



Informe preceptivo de la Ciudad de la Justicia

Comisión de Evaluación Financiera
Consejería de Economía, Hacienda y
Empleo



Índice

1	Introducción	3
1.1	Marco normativo	3
2	Expediente	5
2.1	Análisis de la admisibilidad de la solicitud	5
2.2	Objeto del contrato	5
2.3	Elementos económicos del contrato	6
3	Metodología y análisis de evaluación	7
4	Desarrollo del Análisis	8
4.1	Aspectos económicos-financieros	8
4.1.1	Estimación de costes e inversiones	8
4.1.2	Ingresos y sistema de retribución al contratista	12
4.2	Período de recuperación de la inversión	16
4.3	Análisis de la rentabilidad de la concesión	21
4.4	Análisis del riesgo operacional	22
4.5	Análisis de sensibilidad	24
4.5.1	Riesgo de construcción	24
4.5.2	Riesgo de suministro	24
4.5.3	Riesgo de demanda	25
5	Conclusiones	25
	Anexo I: Flujos explotación e indicadores de rentabilidad	27

Índice de tablas

Tabla 1:	Valor estimado del contrato	6
Tabla 2:	Costes de ejecución material por tipología de construcción (2021)	8
Tabla 3:	Estimación de la inversión inicial a realizar	9
Tabla 4:	Inversiones a realizar por el contratista	10
Tabla 5:	Plan de financiación de la inversión inicial	11
Tabla 6:	Estimación de gastos e ingresos durante la licitación	16
Tabla 7:	Estimación de inversiones, ingresos anuales y flujos de caja anuales	17
Tabla 8:	Calculo período recuperación inversión. Fuente: elaboración propia	19
Tabla 9:	Cálculo del período de recuperación de la inversión con tasa descuento actualizada	20
Tabla 10:	Indicadores de rentabilidad proyecto	22
Tabla 11:	Indicadores rentabilidad explotaciones comerciales	22

Índice de ilustraciones

Ilustración 1:	Acumulado de flujos de caja anuales descontados al origen con $b=2,37\%$	19
Ilustración 2:	Rentabilidad del bono a 10 años en el mercado secundario	19
Ilustración 3:	Acumulado de flujos de caja anuales descontados al origen con $b=3,03\%$	21



1 Introducción

Con fecha 18 de mayo de 2022 ha tenido entrada en la Viceconsejería de Hacienda, procedente de la Viceconsejería de Justicia y Víctimas, solicitud de emisión del informe preceptivo de la Comisión de Evaluación Financiera de la Comunidad de Madrid, relativo al contrato de concesión de obras para la construcción, conservación y explotación de la ciudad de la justicia del Partido Judicial de Madrid.

A esta solicitud se acompaña la siguiente documentación:

- Estudio de Viabilidad (EV).
- Anteproyecto de construcción y explotación de las obras.
- Memoria económico-financiera del contrato.
- Dimensionamiento técnico-económico de la viabilidad del proyecto.

Con posterioridad, la Oficina Técnica de Análisis Económico de Políticas Públicas ha solicitado a la Viceconsejería de Justicia y Víctimas la remisión de la siguiente documentación adicional mediante escrito de 19 de mayo de 2022:

- Propuesta de Pliegos de Cláusulas Administrativas Particulares (PCAP) y de Prescripciones Técnicas (PPT) que van a regir este contrato.
- Estructura de Costes y Fórmula de Revisión de Precios (ECyFRP).
- Informe preceptivo valorativo de la estructura de costes, emitido por el Comité Superior de Precios de Contratos del Estado.

En relación con este último informe preceptivo, la Unidad Promotora del expediente ha remitido el informe del Comité Superior de Precios de Contratos del Estado, y de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la Comunidad de Madrid, y ambas entidades han informado su falta de competencia o de capacidad para emitir este informe.

Habiendo recibido la documentación solicitada el pasado 20 de mayo de 2022, la Oficina Técnica ha enviado sendos escritos, con fecha 23 y 26 de mayo, respectivamente, solicitando aclaraciones sobre algunas hipótesis de cálculo y aclaraciones adicionales al expediente.

Con fecha 30 de mayo de 2022 se reciben las aclaraciones de la Viceconsejería de Justicia y Víctimas.

Con fecha 10 de junio la Oficina Técnica solicita la remisión del informe del servicio jurídico, al objeto de conocer la calificación del tipo de contrato realizada desde esa unidad. El 11 de julio la Unidad Promotora remite la última versión del PCAP una vez incorporados los cambios al enviado el 19 de mayo, junto con el informe del servicio jurídico.

1.1 Marco normativo

La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), establece en su artículo 333, apartado tercero que:

“La Oficina Nacional de Evaluación, con carácter previo a la licitación de los contratos de concesión de obras y concesión de servicios a celebrar por los poderes adjudicadores y entidades adjudicadoras, así como por entes,



**Comunidad
de Madrid**

Comisión de Evaluación Financiera Consejería de Economía, Hacienda y Empleo

organismos y entidades dependientes de la Administración de la Administración General del Estado y de las Corporaciones Locales, evacuará informe preceptivo en los siguientes casos:

a) Cuando se realicen aportaciones públicas a la construcción o a la explotación de la concesión, así como cualquier medida de apoyo a la financiación del concesionario.

b) Las concesiones de obras y concesiones de servicios en las que la tarifa sea asumida total o parcialmente por el poder adjudicador concedente, cuando el importe de las obras o los gastos de primer establecimiento superen un millón de euros.

(...) Cada Comunidad Autónoma podrá adherirse a la Oficina Nacional de Evaluación para que realice dichos informes o si hubiera creado un órgano u organismo equivalente solicitará estos informes preceptivos al mismo cuando afecte a sus contratos de concesión”

En el marco de esta normativa básica, el Decreto 27/2022, de 4 de mayo, del Consejo de Gobierno, por el que se crea la Comisión de Evaluación Financiera de la Comunidad de Madrid (en adelante la Comisión), establece en el apartado primero del artículo 2 que:

“Corresponde a la Comisión, de acuerdo con la normativa básica de contratos del sector público, con carácter previo a la licitación de los contratos de concesión de obras y de concesión de servicios a celebrar por los poderes adjudicadores y entidades adjudicadoras, así como por entes, organismos y entidades dependientes de la Administración de la Comunidad de Madrid, informar preceptivamente en los siguientes casos:

a) Cuando se realicen aportaciones públicas a la construcción o a la explotación de la concesión, así como cualquier medida de apoyo a la financiación del concesionario.

b) Las concesiones de obras y concesiones de servicios en las que la tarifa sea asumida total o parcialmente por el poder adjudicador concedente, cuando el importe de las obras o los gastos de primer establecimiento superen un millón de euros.”

En cuanto al objeto de los informes preceptivos indicados, el artículo 3.1 del Decreto 27/2022 establece que deberá evaluar:

“a. Si la rentabilidad del proyecto obtenida en función del valor de la inversión, las ayudas otorgadas, los flujos de caja esperados y la tasa de descuento establecida, es razonable en atención al riesgo de demanda que asuma el concesionario. En dicha evaluación se tendrá en cuenta la mitigación que las ayudas otorgadas puedan suponer sobre otros riesgos distintos del de demanda, que habitualmente deban ser soportados por los operadores económicos.

b. La transferencia del riesgo de demanda al concesionario en los contratos de concesión de obras en los que el abono de la tarifa concesional se realice por el poder adjudicador, la Comisión evaluará previamente la transferencia del riesgo de demanda al concesionario. Si la persona o entidad concesionaria no asume completamente dicho riesgo, el informe evaluará la razonabilidad de la rentabilidad en los términos previstos en la letra anterior.”

Por otra parte, el artículo 6.2 a) del citado Decreto 27/2022 establece que corresponde a la Oficina Técnica de Análisis Económico de Políticas Públicas, *“Elaborar las propuestas de los informes preceptivos y someterlas al debate y aprobación de la Comisión de Evaluación Financiera de la Comunidad de Madrid.”*

En este sentido, la DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA del Decreto 27/2022, modifica el Decreto 234/2021, de 10 de noviembre, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, y atribuye a la Oficina Técnica de Análisis Económico de Políticas Públicas (OTAEP), la competencia en:



“La elaboración del informe previo y apoyo a la ejecución de inversiones públicas con financiación privada, incluyendo el estudio del informe de viabilidad económico- financiera, así como el informe de las propuestas de restablecimiento del equilibrio económico-financiero de estos contratos, y de cualesquiera otro, cualquiera que sea su calificación, que incluya el restablecimiento del equilibrio económico del contrato; salvo en los supuestos en los que dichos informes deban ser emitidos por la Comisión de Evaluación Financiera de la Comunidad de Madrid, en cuyo caso elaborará las propuestas de informes preceptivos y las someterá al debate y aprobación de la Comisión..”

El plazo de evacuación del informe preceptivo por parte de la Comisión, de conformidad con el 3.2 del Decreto 27/2022, será de 30 días naturales, desde la petición o nueva aportación de información requerida por el órgano o entidad competente.

Por otro lado, si el órgano de contratación a quién va dirigido el informe, tal y como señala el apartado cuarto del artículo 3 del Decreto 27/2022, se aparta de las recomendaciones señaladas en el informe preceptivo de la Comisión, deberá motivarlo en un informe que se incorporará al expediente del contrato y será objeto de publicación en su perfil de contratante.

Finalmente, y dado que el valor estimado de este expediente supera los 12 millones de euros, el informe que se emite tiene el carácter de ordinario, de conformidad con lo establecido en el artículo 101 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.

2 Expediente

2.1 Análisis de la admisibilidad de la solicitud

Sin perjuicio del análisis que se realiza más adelante, la evaluación del proyecto se inicia con una comprobación referida a la admisibilidad formal previa de la solicitud de informe recibida, teniendo en cuenta los siguientes elementos:

- El solicitante es la Consejería de Presidencia, Justicia e Interior.
- Se trata de un contrato que ha sido calificado por la Consejería solicitante como contrato de concesión de obras en virtud de lo previsto en el artículo 14 de la LCSP.
- El momento de la solicitud del informe se produce antes de la licitación del contrato.

En base a los aspectos anteriores, se concluye que, en efecto, la solicitud de informe formulada resulta admisible por cumplir con los requisitos señalados en el artículo 2.1 del Decreto 27/2022.

2.2 Objeto del contrato

El PCAP establece que “el objeto lo constituye el contrato administrativo de concesión de obras para la construcción, conservación y explotación de la Ciudad de la Justicia del Partido Judicial de Madrid”. A tal efecto, se llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

- Redacción del proyecto básico y de ejecución.
- Ejecución de la Obra pública de construcción y suministro del equipamiento necesario.
- Tramitación y obtención de las correspondientes licencias de obra, actividad y cuantas otras exijan la legislación vigente, sin exclusión alguna.
- Explotación y gestión de la obra.
- Las restantes prestaciones estipuladas en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares.



Su **finalidad** es, tal y como establece el PCAP, la mejora de la calidad del servicio público de la Administración de Justicia mediante la centralización en un único espacio de la pluralidad de órganos jurisdiccionales que tienen su sede en la capital, concretamente, 356 órganos judiciales, distribuidos en 28 edificios. Asimismo, se persigue, por un lado, la mejora de la eficacia y funcionamiento de los órganos judiciales al acabar con su dispersión actual; y, por otro lado, la mejora de la eficiencia al gestionar todos los costes del ciclo de vida de la infraestructura, reduciendo los costes asociados al arrendamiento actual de las sedes y al mantenimiento y conservación de las instalaciones.

En este sentido la concesión, tal y como establece el PCAP, pretende contribuir a la consecución de los objetivos de estabilidad presupuestaria o sostenibilidad financiera, promoviendo a largo plazo una reducción de costes derivados del funcionamiento operativo del servicio, creando, a su vez, una infraestructura que revertirá en el patrimonio de la Comunidad de Madrid. En definitiva, continúa el PCAP, se pretende dar cumplimiento al principio de servir con objetividad a los intereses generales mediante la optimización de los recursos disponibles, con una utilización adecuada y racional de los mismos para obtener su máximo rendimiento, en aras a mejorar notablemente el desarrollo de la actividad judicial.

La concesión incluye la construcción y explotación de las infraestructuras que albergarán los órganos judiciales, así como otras destinadas a los siguientes usos asociados:

- Edificios de Usos Profesionales destinados al alquiler.
- Centro de Deporte, Ocio y Salud.
- Cafetería en Boulevard.
- Cafetería para los Edificios de Usos Profesionales.
- Escuela Infantil Privada.

En este contexto, se entiende que la explotación de las obras, durante el plazo concesional, conlleva la puesta a disposición de las instalaciones a favor de los usuarios, así como la conservación, el mantenimiento y la reposición de las mismas, por lo que los costes derivados de la explotación, conservación, personal, maquinaria y cualesquiera otros que fuesen necesarios para el correcto funcionamiento de las obras y para el adecuado servicio a los usuarios, serán por cuenta de la entidad concesionaria durante el plazo concesional.

2.3 Elementos económicos del contrato

El expediente recoge los siguientes datos económicos:

a) Presupuesto base de licitación: **2.105.284.601,01 € de conformidad con el apartado 4.1 de la cláusula primera del PCAP.**

b) Valor estimado del contrato, incluyendo posibles prórrogas y modificados: **2.847.986.667,47 € de conformidad con el apartado 4.3.1 de la cláusula primera del PCAP.**

Concepto	Valor Estimado
Aportación de la Comunidad de Madrid	2.105.284.601,01 €
Otros ingresos	268.037.621,88 €
Modificaciones del contrato (20%)	474.664.444,58 €
Valor Estimado del contrato	2.847.986.667,47 €

Tabla 1: Valor estimado del contrato. Fuente: PCAP, epígrafe 4.3.1.



c) En el PCAP, se incluye la posibilidad de modificación del contrato, hasta un máximo del 20% sobre el precio del contrato.

d) Duración de la concesión: 40 años, a contar desde el día siguiente a la formalización del contrato. Del total del periodo indicado, durante los 4 primeros años se prevén los trabajos relativos a la redacción del proyecto básico y de ejecución, así como para la construcción de las infraestructuras, edificios e instalaciones; y 36 años de explotación de las obras.

Este plazo de ejecución solo podrá ser ampliado en un 15 por ciento para restablecer el equilibrio económico del contrato en las circunstancias previstas en el artículo 290 de la LCSP, respetando los límites máximos de duración previstos legalmente.

3 Metodología y análisis de evaluación

La metodología de análisis se basa en una valoración global de los parámetros económicos trasladados por la Unidad Promotora en los diferentes documentos que conforman el expediente. Para ello, se han estudiado las condiciones económicas y el sistema de retribución previsto en el PCAP para el contratista. Así mismo, se ha analizado el plazo de duración previsto para el contrato de concesión de servicios, de modo que sea razonable el período de recuperación de la inversión por el adjudicatario, y se ha verificado la rentabilidad económico-financiera del proyecto para el contratista. Finalmente, se ha cuantificado el impacto de los riesgos operacionales se transfieren al concesionario.

