Neto de una serie de flujos monetarios distribuidos en el tiempo, cada una de las cantidades debe ser trasladada al año en el que se calcula el VAN, el año cero.

De esta forma, y considerando el conjunto de flujos monetarios (I) a año vencido, la actualización a año cero para una tasa (i) de los flujos del año (n) se calcula de la forma siguiente:

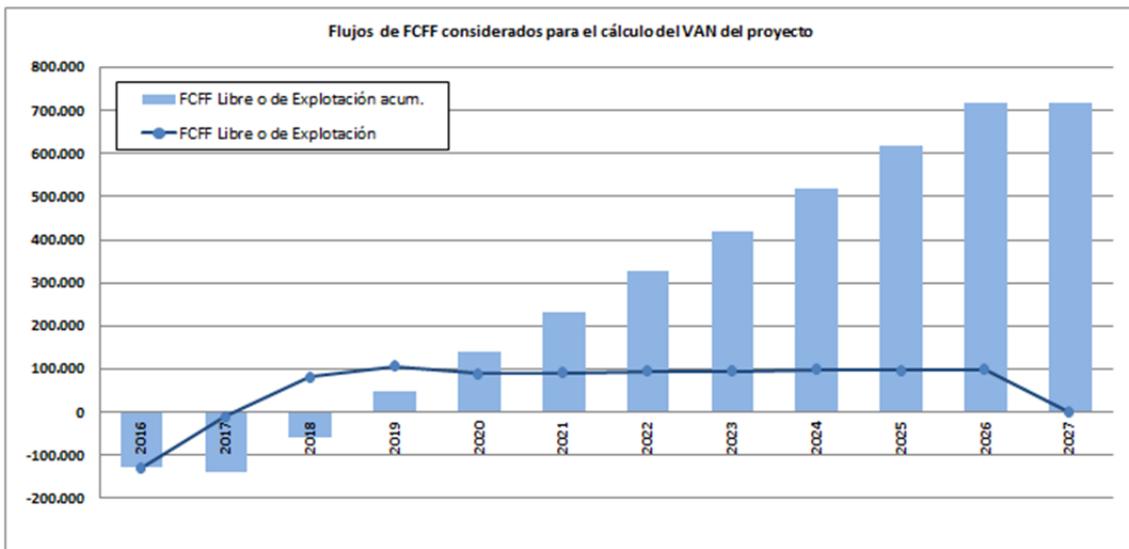
$$\frac{In}{(1+i)^n}$$

Y el VAN de cada uno de los flujos anuales se calcula entonces como:

$$VAN = \sum_{n=1}^{n=final} \left(\frac{In}{(1+i)^n} - \frac{Cn}{(1+i)^n} \right)$$

20.1. VAN DEL PROYECTO.

Según el modelo presentado, y de acuerdo a lo expuesto en apartados anteriores, el VAN del proyecto se ha calculado descontando los flujos del Cash Flow Libre o de Explotación (FCFF) al WACC. Este FCFF a lo largo de la vida del proyecto se muestra en el gráfico siguiente, en euros (teniendo en cuenta que en 2027 sólo se tiene actividad hasta mayo).



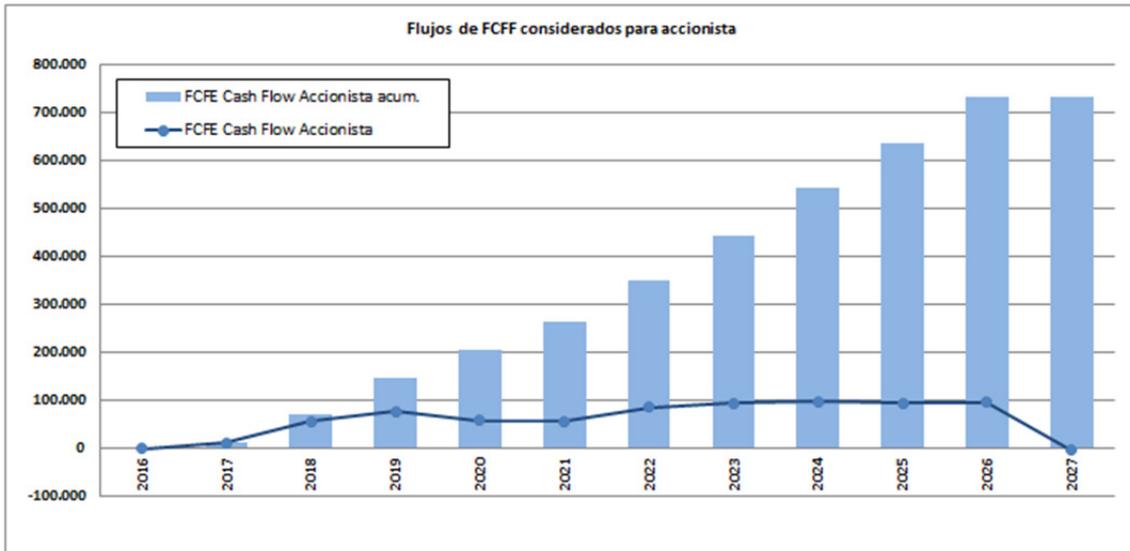
El cálculo del VAN de los flujos del Cash Flow Libre o de Explotación (FCFF) descontados al WACC da un valor de:

$$\text{VAN}_{\text{proyecto}} = 369.592 \text{ €}$$

20.2. VAN PARA EL ACCIONISTA.

El VAN para el accionista, sin tener en cuenta las obras autorizadas ya ejecutadas, se ha calculado descontando los flujos del Cash Flow para el Accionista (FCFE) a la tasa de coste de oportunidad del accionista (K_e).

El FCFE a lo largo de la vida del proyecto se muestra en el gráfico siguiente, en euros.



Y el VAN para el accionista da un valor de:

$$\text{VAN}_{\text{accionista 2016-2027}} = 388.867 \text{ €}$$

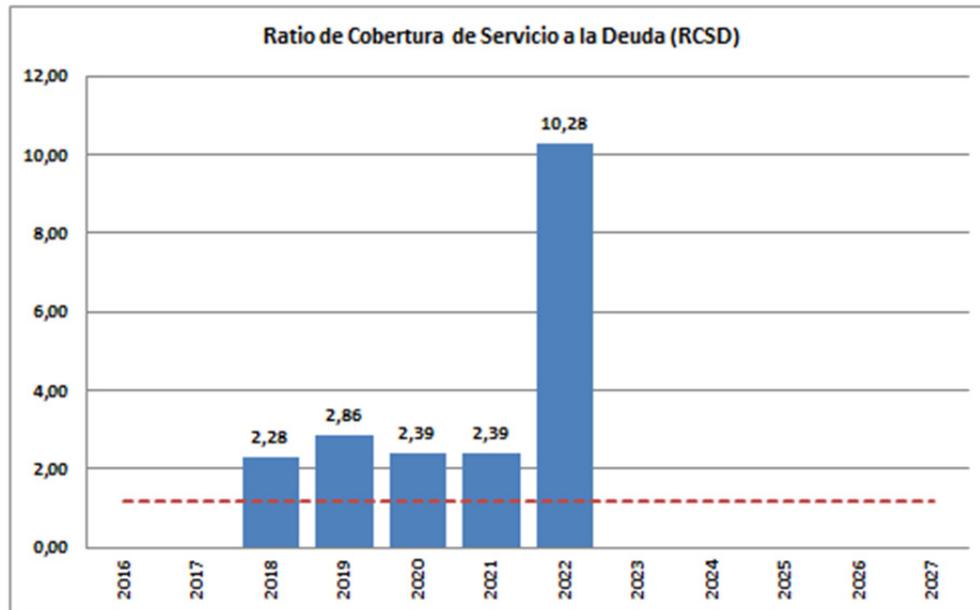
21. CÁLCULO DE RATIOS.

21.1. RATIO DE COBERTURA DEL SERVICIO A LA DEUDA.

El Ratio del Cobertura del Servicio a la Deuda (RCSD), a lo largo de la vida del proyecto, se calculado según la fórmula siguiente:

$$RCSD = \frac{CF \text{ Disponible para Amortización de Deuda}}{\text{Servicio a la Deuda}}$$

Los valores obtenidos para cada año se muestran en el gráfico siguiente, junto con el valor mínimo recomendado para el sector (establecido a efectos del presente estudio en 1.20):

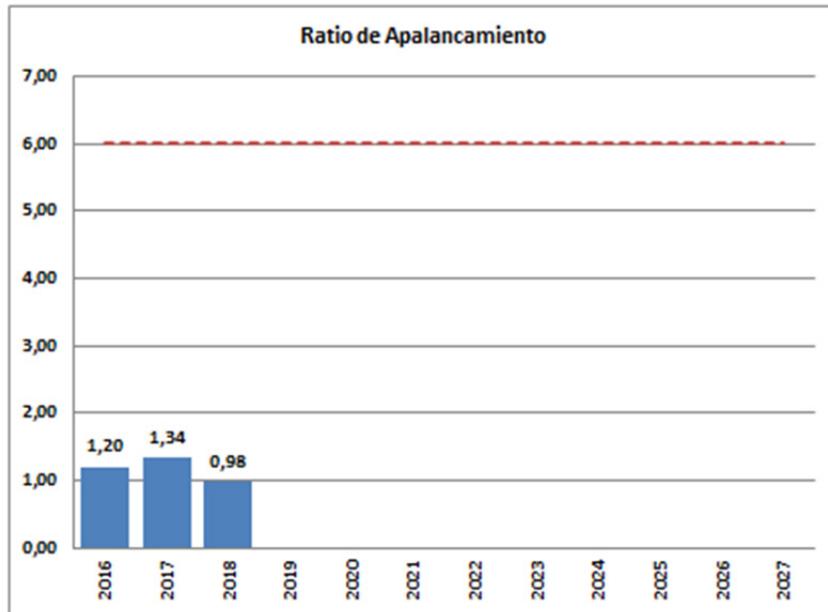


21.2. RATIO DE APALANCAMIENTO.

El Ratio de Apalancamiento (RA) se ha calculado como:

$$RA = \frac{\text{Deuda Neta}}{\text{EBITDA}}$$

Los valores obtenidos para cada año se muestran en el gráfico siguiente, junto con el valor máximo recomendado para el sector (establecido a efectos del presente estudio en 6 puntos):



22. FONDO DE RESERVA.

Al finalizar el periodo concesional se habrá acumulado en Cuentas Corrientes un Fondo de Reserva con un montante de 490.232€.