Para llevar a cabo este análisis se han estudiado los siguientes aspectos:

a) **Análisis económico financiero** del proyecto: Se han estudiado las condiciones económicas y el sistema de retribución para el contratista, previstos en los siguientes documentos: “Estudio de Viabilidad”, “Estructura de Costes y Fórmula de Revisión de Precios”, “Memoria económica” y en los pliegos técnicos y administrativos “PCAP” y “PPT”, en particular los siguientes:

- i) Duración del contrato.
- ii) Plan de inversiones, tanto en la fase inicial de construcción, como las reinversiones durante el periodo de duración de la concesión.
- iii) Costes de explotación.
- iv) Ingresos y sistemas de retribución al contratista, en especial las aportaciones que realizará la Comunidad de Madrid. También se ha analizado el sistema de actualización de precios o tarifas.

b) **Revisión del periodo recuperación inversión**: se revisa el plazo de concesión, y se verifica la tasa de descuento empleada para el cálculo del periodo de recuperación de la inversión.

c) **Análisis de la razonabilidad de la rentabilidad económico-financiera** del proyecto para el contratista: Se ha analizado la rentabilidad del proyecto en base a los flujos libres de caja mediante el cálculo del Valor Actual Neto (VAN) y la Tasa Interna de Retorno (TIR).

- i) El VAN es un criterio de inversión que consiste en actualizar a la fecha presente, descontándoles una tasa de interés determinada, los flujos de gastos e ingresos futuros de una inversión menos la inversión inicial. Una inversión se considera rentable si su VAN es positivo.
- ii) La TIR de una inversión es la media geométrica de los rendimientos futuros esperados de dicha inversión. En términos simples, diversas fuentes de la literatura contable la conceptualizan como la tasa de descuento con la que el VAN es igual a cero. La TIR puede utilizarse como un indicador de la rentabilidad: a mayor TIR, mayor rentabilidad. Si la TIR del proyecto supera la tasa de descuento se considera que la inversión es razonable.



d) **Transferencia del riesgo operacional:** se detallan los diferentes conceptos de riesgo operacional incluidos en el PCAP y en el EV, que según estos documentos se transfieren al concesionario, en los términos exigidos en el artículo 14 de la LCSP.

En el epígrafe de Conclusiones de este informe se señalan los aspectos que procedan del análisis realizado.

4 Desarrollo del Análisis

4.1 Aspectos económicos-financieros

El Modelo Económico-Financiero (MEF) presenta la siguiente información para los 40 años de duración prevista de esta concesión.

4.1.1 Estimación de costes e inversiones

4.1.1.1 Inversiones

Las inversiones del proyecto son de obra y de equipamiento, tanto iniciales como las correspondientes reinversiones de reparaciones y renovación de instalaciones y equipamiento a lo largo de la vida de la concesión.

El cálculo de la inversión inicial se realiza en el anteproyecto de obra siguiendo el criterio de aplicación de precio por metro cuadrado y tipología de uso, siendo esta última la que determina el coste por unidad de superficie construida. Por otro lado, se aplica la normativa vigente en cuanto a los costes del proyecto básico y de ejecución, licencias, estudios y equipamiento de la Ciudad, así como el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO) sobre la concesión. De esta manera, se obtiene una inversión inicial a realizar por un valor de **507.550.101,00 €**, que es el que se traslada al Estudio de Viabilidad para el análisis económico financiero del modelo.

Tal y como pone de manifiesto el EV y la Memoria económica que se acompaña al expediente, en el momento de elaboración del estudio económico, la base de datos existentes correspondía al año 2020, por lo que, en virtud de lo anterior, y debido al incremento de los precios de materias primas producido durante el 2021, se procedió a actualizar dicho coste de referencia en aras de ajustarlo a los precios de mercado, estableciéndose un coste de ejecución material por metro cuadrado que se refleja en la tabla 2.

Costes de referencia por tipo de construcción	Coste de ejecución material (€/m ² construido)
Oficinas y Administrativo	1.200,00 €/m ²
Aparcamientos, archivo y depósitos	465,00 €/m ²
Instalaciones generales, conexiones al túnel, almacenes	450,00 €/m ²

Tabla 2: Costes de ejecución material por tipología de construcción (2021). Fuente: Elaboración propia con datos del Estudio de Viabilidad páginas 66-67

A continuación, se muestra en la tabla 3 las estimaciones del Presupuesto de Ejecución Material (PEM), el Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC) y la Inversión Inicial a realizar:

Inversión obra	Importe	% del PEM
PEM	378,57	100,00 %
Construída bajo rasante	83,44	22,04 %
Almacenes 7X200+1X100	0,68	0,18 %
Aparcamiento FFSSEE	1,59	0,42 %
Aparcamiento Publico	22,98	6,07 %
Aparcamiento Restringido	23,14	6,11 %
Aparcamiento Restringido 1.150 Pz	14,49	3,83 %
Archivo Y Deposito Efectos	6,56	1,73 %
Conexión Túnel Aparc Restringido	0,09	0,02 %
Dársena Exterior	0,46	0,12 %
Galería De Instalaciones Conexión Edificios 550X2,5	0,55	0,15 %
Instalaciones 7X200+1X100	0,68	0,18 %
Instalaciones Generales Exteriores	2,70	0,71 %
Núcleos Vertc Penal 6X140	1,01	0,27 %
Oficinas Archiveros	1,18	0,31 %
Rampa Acceso Galería Instalaciones	0,19	0,05 %
Rampa Salida Este Túnel	0,20	0,05 %
Rampas Sur Aparc Restringido	0,36	0,10 %
Vestuarios 31 Ud, 8X100	0,48	0,13 %
Zona Detenidos Y FFSSEE	6,11	1,61 %
Construída sobre rasante	273,41	72,22 %
Otras construcciones	21,73	5,74 %
Centrenergía -Producción Clima- E Fotovoltaica	7,00	1,85 %
Subestación Eléctrica	2,00	0,53 %
Terminación Túnel/Galería	7,23	1,91 %
Urbanización - Ajard. Plaza Ext. Y Recinto	2,63	0,69 %
Urbanización Jardinería	0,87	0,23 %
Vallado Y Pasillos Rodantes / Pérgola	2,00	0,53 %
PEC no PEM	110,98	29,31 %
Gastos administrativos de obra	39,05	10,31 %
Dirección Facultativa (30% Honorarios ejecución)	5,79	1,53 %
Estudio Geotécnico	0,16	0,04 %
Honorario Coordinación Seguridad y Salud	3,42	0,90 %
Honorarios Ejecución Proyecto	13,52	3,57 %
ICIO	15,14	4,00 %
Licencias y Permisos	1,02	0,27 %
Otros gastos	71,93	19,00 %
Beneficio Industrial	22,71	6,00 %
Gastos Generales	49,21	13,00 %
Inicial	18,00	4,75 %
Equipamiento Inicial	18,00	4,75 %
Total inversión inicial	507,55	134,07 %

Tabla 3: Estimación de la inversión inicial a realizar. Fuente: Estudio de Viabilidad páginas 69-70.

En cuanto a las obras de reposición, se ha considerado un importe de 54,4 M€, que de las alternativas contempladas en la documentación del expediente, es la más exigente para el análisis de la rentabilidad.



Concepto	Inversión
Inversión inicial	507.550.101,00 €
1º Reinversión (año 15)	17.000.000,00 €
2º Reinversión (año 25)	17.000.000,00 €
3º Reinversión (año 35)	17.000.000,00 €
Reinversión por entrega de bienes	3.400.000,00 €
TOTALES	561.950.101,00 €

Tabla 4: Inversiones a realizar por el contratista.

4.1.1.2 Gastos de personal

Respecto al coste de mano de obra, se ha comprobado que su estimación se ha realizado a partir del establecimiento del personal mínimo a cubrir requerido en el PPT, a partir de los cálculos efectuados por el Estudio de Viabilidad y la Estructura de Costes y Fórmula de Revisión de Precios. En concreto, se dimensiona atendiendo a los servicios a prestar, frecuencias necesarias, así como a los rendimientos de trabajo según los metros cuadrados de superficie y usos de los edificios, obteniéndose un personal equivalente necesario de 443,90 efectivos, repartidos entre personal de limpieza (162,93); mantenimiento y conservación (42,00); Jardinería (20,17); Soporte informático (0,24); Seguridad y vigilancia (205,59) y el resto personal de dirección y administración (12,97).

Posteriormente, estos requerimientos de personal se monetizan atendiendo a los convenios colectivos que resultan de aplicación. Asimismo, y según se indica en el EV, se ha realizado un análisis de los sueldos medios de cada categoría del personal en el área de Madrid al objeto de ajustar los salarios base a los precios reales de mercado.

Por otra parte, y en cuanto al servicio de seguridad y vigilancia, así como del de limpieza, se tienen en cuenta el personal que debe ser subrogado, en cumplimiento del artículo 130.1. de la LCSP, facilitando al efecto las condiciones de los mismos.

Finalmente, para dichos costes también se ha tenido en cuenta el porcentaje de la seguridad social aplicable del 31,75% y el porcentaje de absentismo basado en los datos publicados por Randstad Research en el boletín trimestral de marzo de 2021 para la Comunidad Autónoma de Madrid.

Como consecuencia de los anteriores supuestos, se obtiene en el EV una estimación de los gastos anuales de personal de 11.698.081,20 euros, lo que supone aproximadamente el 25% de los costes totales de la concesión.

Del análisis efectuado, se observa que los gastos de personal del año 6 de la concesión son inferiores a los del año 5. En este sentido el apartado IV de la Memoria Económica del expediente indica lo siguiente:

“Para la determinación de los gastos de personal del año 5 del contrato se ha atendido al dimensionamiento técnico de personal equivalente necesario para los servicios a ejecutar durante ese primer año de explotación de las obras, que equivale al personal calculado expresamente en el Estudio de Viabilidad. No obstante, atendiendo a la previsión de que el traslado de las antiguas sedes a las nuevas y, en consecuencia, el funcionamiento operativo al 100% de la Ciudad de la Justicia, conllevará aproximadamente 12 meses de ejecución, se ha previsto que a partir de ese período, coincidiendo con el año 6 del contrato, se produzca una reorganización y ajuste de las necesidades de los recursos destinados al mismo a fin de una optimización de la plantilla, que trae aparejado un menor coste de personal al precisarse una plantilla inferior a la inicial, toda vez que el contrato alcanzará la eficacia y operatividad suficiente para llevar a cabo las prestaciones con una mayor eficiencia y productividad precisando, por tanto, una menor inversión en recursos humanos, cumpliendo así parte de los objetivos marcados para este contrato, indicados en la cláusula 1 del Estudio de Viabilidad (...)”



4.1.1.3 Gastos de explotación

Estos comprenden los gastos directos necesarios para realizar las prestaciones objeto del contrato. Tal y como se indica en el EV, apartado 11.3.4, ascienden a 5.269.793,15 € anuales (año 5), por lo que se deduce que representan el 10,5% del total de gastos anuales del modelo, y el 27,5% de los mismos si no se tienen en cuenta las amortizaciones y los intereses.

Están integrados por las siguientes categorías de gasto:

- **Aprovisionamientos:** comprenden gastos generales, como los uniformes y EPI's para el personal, y los gastos relacionados con el mantenimiento y limpieza de las instalaciones. Se estiman en 503.535,00 € anuales, lo que representa el 9,6% del total de esta categoría de gasto.

- **Servicios exteriores:** incluye todos los gastos necesarios para la óptima prestación de los servicios principales, cuyos servicios son realizados por personal externo y ajeno a la entidad concesionaria, como son gastos por reparaciones y conservación específicas de las instalaciones, técnicos-legales, etc., así como los gastos identificados con la energía eléctrica, combustible, agua potable, seguros, servicios bancarios, etc., cuyos costes se han determinado en base a la costes medios de otras entidades. Suponen la partida más importante (57,1%) con una estimación de 3.008.204,29 € en el año 5.

- **Tributos:** son los gastos por impuestos, tasas, etc., que repercute a la entidad concesionaria por el uso y explotación de las instalaciones. La estimación realizada asciende a 1.758.053,86 €, un tercio aproximadamente de los gastos de explotación (33,4%). Dicha estimación, según el EV, se ha realizado según los datos publicados del coste medio en Madrid, tales como el IBI, entre el 0,51% y el 1,14 %; y el IAE, 1,33% del importe neto de la cifra de negocio.

4.1.1.4 Gastos generales

Finalmente, los gastos generales o de estructura, son aquellos gastos que no guardan una variabilidad respecto al resto de los componentes del contrato, ni con las obligaciones derivadas del mismo. Se calculan como un 10,00% de la suma de los gastos anteriores, obteniéndose así un importe en el año 5 de 1.744.286 € y de 73.139.805€ hasta el año 40 de la concesión, de manera acumulada y en valores corrientes.

4.1.1.5 Gastos financieros

De acuerdo con lo establecido en el EV, los gastos financieros corresponden a la inversión inicial, los cuales se derivan del planteamiento de financiación a través de un préstamo a largo plazo con las siguientes características:

Cuantía	Tipo de interés	Tipo de interés efectivo	Duración (en años)	Frecuencia de pago	Método de amortización	Número de pagos
507.550.101,00	5,00%	0,05	40	Anual	Francés	40

Tabla 5: Plan de financiación de la inversión inicial. Fuente: Estudio de Viabilidad página 72

En la documentación presentada por la Unidad Promotora se dedican epígrafes para el estudio detallado de la financiación de la obra y de las explotaciones comerciales y se detallan los cuadros de amortización aplicando el sistema de amortización francés. En los flujos de explotación, en lugar de reflejarse las anualidades decrecientes de intereses que se derivan de los respectivos cuadros, se computa en cada periodo una anualidad constante equivalente a 16.890.334,06 € correspondiente a la media aritmética anual de la totalidad de los intereses devengados durante la totalidad de la vida del préstamo.



Igualmente, los cálculos de liquidación de intereses, se ha realizado considerando pagos anuales. La facturación y pago del 95% de la Tarifa de la Administración se va a realizar con carácter mensual.

4.1.1.6 Amortización

El cálculo de la estimación de la amortización del inmovilizado se ha realizado teniendo en cuenta, por un lado, la utilización del método de amortización lineal, la tabla oficial de coeficientes anuales de amortización, y las siguientes consideraciones del EV.

En el caso de la amortización de la obra y el equipamiento inicial, tal y como detalla el EV, se ha aplicado un coeficiente del 2,78%, toda vez que el periodo de explotación de la actividad está limitado a 36 años, tras los primeros 4 años del contrato que se dedicarán previsiblemente a la construcción, recordando en este punto que la amortización de la inversión no puede realizarse en por un periodo superior al de su explotación.

Por otra parte, y en relación al plan de renovación y reposición de la concesión, en coherencia con la alternativa seleccionada, y que considera unas reinversiones de 54,4 M€ se aplican unos coeficientes lineales del 10% para las reinversiones de los años 15 y 25, así como del 5% para las del año 35. Se hace constar que quedaría pendiente de amortizar inmovilizado por valor de 3,4 millones de euros, en el momento de la finalización de la concesión en el año 40.

4.1.2 Ingresos y sistema de retribución al contratista

Los ingresos derivados de la Tarifa abonada por la Comunidad de Madrid por la explotación representan, según el EV, el 88,71% del total de los ingresos esperados por la sociedad concesionaria a lo largo de la vida de la concesión, correspondiendo el 11,29% restante a los ingresos derivados de las explotaciones comerciales.

4.1.2.1 Tarifa abonada por la Comunidad de Madrid

La estimación del importe de la Tarifa en el año base asciende a 49.350.000 €. Conviene tener presente que el PCAP fija como principal criterio de adjudicación, con una ponderación de 35 puntos sobre 100, la oferta que presente una mayor reducción de la Tarifa. En cuanto al criterio de cálculo, únicamente se dice:

“El análisis realizado ha tenido por objeto estimar la retribución necesaria que la Comunidad de Madrid ha de abonar al concesionario para garantizar la sostenibilidad económica – financiera del proyecto, especialmente la construcción de las infraestructuras, sobre la base de la estimación de las variables fundamentales del proyecto, tales como inversiones, costes de operación y mantenimiento, proyección de ingresos, estructura de financiación, etc., suponiendo para el año base una cantidad de 49.350.000,00 €.”

Esta Tarifa cuenta con una parte fija (95% del total, a liquidar mensualmente) y otra variable (del 5% restante, que se liquidará trimestralmente, según pág. 65 PCAP y sobre la que se aplicarán unos indicadores de calidad y disponibilidad concesional, directamente relacionados con los servicios que resultan constituir el objeto de la explotación (mantenimiento de las instalaciones; disponibilidad y suministro de materiales; capacidad de respuesta de los servicios de vigilancia y seguridad; y, finalmente, del grado de reclamaciones imputables a la empresa adjudicataria).

En cuanto a la revisión de la tarifa, el Capítulo II del RD 55/2017, de 3 de febrero, de desindexación de la economía española, desarrolla los principios aplicables a todas las revisiones de valores monetarios motivadas por variaciones de costes, y en particular que la revisión del valor monetario que remunere una actividad reflejará la evolución de los costes incurridos para realizar



dicha actividad. Adicionalmente, los puntos 8 b) y c), del artículo 7 del RD 55/2017 permiten imponer, bien un límite a la variación de los diferentes componentes de coste susceptibles de revisión, o bien a la variación del valor monetario objeto de revisión periódica.

En el documento de “Propuesta de estructura de costes y fórmula de revisión de precios”, de 23 de noviembre de 2021, se indicaba que el procedimiento para la aplicación de la fórmula de revisión de precios se establecería en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares que regirá la licitación. La fórmula que se recoge en dicho documento es la siguiente:

$$K_t = 0,2470 \frac{S_t}{S_0} + 0,0107 \frac{A_t}{A_0} + 0,0319 \frac{E_t}{E_0} + 0,7104$$

Siendo:

0,2470 el peso del coste de la mano de obra en tanto por uno

0,0107 el peso del coste por aprovisionamientos de limpieza y mantenimiento en tanto por uno

0,0319 el peso del coste del suministro de energía eléctrica en tanto por uno

0,7104 el peso de los Costes no revisables

S: variación salarial media pactada a nivel estatal en el sector de conservación de edificios en el año de revisión del precio del contrato, publicada por el Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social. Se empleará el valor publicado como provisional o definitivo vigente en el momento de la revisión.

So: variación salarial media pactada a nivel estatal en el sector de conservación de edificios en el año de la formalización del contrato, publicada por el Ministerio de Trabajo, Migraciones y Seguridad Social. Se empleará el valor publicado como provisional o definitivo vigente en el momento de la formalización.

At: variación a nivel estatal del índice de la clase “Productos de limpieza y mantenimiento”, publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el momento de la revisión del precio del contrato.

M0: variación a nivel estatal del índice de la clase “Productos de limpieza y mantenimiento”, publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el momento de la formalización del contrato.

Et: precio medio aritmético de España (€/MWh), publicado por el OMIE (Operador del Mercado Ibérico de Energía), en el momento de la revisión.

E0: precio medio aritmético de España (€/MWh), publicado por el OMIE (Operador del Mercado Ibérico de Energía), en el momento de origen (fecha de formalización del contrato).

Esto significa que, durante el periodo revisable, el 71,04% de la tarifa no va a estar sujeta a revisión (costes no revisables), y tan solo se revisará el 28,96%, a través de las variaciones estatales de los tres componentes de coste que se revisan a través de la fórmula (Personal, aprovisionamientos para limpieza y mantenimiento; y energía eléctrica).

De acuerdo a lo que establece el PCAP, la revisión de precios se llevará a cabo a través de la aplicación del parámetro ΔK_t a los costes de las citadas partidas que se obtuvieron en el año inmediatamente anterior al momento de la revisión, siendo $\Delta K_t = K_t$ en tanto por ciento (K_t %). La revisión de precios se llevará a cabo a través de la aplicación del parámetro ΔK_t a los costes de las



**Comunidad
de Madrid**

citadas partidas que se obtuvieron en el año inmediatamente anterior al momento de la revisión, a través de la siguiente fórmula: $IR = \Delta K_t \cdot (C_{St-1} + C_{At-1} + C_{Et-1})$, siendo:

IR: Importe revisado, que será el valor que incrementará, o disminuirá en su caso, la tarifa a aportar por la Comunidad de Madrid.

- ΔK_t : valor de la variación en tanto por ciento (K_t %) obtenido de la fórmula anterior.

- C_{St-1} : Coste del personal que se ha tenido en el año inmediatamente anterior al momento de la revisión.

- C_{At-1} : Coste de los aprovisionamientos de limpieza y mantenimiento que se ha tenido en el año inmediatamente anterior al momento de la revisión.

- C_{Et-1} : Coste de la energía eléctrica que se ha tenido en el año inmediatamente anterior al momento de la revisión.

Siendo el importe resultante de la nueva tarifa $T_N = T_{t-1} \pm Ir$

Donde:

- T_N : Nueva tarifa a aportar por la Comunidad de Madrid en el momento de la revisión.

- T_{t-1} : Tarifa aportada por la Comunidad de Madrid correspondiente al año inmediatamente anterior al momento de la revisión.

- Ir : Importe revisado obtenido de la fórmula anterior.

Por otro lado, el PCAP fija el límite asintótico o valor máximo de revisión, de la manera siguiente:

“Asimismo, se establecerá como límite asintótico un coeficiente ΔK_t de 2,5%, siendo éste el valor máximo de revisión.”

En este punto cabe señalar que en el estudio de viabilidad se hace una previsión de incremento de los diferentes costes de un 1% anual. Aplicando esta previsión de incremento del 1% a los tres costes sujetos a revisión según la fórmula propuesta, y partiendo de la base que los componentes de revisión reflejasen realmente el incremento de coste durante el periodo a revisar de estos componentes (S_t/S_0 , A_t/A_0 y E_t/E_0), esta quedaría para el año t , de la siguiente manera:

$$K_t = 0,2896(1,01)^t + 0,7104$$

Sería aconsejable dotar de mayor claridad el método y la fórmula de revisión de precios, para que no haya problemas de interpretación de la misma, y así evitar conflictos futuros con el operador adjudicatario.

4.1.2.2 Ingresos provenientes de explotaciones comerciales

El resto de los ingresos de explotación, son los que percibirá la empresa adjudicataria procedentes de las diferentes explotaciones comerciales, en concreto, los siguientes:

- Alquiler de espacios a terceros.
- Gestión del aparcamiento público.



- Máquinas de Vending.
- Actividades económicas de los diferentes espacios de usos asociados:
 - Gestión de un centro de deporte, ocio y salud.
 - Gestión de la cafetería del Boulevard.
 - Gestión cafetería del edificio de usos profesionales.
 - Gestión de una Escuela Infantil Privada.

En el apartado de Ingresos del flujo de explotación general del Plan Económico Financiero se considera un concepto denominado “Ingresos por actividades Económicas” correspondientes a las dos cafeterías, el arrendamiento de espacios para usos profesionales, el centro de deportes y la Escuela Infantil. Las anualidades de este concepto se obtienen como la suma de los flujos de caja del accionista de cada una de ellas: es decir, BAT (Resultado antes de impuestos) – Impuestos. Se podría interpretar que el análisis incluido en el estudio de viabilidad es el más desfavorable, al contemplar que los ingresos que se trasladan desde estas explotaciones comerciales son inferiores al estar minorados por el pago del impuesto de sociedades en cada una de ellas.

Los resultados de estas explotaciones comerciales provienen de estimar los diferentes costes de cada una de ellas, y sus respectivos ingresos en función del crecimiento de demanda previsto en las mismas, haciendo diferentes hipótesis de crecimiento de esta demanda durante los primeros años de explotación, de manera específica para cada explotación concreta. Esta demanda forma parte íntegra del principio de riesgo y ventura de la concesionaria, y los ingresos totales que esta obtenga, vendrán determinados por la evolución de la demanda y la gestión que la concesionaria haga de estas instalaciones.

Los resultados de estas explotaciones comerciales provienen de estimar los diferentes costes de cada una de ellas, y sus respectivos ingresos en función del crecimiento de demanda previsto en las mismas, haciendo diferentes hipótesis de crecimiento de esta demanda durante los primeros años de explotación, de manera específica para cada explotación concreta. Esta demanda forma parte íntegra del principio de riesgo y ventura de la concesionaria, y los ingresos totales que esta obtenga, vendrán determinados por la evolución de la demanda y la gestión que la concesionaria haga de estas instalaciones.

En el caso del aparcamiento, la partida de ingresos sí representa exclusivamente los ingresos esperados de esta explotación, sujetos estos a la demanda real que tenga esta explotación comercial, estando el resto de conceptos, inversiones y gastos, integrados en los conceptos globales del proyecto de construcción y explotación del complejo principal.

Asimismo, en el caso de las máquinas de vending, se estiman los ingresos a partir del consumo previsto de alimentos por cada máquina instalada, suponiendo en el primer año de la explotación, el 50% de los mismos y el 100% a partir del segundo año.

Cabe destacar que, si bien todos los ingresos se actualizan a una tasa del 1%, en el caso de los Ingresos del polideportivo éstos se actualizan al 2%.

A continuación, en la tabla 6, se desglosan la estimación de gastos e ingresos durante la concesión:

Conceptos	Licitación en M de €	% Ingresos/Gastos	% sobre Concepto
Gastos	2.042,10	100,00%	
I. Gastos de personal	504,39	24,70%	100,00%
1. Limpieza	150,80	7,38%	29,90%
2. Mantenimiento	75,12	3,68%	14,89%



3. Jardinería	25,40	1,24%	5,04%
4. Informática	0,50	0,02%	0,10%
5. Vigilancia	234,84	11,50%	46,56%
6. Dirección y Administración	17,73	0,87%	3,51%
Auxiliar Administrativo	5,04	0,25%	1,00%
Coordinador/a	2,48	0,12%	0,49%
Director/a	3,96	0,19%	0,79%
Jefe/a de servicios generales	2,26	0,11%	0,45%
Oficial de 1ª administrativo	2,22	0,11%	0,44%
Planificador de mantenimiento	1,78	0,09%	0,35%
II. Gastos de explotación	227,01	11,12%	100,00%
1. Aprovisionamientos	21,69	1,06%	9,56%
Generales	5,02	0,25%	2,21%
Limpieza y Mantenimiento general.	16,67	0,82%	7,34%
2. Servicios Exteriores	129,58	6,35%	57,08%
Publicidad, propaganda y r. públicas.	0,19	0,01%	0,08%
Reparación y conservación.	10,12	0,50%	4,46%
Seguros de explotación	23,11	1,13%	10,18%
Servicios bancarios y similares.	0,04	0,00%	0,02%
Servicios de profesionales independientes.	30,89	1,51%	13,61%
Suministros	65,24	3,19%	28,74%
3. Tributos	75,73	3,71%	33,36%
III. Gastos generales	73,14	3,58%	100,00%
IV. Amortización de la inversión*	561,95	27,52%	100,00%
1. Amortización inicial	507,55	24,85%	90,32%
Ejecución obra + Gastos	489,55	23,97%	87,12%
Equipamiento inicial	18,00	0,88%	3,20%
2. Amortización reinversiones*	54,40	2,66%	9,68%
V. Financiación de la inversión	675,61	33,08%	100,00%
Ingresos	2.373,32	100,00%	
I. Ingresos de la CAM	2.105,28	88,71%	100,00%
II. Ingresos explotación	268,04	11,29%	100,00%
2. Ingresos alquiler	50,23	2,12%	18,74%
3. Ingresos parking	142,88	6,02%	53,31%
4. Ingresos vending	21,08	0,89%	7,86%
5. Ingresos actividades económicas	53,85	2,27%	20,09%

Tabla 6: Estimación de gastos e ingresos durante la licitación. Fuente: EV páginas (169-178)

(*): Se corrige la inversión inicial siguiendo las indicaciones de la Unidad Promotora.

4.2 Período de recuperación de la inversión

El artículo 10 del RD 55/2017 establece, en su punto segundo, el período de recuperación de la inversión del contrato será el mínimo valor de n para el que se cumple la siguiente desigualdad:

$$\sum_{t=0}^n \frac{FC_t}{(1+b)^t} \geq 0$$

Donde:

t es el año medido en números enteros;

b es la tasa de descuento, cuyo valor será el es la tasa de descuento, cuyo valor será el rendimiento medio en el mercado secundario de la deuda del Estado a diez años en los últimos seis



Comunidad
de Madrid

meses incrementado en un diferencial de 200 puntos básicos. En el momento de redacción del Estudio de Viabilidad elaborada por la Unidad promotora, $b = 2,37\%$;

FC_t , es el flujo de caja esperado del año t . En base al artículo 10, del RD 55/2017, en el flujo de caja esperado se incluirán las siguientes partidas:

“a) El flujo de caja procedente de las actividades de explotación, que es la diferencia entre los cobros y los pagos ocasionados por las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos del contrato, teniendo en cuenta tanto las contraprestaciones abonadas por los usuarios como por la Administración, así como por otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión y financiación.

El flujo de caja procedente de las actividades de explotación comprenderá, entre otros, cobros y pagos derivados de cánones y tributos, excluyendo aquellos que graven el beneficio del contratista.

b) El flujo de caja procedente de las actividades de inversión, que es la diferencia entre los cobros y los pagos que tienen su origen en la adquisición de activos no corrientes y otros activos equivalentes, tales como inmovilizados intangibles (entre ellos, derechos de uso de propiedad industrial o intelectual, concesiones administrativas o aplicaciones informáticas), materiales o inversiones inmobiliarias, así como los cobros procedentes de su enajenación.