Este fondo de reserva, correspondiente a dividendos no repartidos, se ha concebido con un doble objetivo. Por una parte, y siguiendo el principio empresarial de prudencia, se ha previsto la posibilidad de que, tal y como prescribe la legislación vigente, la Autoridad Portuaria de Baleares llegue a exigir a Riutort Hotelera la demolición y el desmontaje de todas las instalaciones y la reversión de las mismas a su estado original, y, por otra, representa el compromiso de Riutort Hotelera de contribuir a la continuidad y mejora de la competitividad de la actividad de referencia que viene desarrollando, siendo su intención que dicho remanente pueda revertir en nuevas obras o instalaciones en el activo sujeto a concesión.

A efectos del presente estudio, y como se verá en apartados posteriores, el valor en 2027 de las inversiones ejecutadas, derivado del coste de construcción actualizado de las mismas, será de 1.072.841€, considerándose que un 50% de las inversiones corresponden a obras civiles e instalaciones fijas.

Respecto al coste de demolición y traslado a vertedero de las obras civiles y las instalaciones fijas, éste podría establecerse en una primera aproximación en el 20% del coste de construcción, es decir, alrededor de 100.000€.

Se observa entonces como el Fondo de Reserva generado cubre los costes estimados de reversión a la situación anterior al inicio de la concesión, teniendo en cuenta por otra parte que la estimación de estos costes podría no ajustarse exactamente a la realidad en caso de tener que acometer esta actuación.

Además de lo anterior, existe la voluntad de Riutort Hotelera de utilizar el capital remanente en el fondo de reserva (tras la eventual necesidad de la reversión) para nuevas obras e instalaciones en el puerto, correspondiendo al compromiso de Riutort Hotelera de apostar por el desarrollo y continuidad del turismo y la hostelería en la isla de Mallorca.

23. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD.

Alrededor del escenario central mostrado en apartados anteriores, se ha realizado un estudio de sensibilidad de los principales resultados del estudio económico financiero (EOAF, WACC, y VAN) respecto a variaciones individuales de ciertos parámetros. Estos parámetros, y el rango de variación estudiado ha sido el siguiente:

- Ingresos por explotación. Respecto de las partidas de ingreso anuales, se ha analizado la influencia de variaciones de -20%, -10%, +10% y +20%. Además, para estas variaciones de ingresos por explotación, también se han variado de forma simultánea y en la misma proporción, los gastos de explotación variables (siendo estos gastos de explotación variables el 35% de los gastos de explotación totales). En todos los casos modelizados, el WACC se ha mantenido constante en el 8.28 %.
- Coste de la deuda financiera contraída. Respecto del valor considerado, el 5%, se han considerado los siguientes: 4%, 4.5%, 5.5% y 6%. Para cada caso modelizado, el WACC se ha recalculado, ofreciéndose los valores obtenidos.

Los resultados obtenidos se muestran a continuación.

23.1. INGRESOS POR EXPLOTACIÓN.

23.1.1. Ingresos por explotación (-20%) y gastos de explotación (-7%).

VAN = -300.491 €

EOAF (Estado del origen y aplicación de fondos)	
ORIGEN DE FONDOS	9.048.312
Aportaciones de deuda	94.441
Intereses de cuentas corrientes	24.298
Ingresos de explotación	8.929.574
APLICACIÓN DE FONDOS	9.048.312
CapEx	305.237
Servicios a la deuda	109.068
Gastos de explotación	6.718.301
Tasas portuarias	435.970
Variaciones en cap. circulante	34.828
Impuesto de Sociedades	0
Reservas	1.011.436
Dividendos	433.473

23.1.2. Ingresos por explotación (-10%) y gastos de explotación (-3,5%).

VAN = 63.641 €

EOAF (Estado del origen y aplicación de fondos)	
ORIGEN DE FONDOS	9.059.577
Aportaciones de deuda	111.797
Intereses de cuentas corrientes	18.206
Ingresos de explotación	8.929.574
APLICACIÓN DE FONDOS	9.059.577
CapEx	305.237
Servicios a la deuda	129.112
Gastos de explotación	6.971.140
Tasas portuarias	435.970
Variaciones en cap. circulante	33.562
Impuesto de Sociedades	60.220
Reservas	787.035
Dividendos	337.301

23.1.3. Ingresos por explotación (+10%) y gastos de explotación (+3,5%).

VAN = 675.936 €

EOAF (Estado del origen y aplicación de fondos)	
ORIGEN DE FONDOS	9.178.872
Aportaciones de deuda	246.226
Intereses de cuentas corrientes	3.072
Ingresos de explotación	8.929.574
APLICACIÓN DE FONDOS	9.178.872
CapEx	305.237
Servicios a la deuda	284.361
Gastos de explotación	7.476.819
Tasas portuarias	435.970
Variaciones en cap. circulante	31.030
Impuesto de Sociedades	371.290
Reservas	186.941
Dividendos	87.224

23.1.4. Ingresos por explotación (+20%) y gastos de explotación (+7%).

VAN = 990.723 €

EOAF (Estado del origen y aplicación de fondos)	
ORIGEN DE FONDOS	10.032.075
Aportaciones de deuda	1.102.501
Intereses de cuentas corrientes	0
Ingresos de explotación	8.929.574
APLICACIÓN DE FONDOS	10.032.075
CapEx	305.237
Servicios a la deuda	1.021.716
Gastos de explotación	7.729.658
Tasas portuarias	435.970
Variaciones en cap. circulante	29.764
Impuesto de Sociedades	509.730
Reservas	0
Dividendos	0