Aunque no se prevea su efectiva enajenación en el momento de realizar las proyecciones, se incluirá como cobro procedente de las actividades de inversión el valor residual de los activos, entendido como el importe que se podría recuperar al término del contrato o bien de la vida útil del elemento patrimonial, en caso de que ésta finalice con anterioridad, ya sea por su venta en el mercado o por otros medios.

Para la determinación del valor residual se analizarán las características de los elementos patrimoniales, tales como su vida útil, usos alternativos, movilidad y divisibilidad”.

Para el cálculo del período de recuperación de la inversión se estima un valor residual nulo. En la siguiente tabla se reflejan los gastos, ingresos, inversiones y flujos anuales proporcionados por la Unidad Promotora.

El periodo de recuperación de la inversión se ha calculado en el EV y en la ECyFRC, obteniendo como resultado 28 años, dentro por tanto del periodo concesional (Escenario 1). Siendo coherentes con la opción elegida en el Plan de reposiciones, se recuperaría la inversión en el año 31 (Escenario 2).

Concepto	Inversiones*	
	Escenario 1	Escenario 2
Inversiones a realizar en todo el contrato	541.550.101€	561.950.101,00 €
Ingresos anuales	51.060.070,34 €	51.060.070,34 €
Flujo de caja anual	31.872.920,64 €	31.872.920,64 €
Tasa de descuento	2,37%	2,37%
Periodo de recuperación de la inversión	Año 28	Año 31

Tabla 7: Estimación de inversiones, ingresos anuales y flujos de caja anuales

Aplicando la tasa de descuento establecida en el Estudio de Viabilidad de $b=2,37\%$ se obtienen los resultados mostrados a continuación:



Comunidad
de Madrid

Comisión de Evaluación Financiera
Consejería de Economía, Hacienda y Empleo

Año	FC_t	$\frac{FC_t}{(1+b)^t}$	$\sum_{i=0}^n \frac{FC_t}{(1+b)^t}$
1	0,00	0,00	-561.950.101,00
2	0,00	0,00	-561.950.101,00
3	0,00	0,00	-561.950.101,00
4	0,00	0,00	-561.950.101,00
5	31.872.920,64	28.350.344,78	-533.599.756,22
6	31.872.920,64	27.693.997,05	-505.905.759,16
7	31.872.920,64	27.052.844,64	-478.852.914,52
8	31.872.920,64	26.426.535,74	-452.426.378,79
9	31.872.920,64	25.814.726,72	-426.611.652,07
10	31.872.920,64	25.217.081,88	-401.394.570,19
11	31.872.920,64	24.633.273,30	-376.761.296,89
12	31.872.920,64	24.062.980,66	-352.698.316,24
13	31.872.920,64	23.505.891,04	-329.192.425,20
14	31.872.920,64	22.961.698,78	-306.230.726,42
15	31.872.920,64	22.430.105,28	-283.800.621,14
16	31.872.920,64	21.910.818,88	-261.889.802,26
17	31.872.920,64	21.403.554,63	-240.486.247,63
18	31.872.920,64	20.908.034,22	-219.578.213,41
19	31.872.920,64	20.423.985,76	-199.154.227,65
20	31.872.920,64	19.951.143,65	-179.203.084,00
21	31.872.920,64	19.489.248,46	-159.713.835,54
22	31.872.920,64	19.038.046,76	-140.675.788,78
23	31.872.920,64	18.597.290,96	-122.078.497,82
24	31.872.920,64	18.166.739,24	-103.911.758,58
25	31.872.920,64	17.746.155,36	-86.165.603,22
26	31.872.920,64	17.335.308,55	-68.830.294,67
27	31.872.920,64	16.933.973,38	-51.896.321,30
28	31.872.920,64	16.541.929,64	-35.354.391,65
29	31.872.920,64	16.158.962,24	-19.195.429,41
30	31.872.920,64	15.784.861,03	-3.410.568,38
31	31.872.920,64	15.419.420,76	12.008.852,38
32	31.872.920,64	15.062.440,91	27.071.293,29
33	31.872.920,64	14.713.725,61	41.785.018,91
34	31.872.920,64	14.373.083,53	56.158.102,44
35	31.872.920,64	14.040.327,77	70.198.430,21
36	31.872.920,64	13.715.275,73	83.913.705,94
37	31.872.920,64	13.397.749,08	97.311.455,02
38	31.872.920,64	13.087.573,58	110.399.028,60
39	31.872.920,64	12.784.579,06	123.183.607,66
40	31.872.920,64	12.488.599,26	135.672.206,92

Tabla 8: Calculo período recuperación inversión. Fuente: elaboración propia.

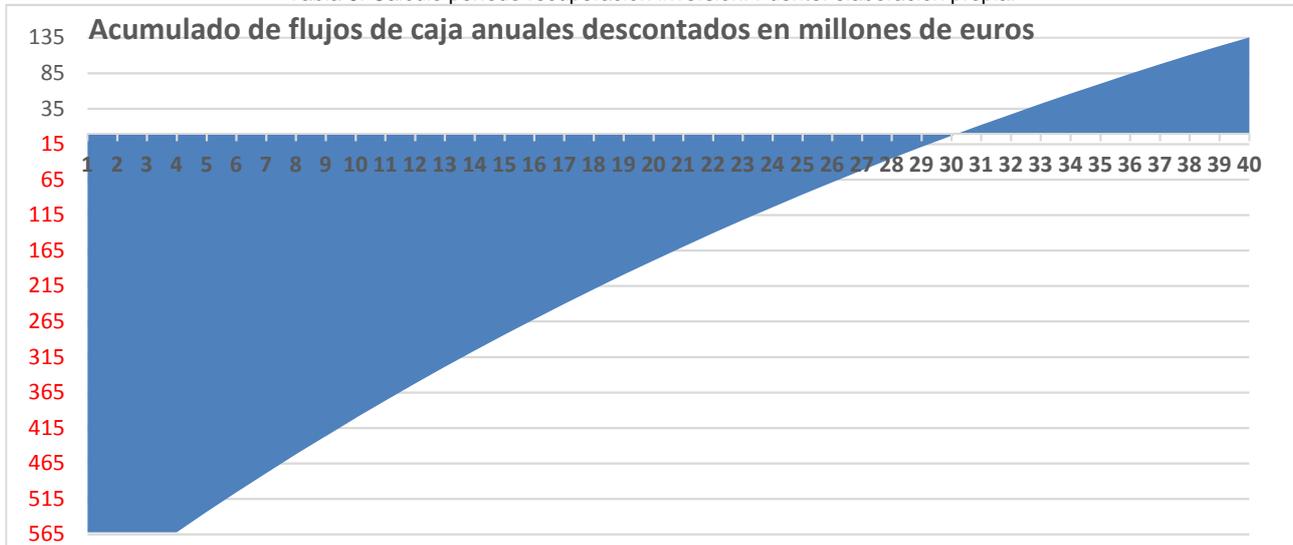


Ilustración 1: Acumulado de flujos de caja anuales descontados al origen en millones de euros con $b=2,37\%$

Debido al notable incremento de las tasas de interés producido durante los últimos meses, se ha considerado adecuado recalculer el período de recuperación de inversión aplicándole la tasa de descuento actual que, según ha podido calcular la Oficina Técnica, ascendería en el mes de mayo a **3,03%**, tal y como se detalla a continuación.

1 TIPOS DE INTERÉS (datos diarios)

1.3 Del mercado segunda

Los datos mensuales corresponden al último día del mes

	Letras del Tesoro					Bonos y obligaciones del Estado							r
	1 a 3 meses	6 meses	6 a 12 meses	12 meses	más de de 12m	1 a 2 años	más de 2 años	3 años	más de 4 años	5 años	10 años	15 años	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
21 May	-0,56	-0,56	-0,53	-0,53	-	-0,33	0,17	-0,33	0,34	-0,21	0,47	-	
Jun	-0,59	-0,59	-0,50	-0,54	-	-0,51	0,30	-0,37	0,39	-0,17	0,47	-	
Jul	-0,56	-0,32	-0,60	-0,57	-	-0,59	0,11	-0,52	0,19	-0,39	0,25	-	
Ago	-0,58	-0,79	-0,58	-0,57	-	-0,62	-0,05	-0,49	0,21	-0,33	0,27	0,61	
Sep	-0,61	-0,61	-0,59	-0,58	-	-0,50	0,22	-0,47	0,33	-0,24	0,41	0,72	
Oct	-0,63	-0,56	-0,56	-0,56	-	-0,55	0,27	-0,37	0,38	-0,05	0,53	0,93	
Nov	-0,79	-0,69	-0,65	-0,64	-	-0,65	0,15	-0,47	0,27	-0,23	0,44	0,78	
Dic	-0,75	-0,62	-0,60	-0,60	-	-0,59	0,21	-0,41	0,44	-0,07	0,55	1,07	
22 Ene	-0,58	-0,55	-0,54	-0,54	-	-0,45	0,39	-0,29	0,55	0,13	0,74	1,09	
Feb	-0,61	-0,38	-0,54	-0,53	-	-0,22	0,97	0,04	1,12	0,53	1,16	1,48	
Mar	-0,67	-0,56	-0,50	-0,41	-	-0,03	1,13	0,45	1,35	0,89	1,49	1,85	
Abr	-0,56	-0,50	-0,24	-0,10	-	0,17	1,59	0,79	1,69	1,23	1,81	2,12	

Ilustración 2: Rentabilidad del bono a 10 años en el mercado secundario. Fuente: Banco de España (https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/ti_1_3.pdf)

Teniendo en cuenta los datos de publicados por el Banco de España se obtiene, a mayo de 2022, una tasa de descuento del 3,03% $\left(3,03 \approx \frac{0,44+0,55+0,74+1,16+1,49+1,81}{6} + 2\right)$

En base a esa tasa de descuento se obtiene la siguiente tabla de Flujos de Caja descontados al origen, en los que se puede comprobar como el período de recuperación de la inversión se produce en la **anualidad 35**.



Comunidad
de Madrid

Comisión de Evaluación Financiera
Consejería de Economía, Hacienda y Empleo

Año	FC_t	$\frac{FC_t}{(1+b)^t}$	$\sum_{i=0}^n \frac{FC_t}{(1+b)^t}$
1	0,00	0,00	-561.950.101,00*
2	0,00	0,00	-561.950.101,00
3	0,00	0,00	-561.950.101,00
4	0,00	0,00	-561.950.101,00
5	31.872.920,64	27.453.856,69	-534.496.244,31
6	31.872.920,64	26.646.468,69	-507.849.775,63
7	31.872.920,64	25.862.825,09	-481.986.950,54
8	31.872.920,64	25.102.227,59	-456.884.722,95
9	31.872.920,64	24.363.998,44	-432.520.724,52
10	31.872.920,64	23.647.479,80	-408.873.244,72
11	31.872.920,64	22.952.033,19	-385.921.211,53
12	31.872.920,64	22.277.038,91	-363.644.172,61
13	31.872.920,64	21.621.895,48	-342.022.277,13
14	31.872.920,64	20.986.019,10	-321.036.258,03
15	31.872.920,64	20.368.843,15	-300.667.414,87
16	31.872.920,64	19.769.817,68	-280.897.597,20
17	31.872.920,64	19.188.408,89	-261.709.188,31
18	31.872.920,64	18.624.098,70	-243.085.089,61
19	31.872.920,64	18.076.384,26	-225.008.705,35
20	31.872.920,64	17.544.777,50	-207.463.927,85
21	31.872.920,64	17.028.804,71	-190.435.123,14
22	31.872.920,64	16.528.006,13	-173.907.117,01
23	31.872.920,64	16.041.935,48	-157.865.181,53
24	31.872.920,64	15.570.159,65	-142.295.021,88
25	31.872.920,64	15.112.258,22	-127.182.763,66
26	31.872.920,64	14.667.823,18	-112.514.940,48
27	31.872.920,64	14.236.458,49	-98.278.481,99
28	31.872.920,64	13.817.779,76	-84.460.702,23
29	31.872.920,64	13.411.413,92	-71.049.288,31
30	31.872.920,64	13.016.998,85	-58.032.289,45
31	31.872.920,64	12.634.183,11	-45.398.106,35
32	31.872.920,64	12.262.625,55	-33.135.480,80
33	31.872.920,64	11.901.995,10	-21.233.485,69
34	31.872.920,64	11.551.970,40	-9.681.515,30
35	31.872.920,64	11.212.239,54	1.530.724,24
36	31.872.920,64	10.882.499,80	12.413.224,04
37	31.872.920,64	10.562.457,34	22.975.681,38
38	31.872.920,64	10.251.826,98	33.227.508,36
39	31.872.920,64	9.950.331,92	43.177.840,28
40	31.872.920,64	9.657.703,51	52.835.543,79

Tabla 9: Cálculo del período de recuperación de la inversión con la tasa de descuento actualizada. Fuente: elaboración propia basada en datos de la página 143-145. (*): Se corrige la inversión inicial siguiendo las indicaciones de la Unidad Promotora.

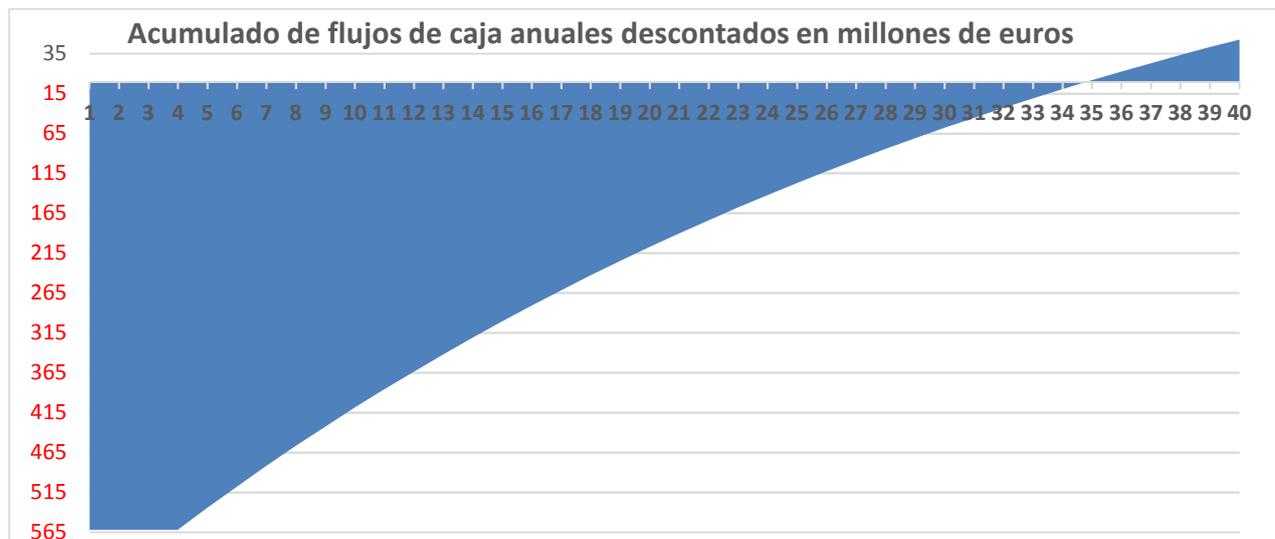


Ilustración 3: Acumulado de flujos de caja anuales descontados al origen en millones de euros con $b=3,03\%$

4.3 Análisis de la rentabilidad de la concesión

En base a la información proporcionada por la **Unidad Promotora** se ha procedido a calcular la Tasa Interna de Retorno (TIR) del proyecto y la TIR del accionista.