23.2. COSTE DE LA DEUDA FINANCIERA.

El análisis de sensibilidad realizado respecto del coste de la deuda financiera, se muestra en los cuadros siguientes:

23.2.1. Coste de la deuda del 4%.

WACC = 8,13%

VAN = 372.904 €

EOAF (Estado del origen y aplicación de fondos)	
ORIGEN DE FONDOS	9.108.690
Aportaciones de deuda	168.445
Intereses de cuentas corrientes	10.671
Ingresos de explotación	8.929.574
APLICACIÓN DE FONDOS	9.108.690
CapEx	305.237
Servicios a la deuda	189.187
Gastos de explotación	7.223.980
Tasas portuarias	435.970
Variaciones en cap. circulante	32.296
Impuesto de Sociedades	217.509
Reservas	493.158
Dividendos	211.354

23.2.2. Coste de la deuda del 4.5%.

WACC = 8,20%

VAN = 376.978€

EOAF (Estado del origen y aplicación de fondos)	
ORIGEN DE FONDOS	9.109.048
Aportaciones de deuda	168.854
Intereses de cuentas corrientes	10.621
Ingresos de explotación	8.929.574
APLICACIÓN DE FONDOS	9.109.048
CapEx	305.237
Servicios a la deuda	192.318
Gastos de explotación	7.223.980
Tasas portuarias	435.970
Variaciones en cap. circulante	32.296
Impuesto de Sociedades	216.816
Reservas	491.703
Dividendos	210.730

23.2.3. Coste de la deuda del 5.5%.

WACC = 8,35%

VAN = 367.960 €

EOAF (Estado del origen y aplicación de fondos)	
ORIGEN DE FONDOS	9.109.771
Aportaciones de deuda	169.678
Intereses de cuentas corrientes	10.519
Ingresos de explotación	8.929.574
APLICACIÓN DE FONDOS	9.109.771
CapEx	305.237
Servicios a la deuda	198.674
Gastos de explotación	7.223.980
Tasas portuarias	435.970
Variaciones en cap. circulante	32.296
Impuesto de Sociedades	215.407
Reservas	488.745
Dividendos	209.462

23.2.4. Coste de la deuda del 6.0%.

WACC =8,43%

VAN = 366.343 €

EOAF (Estado del origen y aplicación de fondos)	
ORIGEN DE FONDOS	9.110.135
Aportaciones de deuda	170.094
Intereses de cuentas corrientes	10.467
Ingresos de explotación	8.929.574
APLICACIÓN DE FONDOS	9.110.135
CapEx	305.237
Servicios a la deuda	201.899
Gastos de explotación	7.223.980
Tasas portuarias	435.970
Variaciones en cap. circulante	32.296
Impuesto de Sociedades	214.692
Reservas	487.243
Dividendos	208.819

24. ESTUDIO DE IMPACTO SOCIO-ECONÓMICO

En el presente apartado se abordan diversos aspectos relacionados con el impacto socio-económico del proyecto estudiado, así como su importancia para su entorno.

En concreto, se han analizado:

- Volumen de inversión en 2016 respecto a la inversión inicial.
- Mejora de la funcionalidad de las instalaciones.
- Valor Añadido Bruto (VAB).
- Empleo generado.
- Valor de las obras e instalaciones al finalizar el periodo concesional.
- Importancia de la concesión para la APB.

24.1. VOLUMEN DE INVERSIÓN.

24.1.1. Inversión necesaria para la Disposición Transitoria Décima.

En el caso que nos ocupa, en el Título Concesional que regula la actual concesión, se recoge que el valor de las obras e instalaciones a ejecutar por el concesionario (obras e instalaciones en uso hoy en día) asciende a 436.3693,28€, sin IVA, acabándose la ejecución de las obras en 2007.

En la tabla siguiente se recoge el valor actualizado al IPC nacional de la inversión prevista en el Título Concesional, desde 2007 hasta 2015.

Año	IPCs	Comprometidas Título concesional
2006	2,7	
2007	4,2	436.693,28
2008	1,4	455.034,40
2009	0,8	461.404,88
2010	3	465.096,12
2011	2,4	479.049,00
2012	2,9	490.546,18
2013	0,3	504.772,02
2014	-1	506.286,33
2015		501.223,47
		501.223,47

De esta forma, el 20% de la inversión inicial comprometida en el Título concesional, asciende a la cantidad de 100.244,69€.

De acuerdo a la documentación técnica presentada por Riutort Hotelaria, la nueva inversión prevista para la solicitud de extensión del plazo inicial de la concesión para el cumplimiento de lo prescrito en la nueva Disposición Transitoria Décima, es de 270.128,44€, sin IVA, que representa más del 20% del valor actualizado de la inversión prevista en el Título Concesional.

Se ha comprobado que se cumple también con lo dispuesto en la nueva Disposición Transitoria 10ª, en donde se dice que, para que sea de aplicación la prórroga de 2/5 en el plazo inicial (novación), el importe del compromiso del concesionario justificado para solicitar esta novación tampoco debe ser inferior a la diferencia de valor, en el momento de la solicitud, entre la concesión sin prórroga y el de la concesión prorrogada (en 2/5 del plazo inicial y sin la aplicación de los nuevos CapEx). El valor con ampliación es de 275.760,86€, y el valor sin ampliación es de 25.363,84€. Comprobamos por tanto que la diferencia de valor entre ambas es inferior a la nueva inversión comprometida (250.397,03€ de diferencia, frente a los 270.128,44€ previstos).

Por ello, y partiendo del modelo económico-financiero realizado y sin tener en cuenta los CapEx, se han realizado los dos modelos necesarios.

24.1.1.1. Concesión sin prórroga.

Se ha modelizado la concesión para el periodo 2016-2020 sin considerar los nuevos CapEx.

Los resultados principales de este modelo (Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Cash-Flows, EOAF y VAN) se muestran a continuación.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles de euros):

	1 2016
Ingresos por explotación	460
INGRESOS (EBITDA)	460
Gastos explotación	371
Tasas	22
GASTOS (EBITDA)	393

	1 2016
EBITDA	67
Amortizaciones	35
EBIT	32
Resultado financiero	0
EBT	32
Impuesto Sociedades	8
Beneficio Neto	24

Cash-Flows:

	1 2016
(a) CF Operativo	67.322
(b) Variación Circulante	31.851
(c) CapEx	0
(d) Impuestos	8.008
(e) FCFE Libre o de Explotación (a-b-c-d)	27.463
(f) Resultado financiero	0
(g) CF Disponible para Amortización de Deuda (e-f)	27.463
(h) Disposición de deuda nueva	0
(i) Amortización principal deuda	0
(j) FCFE Cash Flow para Accionista (g+h-i)	27.463

EOAF:

EOAF (Estado del origen y aplicación de fondos)	
ORIGEN DE FONDOS	460.260
Aportaciones de deuda	0
Intereses de cuentas corrientes	0
Ingresos de explotación	460.260
APLICACIÓN DE FONDOS	460.260
CapEx	0
Servicios a la deuda	0
Gastos de explotación	370.902
Tasas portuarias	22.036
Variaciones en cap. circulante	31.851
Impuesto de Sociedades	8.008
Reservas	27.463
Dividendos	0

VAN:

25.363.84€

24.1.1.2. Concesión con prórroga.

Se ha modelizado la concesión para el periodo 2016-2025 sin considerar los nuevos CapEx.

Los resultados principales de este modelo (Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Cash-Flows, EOAF y VAN) se muestran a continuación.

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (miles de euros):

	1	2	3	4	5
	2016	2017	2018	2019	2020
Ingresos por explotación	736	743	752	762	409
INGRESOS (EBITDA)	736	743	752	762	409
Gastos explotación	593	599	631	614	330
Tasas	35	35	35	35	19
GASTOS (EBITDA)	629	634	666	650	349

	1	2	3	4	5
	2016	2017	2018	2019	2020
EBITDA	108	109	86	112	61
Amortizaciones	15	15	15	15	15
EBIT	92	94	70	97	45
Resultado financiero	0	0	1	1	1
EBT	92	94	71	98	47
Impuesto Sociedades	23	24	18	24	12
Beneficio Neto	69	71	53	73	35

Cash-Flows:

	1	2	3	4	5
	2016	2017	2018	2019	2020
(a) CF Operativo	107.715	109.015	85.640	112.297	60.561
(b) Variación Circulante	9.496	-12.376	3.746	-9.670	46.731
(c) CapEx	0	0	0	0	0
(d) Impuestos	23.124	23.515	17.757	24.478	11.630
(e) FCFF Libre o de Explotación (a-b-c-d)	75.095	97.876	64.137	97.488	2.200
(f) Resultado financiero	0	263	606	833	1.177
(g) CF Disponible para Amortización de Deuda (e-f)	75.095	97.613	63.530	96.655	1.023
(h) Disposición de deuda nueva	0	0	0	0	0
(i) Amortización principal deuda	0	0	0	0	0
(j) FCFE Cash Flow para Accionista (g+h-i)	75.095	97.613	63.530	96.655	1.023

EOAF:

EOAF (Estado del origen y aplicación de fondos)	
ORIGEN DE FONDOS	3.405.630
Aportaciones de deuda	0
Intereses de cuentas corrientes	2.879
Ingresos de explotación	3.402.751
APLICACIÓN DE FONDOS	3.405.630
CapEx	0
Servicios a la deuda	0
Gastos de explotación	2.767.652
Tasas portuarias	159.871
Variaciones en cap. circulante	37.927
Impuesto de Sociedades	100.505
Reservas	237.772
Dividendos	101.902

VAN:

275.760,86€

24.1.1.3. Diferencia de valor.

Por lo tanto, se comprueba que la inversión comprometida por Riutort Hotelaria para la novación, 270.128,44€, sin IVA, es holgadamente superior a la diferencia de valor entre la concesión con y sin prorrogar, 250.397,03€

24.1.2. **Inversión necesaria para el Artículo 82.2.b.**

Tras la extensión del plazo concesional por aplicación de lo recogido en la Disposición Transitoria Décima, Riutort Hotelaria dispondrá de un nuevo plazo inicial y de un nuevo valor de la inversión inicial actualizada (suma de la inversión original actualizada, más la nueva inversión comprometida para el cumplimiento de la Disposición Transitoria Décima). Por tanto, la nueva inversión inicial actualizada es de 771.351,91€, y el 20% de la nueva inversión inicial actualizada asciende a la cifra de 150.270,38€.