Para el cálculo del Valor Actual Neto (VAN) se han tenido en cuenta dos tasas de descuento, (b), diferentes. En el primer escenario, el empleado por Unidad Promotora, se supone una tasa de descuento igual al coste de financiación, ($b=5\%$). En el segundo escenario se aplica la tasa de descuento calculada en septiembre de 2021 de acuerdo con lo que establece el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española ($b=2,37\%$).

Se ha considerado oportuno este cálculo alternativo, toda vez que se desconoce el grado de endeudamiento por el que optará el concesionario y, en cualquier caso, si las condiciones financieras del préstamo conseguido para su financiación pudieran ser sensiblemente más ventajosas que el 5% previsto en el EV. La Unidad Promotora decidió emplear en el estudio de Viabilidad una tasa de descuento del 5% porque:

“En primer lugar, se debe diferenciar entre la determinación de la tasa de descuento, cuyo cálculo viene impuesto por el Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española en su artículo 10.2., para el cálculo del plazo de recuperación de la inversión, y la tasa que se han empleado para calcular el valor del VAN del proyecto y, en consecuencia, valorar la rentabilidad de la inversión a realizar.

A este respecto, se destaca el concepto de la herramienta del VAN, el cual determina si se ha satisfecho la tasa de interés aplicada y, además, si se genera un beneficio adicional, lo que significaría, además, que la inversión produciría ganancias, quedando, a este respecto, demostrada la viabilidad del proyecto.

Por tanto, atendiendo al tipo de interés del mercado en cuanto a los préstamos financieros, motivo por el cual se ha determinado en un 5,00%, resulta indispensable valorar si dicha inversión es rentable utilizando, al efecto, la misma tasa de interés que se ha aplicado y no cualquier otra tasa, ya que se precisa conocer, por un lado, si se ha satisfecho la misma (valor del VAN positivo y superior a cero) y, además, si la TIR del proyecto obtenida es



igual o superior a la tasa exigida por el inversor, toda vez que va a determinar, además, si la inversión resulta aconsejable y se ajusta a los parámetros que resulten convenientes.”

	VAN con b=5%	VAN con b=2,37%	TIR	TIR accionista
Valor	19.778.686,11 €	363.116.631,00 €	5,22%	2,35%

Tabla 10: Indicadores de rentabilidad proyecto. Fuente Elaboración propia con datos del EV (páginas 169-178)

En base a los indicadores anteriores se infiere a priori una rentabilidad razonable, independientemente de la tasa de descuento empleada.

En la documentación proporcionada por la Unidad Promotora se reflejan cinco actividades de explotación: la explotación de un centro de deportes, ocio y salud, la explotación de la cafetería del Boulevard, las explotaciones de las cafeterías y restaurantes de los edificios de usos profesionales, la explotación de una Escuela Infantil privada y la explotación de los espacios arrendados a terceros. En la siguiente tabla se muestran el Valor Actual Neto, la TIR y la TIR del accionista de dichas explotaciones comerciales y en el anexo I se detallan los flujos de explotación:

Actividad Comercial	VAN (b=5%)	VAN (b=2,37%)	TIR	TIR acc
Centro de deporte	8.865.257,90 €	20.616.653,79 €	9,76%	15,68%
Cafetería del Boulevard	6.201.573,74 €	13.158.845,62 €	10,83%	21,01%
Cafeterías edificios	1.310.288,47 €	3.450.953,82 €	8,17%	14,24%
Escuela infantil	-1.800.765,59 €	-660.445,61 €	1,40%	
Arrendamientos	15.739.717,20 €	35.054.887,87 €	9,92%	19,03%

Tabla 11: Indicadores rentabilidad explotaciones comerciales. Fuente: Elaboración propia con datos del EV (páginas 213-218, 235-240, 257-262, 273-278, 293-297)

Los indicadores de rentabilidad del resto de explotaciones señalan una rentabilidad atractiva. Asimismo, se observa en todas las explotaciones que la financiación tiene un efecto positivo sobre la rentabilidad.

En el anexo I se expone el flujo de explotación del contrato en base a los datos y a las hipótesis proporcionados por la Unidad Promotora y se calculan para cada anualidad los resultados de los siguientes valores para cada anualidad del contrato:

- EBITDA (Beneficios antes de impuestos, amortizaciones e intereses).
- BAIT (resultado antes de intereses e impuestos).
- BAT (resultado antes de impuestos).
- Impuesto sobre beneficios.
- Resultado del ejercicio o Flujo libre de caja del accionista después de impuestos.
- Flujo libre de caja (EBITDA-Impuestos).
- Retorno de la inversión.
- Ratio de Cobertura de Deuda.
- Eficiencia operativa.

4.4 Análisis del riesgo operacional



En relación al riesgo de demanda, en el Estudio de Viabilidad se indica lo siguiente (pág. 61-63):

“La entidad concesionaria percibirá, mayoritariamente, los ingresos de la gestión de los distintos usos a los que estén destinados los espacios de cada uno de los edificios que conformarán la Ciudad de la Justicia, debiendo ésta asumir el riesgo de demanda, toda vez que no se garantiza, en ningún caso, que se completen la totalidad de los espacios construidos, incluyéndose, al respecto, los riesgos derivados de la posibilidad de que la demanda de los servicios asociados sea mayor o menor de la esperada.

Por tanto, la entidad concesionaria deberá asumir, una vez que se proceda a la explotación de las instalaciones asociadas, los riesgos derivados de la mayor o menor demanda de uso por parte de las personas usuarias de todas y cada una de las de infraestructuras destinadas a usos asociados, de acuerdo con lo regulado expresamente en la cláusula 4.1 del presente Estudio de Viabilidad.

Asimismo, cabe significar que el riesgo de impago de los deudores por la prestación de los servicios recae íntegramente en la entidad adjudicataria.”

En cuanto al riesgo operacional, el PCAP detalla los siguientes riesgos asumidos por la concesionaria, tanto en la fase de construcción, como en la de explotación.

- Riesgo operacional en fase de construcción, el PCAP (pág. 119) indica lo siguiente: *“La ejecución de las obras se realizará a riesgo y ventura de la entidad concesionaria, quien, además asumirá el riesgo operacional de la concesión, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 254 de la LCSP, respondiendo de la calidad de los bienes y de los vicios ocultos que pudieran apreciarse.”*
- Riesgo operacional en fase de explotación, el PCAP (pág. 125) indica lo siguiente: *“En todo caso, el riesgo operacional en la explotación de los servicios le corresponderá al concesionario, abarcando el riesgo de demanda o el de suministro, o ambos”.*

Se entiende por riesgo de demanda el que se debe a la demanda real de los servicios objeto del contrato y riesgo de suministro el relativo al suministro de los servicios objeto del contrato, en particular el riesgo de que la prestación de los servicios no se ajuste a la demanda.

Se considera que el concesionario asume un riesgo operacional cuando no esté garantizado que, en condiciones normales de funcionamiento, vaya a recuperar las inversiones realizadas ni a cubrir los costes que haya contraído para explotar los servicios objeto de la concesión. La parte de los riesgos transferidos al concesionario supondrá una exposición real a las incertidumbres del mercado que implique que cualquier pérdida potencial estimada en que incurra el concesionario no es meramente nominal o desdeñable.

En el Estudio de Viabilidad (págs. 61-64) se recoge una matriz de riesgos operacionales, donde queda establecido que, salvo los riesgos derivados de cambios contractuales o de diseño a instancia de la Administración, fuerza mayor, retrasos en la disponibilidad de los terrenos, que los asume la Comunidad de Madrid, los restantes riesgos operacionales durante la fase de diseño y construcción son asumidos íntegramente por la sociedad concesionaria.

En particular queda asumido por la sociedad concesionaria los siguientes riesgos durante las fases de diseño, construcción y explotación:

- Los sobrecostes por variación de precios unitarios en la fase de construcción, salvo razones de fuerza mayor y cambio contractual impuesto o requerido.
- Sobrecostes y o menores ingresos por dilación de los plazos de construcción establecidos en el contrato, salvo razones de fuerza mayor y cambio contractual impuesto o requerido.



- Un retraso en la firma del Acta de Conformidad de las obras por causas imputables a la sociedad concesionaria, supondría un retraso en la entrada en funcionamiento de la fase de explotación y por tanto una minoración en los ingresos a percibir por la sociedad concesionaria, ya que esta no empieza a percibir estos ingresos hasta que el comienzo de esta fase de explotación.
- Financieros, tanto en las condiciones durante la fase de construcción, como en los tipos de interés durante la fase de explotación.
- Inflación, en fase de explotación, derivados del incremento de costes por motivo macroeconómico por encima de la revisión, según factor de actualización.
- De demanda, en el caso del aparcamiento y de los restantes usos asociados.
- De suministro, en cuanto al 5% de la Tarifa que abona la Comunidad de Madrid (que puede llegar hasta el 7%), y que se encuentra sujeta a determinados indicadores de calidad y disponibilidad en la prestación de servicios por parte de la concesionaria.
- De explotación, dada la duración de 40 años de concesión, que el plazo es el máximo que permite la normativa.

4.5 Análisis de sensibilidad

4.5.1 Riesgo de construcción

El expediente recoge una transferencia a la sociedad concesionaria de los riesgos derivados de mayores costes o de plazos más largos en la construcción de la infraestructura, siempre y cuando estos no deriven de causas de fuerza mayor o de nuevas demandas por parte de la Administración. Estos riesgos implican que, por encima de determinados sobrecostes o de retrasos en el plazo de entrega, la concesión deja de ser rentable, entendiéndose esto, como que la TIR resultante es inferior al coste de la financiación (5%)

- Sobrecostes en la construcción: la inversión prevista en la fase de construcción de la infraestructura (proyecto de ejecución de construcción, junto al equipamiento) asciende a 507,55 M€. Un incremento superior a 21,82 M€, esto es, el 4,30% del presupuesto, supondría pasar a un VAN negativo, y por tanto la concesión dejaría de ser rentable.
- Retrasos en el plazo de entrega: así mismo, un retraso en el plazo de entrega de las obras por causas imputables a la concesionaria, implica un retraso en el comienzo de la percepción de ingresos por parte de esta. Un retraso superior a los 6 meses sobre los 4 años inicialmente previstos, implicaría que el VAN pasaría a estar en negativo, y por lo tanto la concesión dejaría de ser rentable

4.5.2 Riesgo de suministro

El PCAP recoge que, con carácter variable, dependiendo del resultado de la aplicación de una serie de indicadores de control de calidad concesional, que evalúan el correcto funcionamiento de la prestación de servicios del contrato, se liquidará trimestralmente el 5% de la Tarifa que abona la Comunidad de Madrid. En el caso de que la aplicación de dichos indicadores (por un déficit en la prestación de estos servicios por parte de la sociedad concesionaria), condujesen a una reducción del 5% de la tarifa que abona la Comunidad de Madrid, quedaría un VAN negativo (-8,92 M€), una TIR del 4,90%, esto es, inferior a la tasa de descuento del 5%, y una TIR del accionista del 1,00%, por lo que en este escenario la concesión no sería rentable.



Así mismo, cuando el grado de cumplimiento del conjunto de indicadores sea inferior al 40% en la anualidad, se llevará a cabo una liquidación anual detrayendo hasta el 7% de la tarifa. En el caso de que se aplicase esta reducción del 7% de la tarifa que abona la Comunidad de Madrid durante todo el periodo de explotación de la concesión, quedaría un VAN negativo (-20,47 M€), una TIR del 4,77 %, esto es inferior a la tasa de descuento del 5%, y una TIR del accionista del 0,38%, por lo que en este escenario la concesión no sería rentable.

El punto de equilibrio de aplicación de las deducciones por déficit en la prestación de los servicios de explotación por parte de la sociedad concesionaria, a partir del cual se alcanzaría un valor de 0 en el VAN, y por tanto el límite a partir del cual la concesión dejaría de ser rentable, se situaría en el 3,45%. Esto es, para reducciones superiores al 3,45% de la Tarifa que abona la Comunidad de Madrid por déficits en la calidad y disponibilidad de los servicios prestados, la concesión dejaría de ser rentable.

4.5.3 Riesgo de demanda

La sociedad concesionaria asume un riesgo de demanda procedente de los ingresos estimados de las explotaciones comerciales durante toda la vida de la concesión (268,04 M€), equivalente al 11,29% del total de los ingresos esperados (2.373,32 M€). En el caso de que estos ingresos de las explotaciones comerciales se redujesen en más de un 29,23% del total de los ingresos esperados, esto es por debajo de los 189,68 M€, se alcanzaría un valor del VAN negativo y, por tanto, la concesión dejaría de ser rentable.

4.5.4 Fórmula de revisión de precios

El PCAP recoge en el apartado 25 de la cláusula 1, una fórmula de revisión de precios que permite actualizar la tarifa que abona la Comunidad de Madrid en función de la variación de costes que se produzca en los tres términos sujetos a revisión: personal; aprovisionamientos para limpieza y mantenimiento; y energía eléctrica:

“Asimismo, se establecerá como límite asintótico o valor máximo de la revisión del coste de un 2,5% al alza con respecto al coste que se estaba retribuyendo el año revisado.”

En este sentido, se entiende que, en el peor de los escenarios, como coste se está refiriendo a la tarifa que abona la Comunidad de Madrid. Tomando en consideración este límite asintótico de la revisión de la tarifa del 2,5% al alza durante todos los años hasta el momento en el que se alcanza la recuperación de la inversión, la TIR del proyecto alcanzaría un valor del 5,98%, mientras que la TIR del accionista resultante aumentaría hasta el 5,19% utilizando como Tasa de Descuento el 3,03%, que es la tasa obtenida a Mayo de 2022.