De acuerdo en lo recogido en el Art. 82.2.b. de la Ley 18/2014, de 15 de octubre, y para poder solicitar una prórroga de hasta el 50% del nuevo plazo inicial, Riutort Hotelaria debe comprometer inversión adicional por valor de, como mínimo, el 20% de la nueva inversión inicial actualizada, es decir, de 771.351,91€, el 20% es 150.270,38€.

De acuerdo a la documentación técnica aportada por Riutort Hotelaria, y como inversión computable para la prórroga de acuerdo al Art. 82.2.b, aporta:

- 35.108,63€ de 2015, sin IVA, de nueva inversión.

- 129.961,19€ de 2015, sin IVA, de inversión ya realizada, correspondientes a sobrecostos respecto a lo previsto en el Título Concesional, que corresponde a la remodelación del muro de la carretera de acceso y persianas, con fechas de 2008, 2009 respectivamente, actualizados a 2015, corresponden a esa cantidad.

De acuerdo con lo anterior, la inversión total comprometida para el cumplimiento de lo recogido en el Art. 82.2.b. es de 165.069,82€ (inversión ya realizada + nueva inversión), valor superior al mínimo establecido de 150.410,23€.

24.2. MEJORA DE LA FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES.

Durante el periodo de la concesión, se han realizado una serie de inversiones de mejora motivadas por los inconvenientes detectados con el objetivo de mejorar la eficiencia y la competitividad. En la actualidad las instalaciones presentan un estado general correcto aunque existen algunas deficiencias que es necesario corregir.

Durante la explotación ha sido necesaria la solicitud de ciertas actuaciones para la mejora de los servicios:

- Mejora de la carretera de acceso: Muro contención. En el mes de enero del año 2009 llovió torrencialmente sobre Mallorca y, muy especialmente sobre la zona norte de la isla. Como consecuencia de las lluvias se almacenó gran cantidad de agua bajo la carretera, produciendo una presión sobre el muro de contención de tierras de relleno por donde discurre la citada carretera que ocasionó su desmoronamiento, quedando la calzada disminuida y con riesgo de incremento de los desprendimientos, aumentando el socavón, constituyendo un peligro muy grave para la circulación. El agua que ejerció la presión proviene de la escorrentía subterránea de las precipitaciones y la presión que se produce por un insuficiente drenaje del terraplén. Por lo que, siguiendo instrucciones de la APB, se procedió de inmediato a la reparación de los desperfectos de la carretera, cosa que se hizo por vía de urgencia para evitar desgracias irreparables, dada la osadía de algunos de los visitantes.
- Colocación de persianas.

Una vez transcurrido casi 9 años desde el otorgamiento de la concesión, es necesaria una serie de actuaciones e inversiones para obtener una mejora de la efectividad, la seguridad de los usuarios, y en definitiva mejorar el servicio prestado en las instalaciones. Por otro lado es imprescindible mejorar la seguridad de las instalaciones así como el compromiso en materia medioambiental.

El proyecto para la ampliación de plazo incluye las siguientes actuaciones:

- Demoliciones: Se demolerá la torre que alberga la estación transformadora que había quedado en desuso desde hace años retirada de la línea eléctrica por las fuertes tormentas, la cual que ocasiona un gran impacto ambiental y paisajístico.
- Carretera de acceso: Recientemente el Departamento de Carreteras del Consell Insular de Mallorca realizó el asfaltado y señalización de la carretera hasta el tramo que compete a la Autoridad Portuaria de Baleares de unos 300 metros aproximadamente, existiendo un contraste en el pavimento dificultando la rodadura de los vehículos provocado también por los baches, por lo que se efectuará el asfaltado y señalización del tramo que compete a la Autoridad Portuaria de Baleares con el fin de dejar el pavimento uniforme y homogéneo, lo que facilitará el acceso a las instalaciones del Faro. Al mismo tiempo se sustituirá el guardacarriles para mejorar la seguridad de los vehículos.
- Mejora interior edificio: Debido a la humedad se han deteriorado las paredes de local, por lo que se pintará y saneará el interior del edificio dando una mejor imagen del lugar. Se sustituirán los urinarios por un tipo ecológico como mejora al medioambiente.
- Grupos electrógenos: Debido a que los grupos electrógenos existentes son insuficientes para mantener todas las instalaciones de la cafetería lo que limita la maquinaria necesaria, se sustituirán los grupos electrógenos por otros de mayor potencia con el fin de poder dar la potencia óptima a las instalaciones y poder ofrecer un servicio adecuado al cliente.
- Barandilla y cerramiento: Se sustituirá el vallado perimetral defectuoso y la balaustrada original en mal estado con el fin de evitar peligros para los clientes.

Y, para la prórroga, las siguientes actuaciones:

- Mejora exterior del Faro: Pintura, reposición y adecuación de las instalaciones exteriores para la mejora visual y servicial.
- Depósitos de agua potable.

24.3. VALOR AÑADIDO BRUTO.

Para evaluar, en términos macroeconómicos, el valor monetario del impacto del proyecto que aquí se presenta, se ha recurrido al cálculo del Valor Añadido Bruto, que es el método habitualmente utilizado para ello.

El Valor Añadido (VA) directo generado por la actividad de una empresa suele calcularse como la diferencia entre el valor de la producción y el coste de los consumos externos a la empresa.