5 Conclusiones

En la realización de este análisis se han tenido en cuenta los datos de partida trasladados por la Unidad Promotora en los diferentes documentos que conforman este expediente:

En el análisis de la viabilidad económico-financiera, se considera si la rentabilidad del proyecto obtenida en función del valor de la inversión, las ayudas otorgadas, los flujos de caja esperados y la tasa de descuento establecida, en los términos económicos planteados por la Unidad Promotora, es razonable en atención al riesgo de demanda que asuma el concesionario, alcanzándose las siguientes conclusiones:



**Comunidad
de Madrid**

- El plazo de 40 años de duración prevista del contrato, se encuentra suficientemente justificado en este proyecto, conforme a lo establecido en los apartados 6 y 9 del artículo 29 de la LCSP y en el artículo 10 del Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.
- En relación con la rentabilidad de la concesión, puede concluirse razonable por presentar un Valor Actual Neto positivo y una TIR superior a la tasa de interés de la financiación y de la tasa de descuento, todo ello bajo los supuestos de las proyecciones de costes y de recursos presentados por el órgano promotor.

Adicionalmente, dado que este expediente se ha sometido a consulta pública, sin que ningún operador haya cuestionado la rentabilidad prevista, será el propio proceso de licitación, junto a las ofertas que se presenten, las que determinarán si la rentabilidad esperada por los operadores es razonable. Para ello, estos operadores se atenderán, no solo a las hipótesis y datos de partida que se plantean desde la Unidad Promotora, sino al análisis que ellos hagan derivado del mayor conocimiento del funcionamiento del mercado y de la actividad, en el sector en el que operan.

Firmado

El Presidente de la Comisión de Evaluación Financiera
de la Comunidad de Madrid

Anexo I: Flujos explotación e indicadores de rentabilidad

Flujo de explotación e indicadores de rentabilidad del modelo general

Conceptos / Años (Valores en millones de €)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Gastos	16,89	16,89	16,89	16,89	50,18	49,84	50,03	50,22	50,41	50,61	50,80	51,00	51,20	51,40	53,31	53,51	53,72	53,93	54,14	54,36	54,57	54,79
I. Gastos de personal	0,00	0,00	0,00	0,00	12,17	11,82	11,93	12,05	12,17	12,29	12,42	12,54	12,67	12,79	12,92	13,05	13,18	13,31	13,45	13,58	13,72	13,85
1. Limpieza	0,00	0,00	0,00	0,00	3,64	3,53	3,57	3,60	3,64	3,68	3,71	3,75	3,79	3,83	3,86	3,90	3,94	3,98	4,02	4,06	4,10	4,14
2. Mantenimiento	0,00	0,00	0,00	0,00	1,81	1,76	1,78	1,80	1,81	1,83	1,85	1,87	1,89	1,91	1,92	1,94	1,96	1,98	2,00	2,02	2,04	2,06
3. Jardinería	0,00	0,00	0,00	0,00	0,61	0,59	0,60	0,61	0,61	0,62	0,63	0,63	0,64	0,64	0,65	0,66	0,66	0,67	0,68	0,68	0,69	0,70
4. Informática	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
5. Vigilancia	0,00	0,00	0,00	0,00	5,67	5,50	5,56	5,61	5,67	5,72	5,78	5,84	5,90	5,96	6,02	6,08	6,14	6,20	6,26	6,32	6,39	6,45
6. Dirección y Administración	0,00	0,00	0,00	0,00	0,43	0,42	0,42	0,42	0,43	0,43	0,44	0,44	0,45	0,45	0,45	0,46	0,46	0,47	0,47	0,48	0,48	0,49
II. Gastos de explotación	0,00	0,00	0,00	0,00	5,27	5,32	5,38	5,43	5,48	5,54	5,59	5,65	5,71	5,76	5,82	5,88	5,94	6,00	6,06	6,12	6,18	6,24
1. Aprovisionamientos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,50	0,51	0,51	0,52	0,52	0,53	0,53	0,54	0,55	0,55	0,56	0,56	0,57	0,57	0,58	0,58	0,59	0,60
2. Servicios Exteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	3,01	3,04	3,07	3,10	3,13	3,16	3,19	3,23	3,26	3,29	3,32	3,36	3,39	3,42	3,46	3,49	3,53	3,56
3. Tributos	0,00	0,00	0,00	0,00	1,76	1,78	1,79	1,81	1,83	1,85	1,87	1,88	1,90	1,92	1,94	1,96	1,98	2,00	2,02	2,04	2,06	2,08
III. Gastos generales	0,00	0,00	0,00	0,00	1,74	1,71	1,73	1,75	1,77	1,78	1,80	1,82	1,84	1,86	1,87	1,89	1,91	1,93	1,95	1,97	1,99	2,01
IV. Amortización de la inversión	0,00	0,00	0,00	0,00	14,10	15,80																
1. Amortización inicial	0,00	0,00	0,00	0,00	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10
2. Amortización reinversiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70
V. Financiación de la inversión	16,89																					
Ingresos	0,00	0,00	-0,20	-0,97	51,06	53,73	54,83	56,29	57,00	57,60	58,21	58,83	59,45	60,04	60,78	61,42	62,07	62,72	63,39	64,06	64,73	65,42
I. Ingresos de la CAM	0,00	0,00	0,00	0,00	49,35	49,35	49,84	50,34	50,85	51,35	51,87	52,39	52,91	53,44	53,97	54,51	55,06	55,61	56,16	56,73	57,29	57,87
II. Ingresos explotación	0,00	0,00	-0,20	-0,97	1,71	4,38	4,99	5,95	6,15	6,25	6,34	6,44	6,54	6,60	6,80	6,90	7,01	7,11	7,22	7,33	7,44	7,55
2. Ingresos alquiler	0,00	0,00	0,00	-0,46	1,08	1,10	1,12	1,13	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,33	1,35	1,37	1,39
3. Ingresos parking	0,00	0,00	0,00	0,00	1,20	2,07	2,62	3,52	3,56	3,60	3,63	3,67	3,70	3,74	3,78	3,82	3,85	3,89	3,93	3,97	4,01	4,05
4. Ingresos vending	0,00	0,00	0,00	0,00	0,25	0,50	0,50	0,51	0,52	0,52	0,53	0,53	0,54	0,54	0,55	0,55	0,56	0,56	0,57	0,57	0,58	0,59
5. Ingresos actividades económicas	0,00	0,00	-0,20	-0,51	-0,82	0,71	0,75	0,78	0,93	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,23	1,27	1,31	1,35	1,39	1,44	1,48	1,52
Total gastos (I+II+III)	0,00	0,00	0,00	0,00	19,19	18,85	19,04	19,23	19,42	19,62	19,81	20,01	20,21	20,41	20,62	20,82	21,03	21,24	21,45	21,67	21,89	22,10
Total gastos + amort + finan (I+II+III+IV+V)	16,89	16,89	16,89	16,89	50,18	49,84	50,03	50,22	50,41	50,61	50,80	51,00	51,20	51,40	53,31	53,51	53,72	53,93	54,14	54,36	54,57	54,79
Total ingresos	0,00	0,00	-0,20	-0,97	51,06	53,73	54,83	56,29	57,00	57,60	58,21	58,83	59,45	60,04	60,78	61,42	62,07	62,72	63,39	64,06	64,73	65,42
EBITDA	0,00	0,00	-0,20	-0,97	31,87	34,88	35,79	37,06	37,58	37,99	38,40	38,82	39,24	39,63	40,16	40,59	41,04	41,48	41,93	42,39	42,85	43,31
BAIT	0,00	0,00	-0,20	-0,97	17,77	20,79	21,69	22,96	23,48	23,89	24,30	24,72	25,14	25,53	24,36	24,80	25,24	25,68	26,13	26,59	27,05	27,51
BAT	-16,89	-16,89	-17,09	-17,86	0,88	3,89	4,80	6,07	6,59	7,00	7,41	7,83	8,25	8,64	7,47	7,91	8,35	8,79	9,24	9,70	10,16	10,62
Impuesto sobre beneficios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,22	0,97	1,20	1,52	1,65	1,75	1,85	1,96	2,06	2,16	1,87	1,98	2,09	2,20	2,31	2,42	2,54	2,66
FCL	0,00	0,00	-0,20	-0,97	31,65	33,91	34,59	35,54	35,93	36,24	36,55	36,86	37,18	37,47	38,29	38,62	38,95	39,28	39,62	39,96	40,31	40,66
FCA	-16,89	-16,89	-17,09	-17,86	0,66	2,92	3,60	4,55	4,94	5,25	5,56	5,87	6,19	6,48	5,60	5,93	6,26	6,59	6,93	7,27	7,62	7,97
Retorno inversión	0,00%	0,00%	-0,04%	-0,19%	3,50%	4,10%	4,27%	4,52%	4,63%	4,71%	4,79%	4,87%	4,95%	5,03%	4,80%	4,89%	4,97%	5,06%	5,15%	5,24%	5,33%	5,42%
Ratio Cobertura Deuda	0,00	0,00	-0,01	-0,06	1,02	1,09	1,12	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,17	1,18	1,19	1,20	1,21	1,22	1,23	1,24
Eficiencia operativa			0,00%	0,00%	37,58%	35,08%	34,73%	34,16%	34,07%	34,06%	34,04%	34,02%	34,00%	34,00%	33,92%	33,90%	33,89%	33,87%	33,85%	33,83%	33,81%	33,79%

Conceptos / Años (Valores en millones de €)	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	Licitación
Gastos	55,01	55,24	55,46	55,69	55,92	56,15	56,39	56,63	56,86	57,11	57,35	57,60	59,55	59,80	60,05	60,31	60,57	60,83	2.042,10
I. Gastos de personal	13,99	14,13	14,27	14,42	14,56	14,71	14,85	15,00	15,15	15,30	15,46	15,61	15,77	15,92	16,08	16,25	16,41	16,57	504,39
1. Limpieza	4,18	4,23	4,27	4,31	4,35	4,40	4,44	4,49	4,53	4,58	4,62	4,67	4,71	4,76	4,81	4,86	4,91	4,95	150,80
2. Mantenimiento	2,08	2,10	2,13	2,15	2,17	2,19	2,21	2,23	2,26	2,28	2,30	2,33	2,35	2,37	2,40	2,42	2,44	2,47	75,12
3. Jardinería	0,70	0,71	0,72	0,73	0,73	0,74	0,75	0,76	0,76	0,77	0,78	0,79	0,79	0,80	0,81	0,82	0,83	0,83	25,40
4. Informática	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,50
5. Vigilancia	6,51	6,58	6,65	6,71	6,78	6,85	6,92	6,98	7,05	7,13	7,20	7,27	7,34	7,41	7,49	7,56	7,64	7,72	234,84
6. Dirección y Administración	0,49	0,50	0,50	0,51	0,51	0,52	0,52	0,53	0,53	0,54	0,54	0,55	0,55	0,56	0,57	0,57	0,58	0,58	17,73
II. Gastos de explotación	6,30	6,37	6,43	6,49	6,56	6,62	6,69	6,76	6,83	6,89	6,96	7,03	7,10	7,17	7,25	7,32	7,39	7,47	227,01
1. Aprovisionamientos	0,60	0,61	0,61	0,62	0,63	0,63	0,64	0,65	0,65	0,66	0,67	0,67	0,68	0,69	0,69	0,70	0,71	0,71	21,69
2. Servicios Exteriores	3,60	3,63	3,67	3,71	3,74	3,78	3,82	3,86	3,90	3,94	3,97	4,01	4,05	4,10	4,14	4,18	4,22	4,26	129,58
3. Tributos	2,10	2,12	2,15	2,17	2,19	2,21	2,23	2,25	2,28	2,30	2,32	2,35	2,37	2,39	2,42	2,44	2,47	2,49	75,73
III. Gastos generales	2,03	2,05	2,07	2,09	2,11	2,13	2,15	2,18	2,20	2,22	2,24	2,26	2,29	2,31	2,33	2,36	2,38	2,40	73,14
IV. Amortización de la inversión	15,80	17,50	17,50	17,50	17,50	17,50	17,50	561,95											
1. Amortización inicial	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	14,10	507,55
2. Amortización reinversiones	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	3,40	3,40	3,40	3,40	3,40	3,40	54,40
V. Financiación de la inversión	16,89	675,61																	
Ingresos	66,11	66,81	67,51	68,22	68,95	69,68	70,41	71,16	71,91	72,67	73,44	74,18	74,96	75,75	76,55	77,36	78,18	79,01	2.373,32
I. Ingresos de la CAM	58,45	59,03	59,62	60,22	60,82	61,43	62,04	62,66	63,29	63,92	64,56	65,21	65,86	66,52	67,18	67,85	68,53	69,22	2.105,28
II. Ingresos explotación	7,67	7,78	7,89	8,01	8,13	8,25	8,37	8,50	8,62	8,75	8,88	8,97	9,10	9,23	9,37	9,51	9,65	9,80	268,04
2. Ingresos alquiler	1,41	1,43	1,45	1,47	1,49	1,51	1,53	1,56	1,58	1,60	1,62	1,63	1,65	1,68	1,70	1,72	1,75	1,77	50,23
3. Ingresos parking	4,09	4,13	4,17	4,22	4,26	4,30	4,34	4,39	4,43	4,48	4,52	4,57	4,61	4,66	4,70	4,75	4,80	4,85	142,88
4. Ingresos vending	0,59	0,60	0,60	0,61	0,62	0,62	0,63	0,63	0,64	0,65	0,65	0,66	0,67	0,67	0,68	0,69	0,69	0,70	21,08
5. Ingresos actividades económicas	1,58	1,62	1,66	1,71	1,76	1,81	1,87	1,92	1,97	2,03	2,08	2,12	2,17	2,23	2,29	2,35	2,41	2,48	53,85
Total gastos (I+II+III)	22,33	22,55	22,77	23,00	23,23	23,46	23,70	23,94	24,18	24,42	24,66	24,91	25,16	25,41	25,66	25,92	26,18	26,44	804,54
Total gastos + amort + finan (I+II+III+IV+V)	55,01	55,24	55,46	55,69	55,92	56,15	56,39	56,63	56,86	57,11	57,35	57,60	59,55	59,80	60,05	60,31	60,57	60,83	2.042,10
Total ingresos	66,11	66,81	67,51	68,22	68,95	69,68	70,41	71,16	71,91	72,67	73,44	74,18	74,96	75,75	76,55	77,36	78,18	79,01	2.373,32
EBITDA	43,79	44,26	44,74	45,22	45,71	46,21	46,71	47,22	47,74	48,25	48,78	49,27	49,80	50,34	50,89	51,44	52,01	52,57	1.568,78
BAIT	27,99	28,46	28,94	29,42	29,92	30,41	30,91	31,42	31,94	32,46	32,98	33,47	32,30	32,84	33,39	33,95	34,51	35,07	1.006,83
BAT	11,10	11,57	12,05	12,53	13,02	13,52	14,02	14,53	15,05	15,57	16,09	16,58	15,41	15,95	16,50	17,06	17,62	18,18	331,22
Impuesto sobre beneficios	2,77	2,89	3,01	3,13	3,26	3,38	3,51	3,63	3,76	3,89	4,02	4,15	3,85	3,99	4,13	4,26	4,40	4,55	82,81
FCL	41,01	41,36	41,72	42,09	42,46	42,83	43,21	43,59	43,97	44,36	44,76	45,13	45,95	46,35	46,76	47,18	47,60	48,03	1.485,98
FCA	8,32	8,68	9,03	9,40	9,77	10,14	10,52	10,90	11,29	11,67	12,07	12,44	11,56	11,96	12,38	12,79	13,21	13,64	248,42
Retorno inversión	5,51%	5,61%	5,70%	5,80%	5,89%	5,99%	6,09%	6,19%	6,29%	6,39%	6,50%	6,59%	6,36%	6,47%	6,58%	6,69%	6,80%	6,91%	
Ratio Cobertura Deuda	1,25	1,27	1,28	1,29	1,30	1,31	1,32	1,33	1,35	1,36	1,37	1,38	1,34	1,35	1,36	1,37	1,38	1,40	
Eficiencia operativa	33,77%	33,75%	33,73%	33,72%	33,70%	33,68%	33,66%	33,64%	33,62%	33,60%	33,58%	33,58%	33,56%	33,54%	33,52%	33,50%	33,48%	33,46%	

MODELO GENERAL

VAN (b=5%)

VAN (b=2,37%)

TIR

TIR accionista

Valor indicador rentabilidad

19.778.686,11 €

363.116.631,00 €

5,22%

2,35%

Flujo de explotación e indicadores del Centro de deporte, ocio y salud

Conceptos / Años (Valores en millones de €)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Gastos	0,00	0,00	0,20	0,20	1,35	1,76	1,77	1,79	1,65	1,66	1,68	1,69	1,70	1,77	1,78	1,80	1,81	1,82	1,84	1,85	1,87	1,88
I. Gastos de personal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,40	0,81	0,82	0,83	0,84	0,84	0,85	0,86	0,87	0,88	0,89	0,90	0,90	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95
II. Gastos de explotación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,37	0,38	0,38	0,39	0,39	0,39	0,40	0,40	0,41	0,41	0,41	0,42	0,42	0,43	0,43	0,44	0,44	0,44
1. Aprovisionamientos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
2. Servicios Exteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,27	0,27	0,28	0,28	0,28	0,29	0,29	0,29	0,29	0,30	0,30	0,30	0,31	0,31	0,31	0,32	0,32	0,32
3. Tributos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03
III. Gastos generales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,06	0,06
IV. Amortización de la inversión	0,00	0,00	0,00	0,00	0,32	0,32	0,32	0,32	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
1. Amortización inicial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,32	0,32	0,32	0,32	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17
2. Amortización reinversiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06
V. Financiación de la inversión	0,00	0,00	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	1,09	2,23	2,27	2,32	2,36	2,41	2,46	2,51	2,56	2,61	2,66	2,71	2,77	2,82	2,88	2,94	3,00	3,06
I. Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	1,09	2,23	2,27	2,32	2,36	2,41	2,46	2,51	2,56	2,61	2,66	2,71	2,77	2,82	2,88	2,94	3,00	3,06
Total gastos (I+II+III)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,82	1,24	1,25	1,26	1,27	1,29	1,30	1,31	1,33	1,34	1,35	1,37	1,38	1,39	1,41	1,42	1,44	1,45
Gastos + amor + fin (I+II+III+IV+V)	0,00	0,00	0,20	0,20	1,35	1,76	1,77	1,79	1,65	1,66	1,68	1,69	1,70	1,77	1,78	1,80	1,81	1,82	1,84	1,85	1,87	1,88
Total ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	1,09	2,23	2,27	2,32	2,36	2,41	2,46	2,51	2,56	2,61	2,66	2,71	2,77	2,82	2,88	2,94	3,00	3,06
EBITDA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,27	0,99	1,02	1,05	1,09	1,12	1,16	1,19	1,23	1,27	1,31	1,35	1,39	1,43	1,47	1,51	1,56	1,60
BAIT	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,06	0,67	0,70	0,73	0,91	0,95	0,98	1,02	1,06	1,04	1,08	1,12	1,16	1,20	1,24	1,29	1,33	1,38
BAT	0,00	0,00	-0,20	-0,20	-0,26	0,46	0,50	0,53	0,71	0,75	0,78	0,82	0,86	0,84	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,08	1,13	1,17
Impuesto sobre beneficios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,12	0,12	0,13	0,18	0,19	0,20	0,20	0,21	0,21	0,22	0,23	0,24	0,25	0,26	0,27	0,28	0,29
FCL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,27	0,87	0,90	0,92	0,91	0,94	0,96	0,99	1,02	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,21	1,24	1,28	1,31
FCA	0,00	0,00	-0,20	-0,20	-0,26	0,35	0,37	0,40	0,53	0,56	0,59	0,61	0,64	0,63	0,66	0,69	0,72	0,75	0,78	0,81	0,85	0,88
Retorno inversión	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-0,79%	9,47%	9,93%	10,39%	12,99%	13,48%	13,98%	14,49%	15,02%	14,77%	15,32%	15,89%	16,47%	17,06%	17,66%	18,28%	18,92%	19,56%
Ratio cobertura deuda			0,00	0,00	0,51	1,67	1,71	1,76	2,42	2,49	2,56	2,63	2,71	2,46	2,53	2,60	2,67	2,74	2,81	2,89	2,97	3,05
Eficiencia operativa					75,47%	55,58%	55,04%	54,50%	53,96%	53,43%	52,91%	52,39%	51,88%	51,37%	50,87%	50,37%	49,87%	49,38%	48,90%	48,42%	47,95%	47,48%

Conceptos / Años (Valores en millones de €)	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	Licitación
Gastos	1,90	1,92	1,93	1,95	1,96	1,98	1,99	2,01	2,02	2,04	2,05	2,08	2,10	2,12	2,13	2,15	2,17	2,19	68,56
I. Gastos de personal	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,12	1,13	1,14	34,19
II. Gastos de explotación	0,45	0,45	0,46	0,46	0,47	0,47	0,48	0,48	0,49	0,49	0,50	0,50	0,51	0,51	0,52	0,52	0,53	0,53	16,15
1. Aprovisionamientos	0,09	0,09	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	3,36
2. Servicios Exteriores	0,32	0,33	0,33	0,33	0,34	0,34	0,34	0,35	0,35	0,36	0,36	0,36	0,37	0,37	0,37	0,38	0,38	0,38	11,70
3. Tributos	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,04	0,04	0,04	1,09
III. Gastos generales	0,06	0,07	0,07	0,07	2,03														
IV. Amortización de la inversión	0,23	0,24	0,25	8,57															
1. Amortización inicial	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	6,88
2. Amortización reinversiones	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	1,69
V. Financiación de la inversión	0,20	7,63																	
Ingresos	3,12	3,18	3,24	3,31	3,37	3,44	3,51	3,58	3,65	3,72	3,80	3,88	3,95	4,03	4,11	4,19	4,28	4,36	112,37
I. Ingresos	3,12	3,18	3,24	3,31	3,37	3,44	3,51	3,58	3,65	3,72	3,80	3,88	3,95	4,03	4,11	4,19	4,28	4,36	112,37
Total gastos (I+II+III)	1,47	1,48	1,49	1,51	1,52	1,54	1,56	1,57	1,59	1,60	1,62	1,63	1,65	1,67	1,68	1,70	1,72	1,74	52,37
Total gastos + amort + finan (I+II+III+IV+V)	1,90	1,92	1,93	1,95	1,96	1,98	1,99	2,01	2,02	2,04	2,05	2,08	2,10	2,12	2,13	2,15	2,17	2,19	68,56
Total ingresos	3,12	3,18	3,24	3,31	3,37	3,44	3,51	3,58	3,65	3,72	3,80	3,88	3,95	4,03	4,11	4,19	4,28	4,36	112,37
EBITDA	1,65	1,70	1,75	1,80	1,85	1,90	1,95	2,01	2,07	2,12	2,18	2,24	2,30	2,36	2,43	2,49	2,56	2,63	60,01
BAIT	1,42	1,46	1,51	1,56	1,61	1,67	1,72	1,77	1,83	1,89	1,95	1,99	2,05	2,11	2,18	2,24	2,31	2,38	51,44
BAT	1,22	1,26	1,31	1,36	1,41	1,46	1,52	1,57	1,63	1,69	1,74	1,79	1,85	1,91	1,98	2,04	2,11	2,18	43,81
Impuesto sobre beneficios	0,31	0,32	0,33	0,34	0,35	0,37	0,38	0,39	0,41	0,42	0,44	0,45	0,46	0,48	0,49	0,51	0,53	0,54	10,95
FCL	1,35	1,38	1,42	1,46	1,50	1,53	1,58	1,62	1,66	1,70	1,74	1,79	1,84	1,89	1,93	1,98	2,03	2,08	49,05
FCA	0,92	0,95	0,98	1,02	1,06	1,10	1,14	1,18	1,22	1,26	1,31	1,34	1,39	1,44	1,48	1,53	1,58	1,63	32,86
Retorno inversión	20,23%	20,82%	21,52%	22,23%	22,95%	23,70%	24,46%	25,23%	26,03%	26,84%	27,67%	28,33%	29,20%	30,09%	31,00%	31,93%	32,88%	33,85%	
Ratio cobertura deuda	3,13	3,17	3,25	3,34	3,43	3,52	3,61	3,70	3,80	3,90	4,00	3,98	4,08	4,19	4,30	4,40	4,52	4,63	
Eficiencia operativa	47,01%	46,55%	46,09%	45,64%	45,19%	44,75%	44,31%	43,88%	43,45%	43,02%	42,60%	42,18%	41,77%	41,36%	40,95%	40,55%	40,15%	39,76%	

Centro deporte, ocio y salud	VAN (b=5%)	VAN (b=2,37%)	TIR	TIR accionista
Valor indicador rentabilidad	8.865.257,90	20.616.653,79 €	9,76%	15,68%

Flujo de explotación e indicadores de rentabilidad de la cafetería del Boulevard

Conceptos / Años (Valores en millones de €)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Gastos	0,00	0,00	0,00	0,12	1,04	1,78	1,80	1,81	1,83	1,85	1,86	1,88	1,89	1,88	1,89	1,91	1,93	1,94	1,96	1,98	2,00	2,01
I. Gastos de personal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,39	0,79	0,80	0,81	0,81	0,82	0,83	0,84	0,85	0,85	0,86	0,87	0,88	0,89	0,90	0,91	0,92	0,93
II. Gastos de explotación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,35	0,67	0,67	0,68	0,69	0,70	0,70	0,71	0,72	0,72	0,73	0,74	0,75	0,75	0,76	0,77	0,78	0,78
1. Aprovisionamientos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,27	0,54	0,55	0,55	0,56	0,56	0,57	0,58	0,58	0,59	0,59	0,60	0,61	0,61	0,62	0,62	0,63	0,64
Generales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,27	0,54	0,54	0,55	0,55	0,56	0,57	0,57	0,58	0,58	0,59	0,59	0,60	0,61	0,61	0,62	0,62	0,63
Limpieza y Mantenimiento general	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
2. Servicios Exteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06	0,10	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
Primas de seguros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
Publicidad, propaganda y r. públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
Reparación y conservación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Servicios bancarios y similares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Servicios de profesionales independientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suministros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,10
3. Tributos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
III. Gastos generales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,06	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07										
IV. Amortización de la inversión	0,00	0,00	0,00	0,00	0,14	0,11																
1. Amortización inicial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09
2. Amortización reinversiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
V. Financiación de la inversión	0,00	0,00	0,00	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12
Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	1,18	2,38	2,41	2,43	2,46	2,48	2,51	2,53	2,56	2,58	2,61	2,63	2,66	2,69	2,71	2,74	2,77	2,80
Total gastos (I+II+III)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,78	1,52	1,53	1,55	1,56	1,58	1,59	1,61	1,63	1,64	1,66	1,67	1,69	1,71	1,73	1,74	1,76	1,78
Total gastos + amort + finan (I+II+III+IV+V)	0,00	0,00	0,00	0,12	1,04	1,78	1,80	1,81	1,83	1,85	1,86	1,88	1,89	1,88	1,89	1,91	1,93	1,94	1,96	1,98	2,00	2,01
Total ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	1,18	2,38	2,41	2,43	2,46	2,48	2,51	2,53	2,56	2,58	2,61	2,63	2,66	2,69	2,71	2,74	2,77	2,80
EBITDA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,40	0,87	0,88	0,89	0,89	0,90	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02
BAIT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,26	0,72	0,73	0,74	0,75	0,76	0,77	0,78	0,79	0,83	0,84	0,85	0,86	0,87	0,88	0,89	0,90	0,91
BAT	0,00	0,00	0,00	-0,12	0,14	0,60	0,61	0,62	0,63	0,64	0,64	0,65	0,66	0,70	0,71	0,72	0,73	0,74	0,75	0,76	0,77	0,78
Impuesto sobre beneficios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,15	0,15	0,15	0,16	0,16	0,16	0,16	0,17	0,18	0,18	0,18	0,18	0,19	0,19	0,19	0,19	0,20
FCL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,37	0,72	0,72	0,73	0,74	0,74	0,75	0,76	0,77	0,76	0,77	0,78	0,79	0,79	0,80	0,81	0,82	0,82
FCA	0,00	0,00	0,00	-0,12	0,10	0,45	0,46	0,46	0,47	0,48	0,48	0,49	0,50	0,53	0,53	0,54	0,55	0,56	0,56	0,57	0,58	0,59
Retorno inversión	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	5,97%	16,57%	16,77%	16,97%	17,17%	17,37%	17,58%	17,79%	18,00%	18,92%	19,14%	19,36%	19,58%	19,80%	20,02%	20,25%	20,47%	20,71%
Ratio cobertura deuda				0,00	1,38	2,68	2,70	2,73	2,75	2,78	2,80	2,83	2,85	3,23	3,26	3,29	3,32	3,35	3,38	3,41	3,44	3,47
Eficiencia operativa					65,71%	63,58%																