Este cálculo se puede realizar a partir de los estados contables del siguiente modo.

- Se suman los ingresos netos derivados de la actividad de la empresa.

- Se restan las compras a terceros y los costes externos a la empresa.
- El resultado es el Valor Añadido Bruto (VAB).

En el caso que nos ocupa, se han considerado los siguientes valores para los parámetros anteriores:

- Ingresos derivados de la actividad: ingresos por explotación.
- Compras a terceros y costes externos: pagos a proveedores (gastos de explotación excepto gastos de personal), y tasas portuarias.

Por otra parte, el VAB directo generado por las obras de construcción de las obras civiles y las instalaciones fijas se suele calcular a partir del gasto de inversión y del valor de la denominada “elasticidad del VAB”, que, para empresas de ocio y hostelería, se establece habitualmente en el 0.48. De esta forma, en el caso que nos ocupa, el VAB generado por la construcción de las obras civiles y las instalaciones fijas es el producto de la elasticidad, 0.48, por el gasto de inversión correspondiente, (parte de los CapEx, en concreto el 50%).

De esta forma, el VAB directo derivado de la construcción y explotación se muestra a lo largo de la vida del proyecto en el cuadro siguiente.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
IPC	0,92%	1,14%	1,39%	1,35%	1,35%	1,35%	1,35%	1,35%	1,35%	1,35%	1,35%	1,35%
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Ingresos por explotación	736.415	743.190	751.663	762.111	772.399	782.827	793.395	804.106	814.961	825.963	837.114	305.429
Pagos a proveedores	330.417	325.407	330.288	333.327	362.127	342.161	346.780	351.461	356.206	361.015	365.888	370.828
Tasas portuarias	33.538	33.538	33.538	33.538	33.538	38.731	38.731	38.731	38.731	38.731	39.547	14.237
Mejora Tasas	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720	1.720
VAB explotación	370.741	382.526	386.117	393.527	375.015	400.216	406.165	412.194	418.305	424.498	429.959	-81.355
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
VAB CapEx	73.257	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
VAB Total	443.998	382.526	386.117	393.527	375.015	400.216	406.165	412.194	418.305	424.498	429.959	-81.355

Actualizando las cifras anteriores al año 2016 según el IPC anual considerado en el presente estudio, el VAB directo total sería de 4.140.397€.

Además del VAB directo, es necesario considerar el VAB indirecto y el VAB inducido. Para estimar estos dos últimos valores se ha utilizado el estudio, realizado por la propia Autoridad Portuaria de Baleares, titulado “El Impacto Económico de los Puertos del Estado en Baleares, 2007”, en donde, en el Apartado 3.5, relativo al impacto de empresas de restauración, ocio y hostelería, se establece que el VAB indirecto es el 82.43% del VAB directo, y que el VAB inducido es el 28.66% del VAB directo.

De acuerdo con lo anterior, en el caso que nos ocupa, el VAB indirecto se ha estimado en 1.311.678€ y el VAB inducido en 325.021€

Entonces, el VAB total resultante generado entre 2016 y 2027 es de 5.777.096€, es decir:

$$\text{VAB} = 481.424,67\text{€/año}$$

Si comparamos este valor con el VAB generado en su entorno (675.184.568€/año, según el estudio “El Impacto Económico de los Puertos del Estado en Baleares, 2007”) vemos como la actividad prevista por Riutort Hotelaria supone cerca del 0,07% del VAB total generado por la Autoridad Portuaria.

24.4. GENERACIÓN DE EMPLEO.

En el siguiente apartado se ha calculado el empleo directo generado por el proyecto (número de empleados que son pagados directamente por Riutort Hotelaria) y se ha estimado el empleo indirecto e inducido (empleos directos generados en terceras empresas por la actividad de Riutort Hotelaria).

Como se vio en apartados anteriores, Riutort Hotelaria emplea directamente a 11 personas en la actualidad, entendiéndose que esta cifra se mantiene entre 2016 y 2027.

Respecto al empleo indirecto e inducido, hay que considerar:

- Empresas proveedoras de bienes o servicios al Riutort Hotelaria.
- Otras terceras empresas que dan servicio a las mencionadas anteriormente.

Análogamente a la estimación realizada para el VAB indirecto e inducido, para estimar estos empleos indirectos o inducidos se ha utilizado el estudio “El Impacto Económico de los Puertos del Estado en Baleares, 2007”, en donde, también en el Apartado 3.5, relativo al impacto de empresas de restauración, ocio y hostelería, se establece que el empleo indirecto es el 41% del empleo directo, y que el empleo inducido es el 22% del empleo directo, y, dadas las condiciones de insularidad del entorno, este empleo se considera que se generará en el marco de la Isla de Mallorca.

De acuerdo con lo anterior, en el caso que nos ocupa, el empleo indirecto entre 2016 y 2027 se ha estimado en 6 personas, y el empleo inducido en 5 personas más.

Con las premisas anteriores, el empleo total generado por la actividad de Riutort Hotelaria, entre los años 2016 y 2027, se estima en 22 personas.

Además, y análogamente a como se hizo al calcular el VAB, se han considerado los empleos, directos, indirectos e inducidos, generados por las obras construcción y remodelación de las instalaciones en 2016. Para su estimación, se ha utilizado también el estudio “El Impacto Económico de los Puertos del Estado en Baleares, 2007”, en donde, también en el Apartado 4.3, relativo al impacto de las inversiones en el Puerto de Alcudia, se establece que el empleo total (directo, indirecto, indirecto e inducido) es de es el 7,50 empleos por cada millón de euros de inversión, con lo que, en el caso que nos ocupa, y dado que se invierten 369.337€ (igual a los CapEx más el IVA correspondiente), el empleo total generado por esta inversión será de 4 empleos adicionales.

EMPLEO GENERADO (2017-2027) = 22 personas

EMPLEO GENERADO (2016) = 26 personas

Si comparamos este valor con el empleo generado por la actividad del Puerto de Alcudia (280 empleos, según el estudio “El Impacto Económico de los Puertos del Estado en Baleares, 2007”) vemos como la actividad prevista por Riutort Hotelaria supone el 8% del empleo total generado por la actividad del puerto entre 2017 y 2027.

24.5. VALOR DE LAS OBRAS E INSTALACIONES.

Al finalizar el periodo concesional, en 2027, y de acuerdo a la legislación vigente, la concesión se extinguirá y las obras e instalaciones que entonces presten servicio revertirán a la APB.

En caso de que la APB no exija al concesionario la demolición de las obras civiles y el desmontaje de las instalaciones fijas a la situación anterior al inicio de la concesión (2006), la APB contará con un activo de un valor considerable.

El valor de la inversión ejecutada por Riutort Hotelaria durante la vida de la concesión será de 1.072.841€ de 2027, sin IVA (valor de las incluidas en el título concesional, más el valor de las ejecutadas en exceso respecto a lo incluido en el título concesional, más el valor de la inversión prevista entre 2016 y 2027, actualizadas todas ellas hasta 2027 al IPC), según el desglose siguiente:

- Incluidas en el título concesional: 507.990€ (436.693€ de 2007, actualizados a 2027 al IPC).
- Ejecutadas en exceso: 129.961€ (11.687,76€ de 2008, actualizados a 2027 al IPC y 107.785€ de 2009, actualizados a 2027 al IPC).
- Previstas en 2016: 349.704€ (305.237€ de 2016, actualizados a 2027 al IPC).

A la vista de esta cifra, y aunque el valor residual de las instalaciones se ha considerado cero a efectos del presente estudio económico-financiero (ya que se ha considerado que el periodo de amortización acaba al finalizar el periodo concesional, en 2027), y a falta de una tasación

del valor real de las instalaciones en 2027 según su estado de conservación en ese momento y de los precios de mercado, es evidente que el valor de las obras civiles e instalaciones fijas que revertirán a la APB será muy considerable, estimándose que el 50% del valor calculado corresponde a estos elementos fijos (alrededor de 500.000€).

En este sentido, las nuevas obras e instalaciones a acometer en 2016 en caso de aprobarse la ampliación de la concesión, con vidas útiles según proyecto de hasta 50 años, estarán previsiblemente plenamente operativas tras tan solo 21 años de uso, y, por otra parte, las obras civiles ejecutadas al inicio de la concesión, y que empezaron a usarse a partir de 2007, estarán en un estado de conservación suficiente para un uso normal, ya que solo han consumido la mitad de su vida útil, y, gracias a un adecuado programa de mantenimiento, se habrán estado usando hasta 2027.

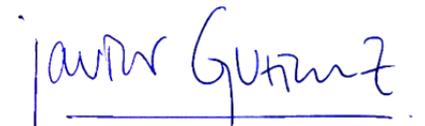
25. IMPORTANCIA DE LA CONCESIÓN PARA LA APB.

A la vista de lo expuesto en el presente documento, la importancia de la concesión de Riutort Hotelaría para la Autoridad Portuaria de Baleares y para su entorno parece indiscutible, ya que:

1. El proyecto presentado por Riutort Hotelaría, que se adecuaba perfectamente al DEUP y al Plan Director del Puerto, mejora la funcionalidad de las actuales instalaciones y, en consecuencia, el servicio que presta a sus clientes, dando continuidad a su proyecto, que desde 2007, da servicio en el Faro de Formentor, haciendo a los turistas disfrutar de un emplazamiento escénico inigualable.
2. En 2027, se estima que la concesión de Riutort Hotelaría habrá supuesto, desde 2006, cerca de 800.000€ para la Autoridad Portuaria en concepto de Tasas (la mitad abonados en el periodo ampliado).
3. El VAB total resultante generado entre 2016 y 2027 por la actividad de Riutort Hotelaría se ha estimado en 5.777.096€ (481.424,67€/año), y, el empleo generado, de 22 personas, entre 2017 y 2027, y de 26 personas, en 2016.
4. El valor de construcción de las obras civiles e instalaciones ejecutadas por Riutort Hotelaría será, en 2027, y a falta de una tasación del valor real de las instalaciones, de 1.072.841€, valor éste que revertirá a la APB como un activo.

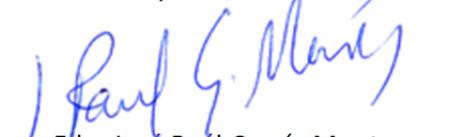
Madrid, abril de 2015.

El autor:



Fdo. Fco. Javier Gutiérrez Martínez
Licenciado en Derecho y Finanzas

Supervisión técnica:



Fdo. José Raúl García Montes
Dr. Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

ANEXO

TABLAS DE DATOS