Conceptos / Años (Valores en millones de €)	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	Licitación
Gastos	2,03	2,05	2,07	2,09	2,11	2,13	2,14	2,16	2,18	2,20	2,22	2,25	2,27	2,29	2,31	2,33	2,36	2,38	72,97
I. Gastos de personal	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,09	1,10	1,11	33,28
II. Gastos de explotación	0,79	0,80	0,81	0,82	0,82	0,83	0,84	0,85	0,86	0,87	0,87	0,88	0,89	0,90	0,91	0,92	0,93	0,94	28,19
1. Aprovisionamientos	0,64	0,65	0,66	0,66	0,67	0,68	0,68	0,69	0,70	0,70	0,71	0,72	0,72	0,73	0,74	0,75	0,75	0,76	22,87
Generales	0,64	0,64	0,65	0,66	0,66	0,67	0,68	0,68	0,69	0,70	0,71	0,72	0,73	0,73	0,74	0,75	0,75	0,75	22,68
Limpieza y Mantenimiento general	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,19
2. Servicios Exteriores	0,12	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,14	0,15	0,15	4,42
Primas de seguros	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,24
Publicidad, propaganda y r. públicas	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,48
Reparación y conservación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,15
Servicios bancarios y similares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02
Servicios de profesionales independientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,10
Suministros	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	3,43
3. Tributos	0,02	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,90
III. Gastos generales	0,07	0,08	2,46																
IV. Amortización de la inversión	0,11	0,12	0,12	0,13	4,45														
1. Amortización inicial	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	0,09	3,79
2. Amortización reinversiones	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,66
V. Financiación de la inversión	0,12	4,60																	
Ingresos	2,82	2,85	2,88	2,91	2,94	2,97	3,00	3,03	3,06	3,09	3,12	3,15	3,18	3,21	3,25	3,28	3,31	3,34	100,50
Total gastos (I+II+III)	1,80	1,81	1,83	1,85	1,87	1,89	1,91	1,92	1,94	1,96	1,98	2,00	2,02	2,04	2,06	2,08	2,11	2,13	63,93
Total gastos + amort + finan (I+II+III+IV+V)	2,03	2,05	2,07	2,09	2,11	2,13	2,14	2,16	2,18	2,20	2,22	2,25	2,27	2,29	2,31	2,33	2,36	2,38	72,97
Total ingresos	2,82	2,85	2,88	2,91	2,94	2,97	3,00	3,03	3,06	3,09	3,12	3,15	3,18	3,21	3,25	3,28	3,31	3,34	100,50
EBITDA	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,11	1,12	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18	1,19	1,21	1,22	36,58
BAIT	0,92	0,92	0,93	0,94	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,02	1,02	1,03	1,04	1,06	1,07	1,08	1,09	32,13
BAT	0,79	0,80	0,81	0,82	0,83	0,84	0,85	0,86	0,87	0,89	0,90	0,90	0,91	0,92	0,93	0,94	0,96	0,97	27,53
Impuesto sobre beneficios	0,20	0,20	0,20	0,21	0,21	0,21	0,21	0,22	0,22	0,22	0,22	0,22	0,23	0,23	0,23	0,24	0,24	0,24	6,88
FCL	0,83	0,84	0,85	0,85	0,86	0,87	0,88	0,89	0,89	0,90	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	29,70
FCA	0,59	0,60	0,61	0,62	0,62	0,63	0,64	0,65	0,66	0,66	0,67	0,67	0,68	0,69	0,70	0,71	0,72	0,73	20,65
Retorno inversión	20,93%	21,13%	21,36%	21,60%	21,85%	22,09%	22,34%	22,59%	22,84%	23,09%	23,34%	23,35%	23,62%	23,88%	24,15%	24,42%	24,69%	24,97%	
Ratio cobertura deuda	3,50	3,51	3,54	3,57	3,61	3,64	3,68	3,71	3,74	3,77	3,81	3,69	3,72	3,76	3,79	3,83	3,86	3,90	
Eficiencia operativa	63,58%																		

CAFETERÍA DEL BOULEVARD	VAN (b=5%)	VAN (b=2,37%)	TIR	TIR accionista
Valor indicador rentabilidad	6.201.573,74 €	13.158.845,62 €	10,83%	21,01%

Flujo de explotación e indicadores de rentabilidad de la cafetería del edificio de usos profesionales

Conceptos / Años																						
(Valores en millones de €)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Gastos	0,00	0,00	0,00	0,06	0,43	0,71	0,72	0,73	0,73	0,74	0,75	0,75	0,76	0,76	0,76	0,77	0,78	0,78	0,79	0,80	0,80	0,81
I. Gastos de personal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,12	0,24	0,24	0,24	0,25	0,25	0,25	0,25	0,26	0,26	0,26	0,26	0,27	0,27	0,27	0,27	0,28	0,28
II. Gastos de explotación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,18	0,33	0,34	0,34	0,34	0,35	0,35	0,35	0,36	0,36	0,36	0,37	0,37	0,38	0,38	0,38	0,39	0,39
1. Aprovisionamientos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,13	0,27	0,27	0,28	0,28	0,28	0,28	0,29	0,29	0,29	0,30	0,30	0,30	0,30	0,31	0,31	0,31	0,32
Generales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,13	0,27	0,27	0,27	0,28	0,28	0,28	0,29	0,29	0,29	0,29	0,30	0,30	0,30	0,31	0,31	0,31	0,31
Limpieza y Mantenimiento general	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Servicios Exteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,05	0,05	0,05	0,05	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06
Primas de seguros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Publicidad, propaganda y r.públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
Reparación y conservación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Servicios bancarios y similares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Servicios de profesionales independientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suministros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
3. Tributos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
III. Gastos generales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,02	0,03															
IV. Amortización de la inversión	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06																	
1. Amortización inicial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
Edificio e instalaciones + gastos administrativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
Equipamiento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Amortización reinversiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
Edificio e instalaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
Equipamiento rein	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
V. Financiación de la inversión	0,00	0,00	0,00	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06
Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,42	0,85	0,86	0,87	0,88	0,89	0,90	0,90	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00
Total gastos (I+II+III)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,31	0,60	0,60	0,61	0,61	0,62	0,63	0,63	0,64	0,64	0,65	0,66	0,66	0,67	0,68	0,68	0,69	0,70
Total gastos + amort + finan (I+II+III+IV+V)	0,00	0,00	0,00	0,06	0,43	0,71	0,72	0,73	0,73	0,74	0,75	0,75	0,76	0,76	0,76	0,77	0,78	0,78	0,79	0,80	0,80	0,81
Total ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,42	0,85	0,86	0,87	0,88	0,89	0,90	0,90	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00
EBITDA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,11	0,26	0,26	0,26	0,27	0,27	0,27	0,27	0,28	0,28	0,28	0,28	0,29	0,29	0,29	0,30	0,30	0,30
BAIT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,19	0,20	0,20	0,20	0,20	0,21	0,21	0,21	0,22	0,23	0,23	0,23	0,23	0,24	0,24	0,24	0,25
BAT	0,00	0,00	0,00	-0,06	-0,01	0,14	0,14	0,14	0,15	0,15	0,15	0,15	0,16	0,17	0,17	0,17	0,18	0,18	0,18	0,18	0,19	0,19
Impuesto sobre beneficios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,04	0,05	0,05	0,05	0,05											
FCL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,11	0,22	0,22	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25
FCA	0,00	0,00	0,00	-0,06	-0,01	0,10	0,11	0,11	0,11	0,11	0,11	0,12	0,12	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,14	0,14	0,14	0,14
Retorno inversión	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,48%	9,89%	10,03%	10,16%	10,29%	10,43%	10,57%	10,70%	10,84%	11,38%	11,52%	11,67%	11,81%	11,96%	12,11%	12,26%	12,41%	12,56%
Ratio cobertura deuda				0,00	0,94	1,86	1,88	1,90	1,91	1,93	1,95	1,96	1,98	2,12	2,14	2,15	2,17	2,19	2,21	2,23	2,25	2,27
Eficiencia operativa					73,32%	69,81%																

Conceptos / Años (Valores en millones de €)	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	Licitación
Gastos	0,81	0,82	0,83	0,83	0,84	0,85	0,85	0,86	0,87	0,88	0,89	0,90	0,91	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	29,19
I. Gastos de personal	0,28	0,29	0,29	0,29	0,29	0,30	0,30	0,30	0,31	0,31	0,31	0,32	0,32	0,32	0,32	0,33	0,33	0,33	10,06
II. Gastos de explotación	0,40	0,40	0,40	0,41	0,41	0,42	0,42	0,42	0,43	0,43	0,44	0,44	0,45	0,45	0,45	0,46	0,46	0,47	14,08
1. Aprovisionamientos	0,32	0,32	0,33	0,33	0,33	0,34	0,34	0,34	0,35	0,35	0,35	0,36	0,36	0,36	0,37	0,37	0,38	0,38	11,40
Generales	0,32	0,32	0,32	0,33	0,33	0,33	0,34	0,34	0,34	0,35	0,35	0,35	0,36	0,36	0,37	0,37	0,37	0,38	11,32
Limpieza y Mantenimiento general	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,08
2. Servicios Exteriores	0,06	0,06	0,06	0,06	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	2,24
Primas de seguros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,11
Publicidad, propaganda y r.públicas	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,48
Reparación y conservación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,07
Servicios bancarios y similares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01
Servicios de profesionales independientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04
Suministros	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	1,53
3. Tributos	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,43
III. Gastos generales	0,03	0,97																	
IV. Amortización de la inversión	0,05	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	2,04											
1. Amortización inicial	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	1,69
Edificio e instalaciones + gastos administrativos	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	1,49
Equipamiento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,21
2. Amortización reinversiones	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,35
Edificio e instalaciones	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,25
Equipamiento rein	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09
V. Financiación de la inversión	0,06	2,05																	
Ingresos	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18	1,20	35,93
Total gastos (I+II+III)	0,70	0,71	0,72	0,73	0,73	0,74	0,75	0,76	0,76	0,77	0,78	0,79	0,79	0,80	0,81	0,82	0,83	0,83	25,10
Total gastos + amort + finan (I+II+III+IV+V)	0,81	0,82	0,83	0,83	0,84	0,85	0,85	0,86	0,87	0,88	0,89	0,90	0,91	0,91	0,92	0,93	0,94	0,95	29,19
Total ingresos	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,09	1,10	1,12	1,13	1,14	1,15	1,16	1,17	1,18	1,20	35,93
EBITDA	0,30	0,31	0,31	0,31	0,32	0,32	0,32	0,33	0,33	0,33	0,34	0,34	0,34	0,35	0,35	0,35	0,36	0,36	10,83
BAIT	0,25	0,26	0,26	0,26	0,27	0,27	0,27	0,28	0,28	0,28	0,29	0,28	0,29	0,29	0,29	0,30	0,30	0,30	8,80
BAT	0,20	0,20	0,20	0,21	0,21	0,21	0,22	0,22	0,22	0,23	0,23	0,23	0,23	0,24	0,24	0,24	0,25	0,25	6,74
Impuesto sobre beneficios	0,05	0,06	1,69																
FCL	0,26	0,26	0,26	0,26	0,26	0,27	0,27	0,27	0,27	0,28	0,28	0,28	0,29	0,29	0,29	0,29	0,30	0,30	9,15
FCA	0,15	0,15	0,15	0,16	0,16	0,16	0,16	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,17	0,18	0,18	0,18	0,18	0,19	5,06
Retorno inversión	13,04%	13,15%	13,31%	13,47%	13,63%	13,79%	13,95%	14,12%	14,29%	14,45%	14,62%	14,55%	14,72%	14,90%	15,08%	15,25%	15,44%	15,62%	
Ratio Cobertura Deuda caf	2,41	2,42	2,44	2,46	2,48	2,50	2,53	2,55	2,57	2,59	2,62	2,54	2,56	2,58	2,61	2,63	2,65	2,68	
Eficiencia operativa caf	69,81%																		

CAFETERÍA EDIFICIO USOS PROFESIONALES	VAN (b=5%)	VAN (b=2,37%)	TIR	TIR accionista
Valor indicador rentabilidad	1.310.288,47 €	3.450.953,82 €	8,17%	14,24%

Flujo de explotación e indicadores de rentabilidad de la Escuela Infantil Privada

Conceptos / Años (Valores en millones de €)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
Gastos	0,00	0,00	0,00	0,13	0,51	0,71	0,71	0,72	0,72	0,73	0,73	0,73	0,74	0,74	0,66	0,67	0,67	0,68	0,68	0,69	0,69	0,69
I. Gastos de personal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	0,35	0,35	0,36	0,36	0,36	0,37	0,37	0,37	0,38	0,38	0,39	0,39	0,39	0,40	0,40	0,41	0,41
II. Gastos de explotación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03	0,04	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05											
1. Aprovisionamientos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
Generales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
Limpieza y Mantenimiento general	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Servicios Exteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02
Primas de seguros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Publicidad, propaganda y r. públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reparación y conservación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
Servicios bancarios y similares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Servicios de profesionales independientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Suministros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
3. Tributos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
III. Gastos generales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,02																
IV. Amortización de la inversión	0,00	0,00	0,00	0,00	0,18	0,09																
1. Amortización inicial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,18	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
Edificio e instalaciones + gastos administrativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08
Equipamiento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Amortización reinversiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
Equipamiento rein	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Instalaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
V. Financiación de la inversión	0,00	0,00	0,00	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,26	0,52	0,53	0,53	0,54	0,54	0,55	0,55	0,56	0,56	0,57	0,58	0,58	0,59	0,59	0,60	0,60	0,61
Total gastos (I+II+III)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,21	0,41	0,41	0,41	0,42	0,42	0,43	0,43	0,43	0,44	0,44	0,45	0,45	0,46	0,46	0,47	0,47	0,48
Total gastos + amort + finan (I+II+III+IV+V)	0,00	0,00	0,00	0,13	0,51	0,71	0,71	0,72	0,72	0,73	0,73	0,73	0,74	0,74	0,66	0,67	0,67	0,68	0,68	0,69	0,69	0,69
Total ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,26	0,52	0,53	0,53	0,54	0,54	0,55	0,55	0,56	0,56	0,57	0,58	0,58	0,59	0,59	0,60	0,60	0,61
EBITDA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,12	0,13	0,14														
BAIT	0,00	0,00	0,00	0,00	-0,13	-0,06	-0,06	-0,06	-0,06	-0,06	-0,06	-0,05	-0,05	-0,05	0,03	0,04						
BAT	0,00	0,00	0,00	-0,13	-0,25	-0,19	-0,19	-0,19	-0,19	-0,18	-0,18	-0,18	-0,18	-0,18	-0,09	-0,08						
Impuesto sobre beneficios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
FCL	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05	0,12	0,13	0,14														
FCA	0,00	0,00	0,00	-0,13	-0,25	-0,19	-0,19	-0,19	-0,19	-0,18	-0,18	-0,18	-0,18	-0,18	-0,09	-0,08						
Retorno inversión	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	-3,61%	-1,76%	-1,73%	-1,69%	-1,66%	-1,63%	-1,59%	-1,56%	-1,52%	-1,49%	0,97%	1,00%	1,04%	1,07%	1,11%	1,15%	1,19%	1,22%
Ratio cobertura deuda				0,00	0,16	0,38	0,38	0,39	0,39	0,39	0,40	0,40	0,41	0,41	0,57	0,58	0,59	0,59	0,60	0,60	0,61	0,62
Eficiencia operativa					80,54%	77,87%																

Conceptos / Años (Valores en millones de €)	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	Licitación
Gastos	0,70	0,70	0,71	0,72	0,72	0,73	0,73	0,74	0,74	0,75	0,75	0,76	0,77	0,78	0,78	0,79	0,79	0,80	26,05
I. Gastos de personal	0,41	0,42	0,42	0,43	0,43	0,44	0,44	0,44	0,45	0,45	0,46	0,46	0,47	0,47	0,48	0,48	0,49	0,49	14,74
II. Gastos de explotación	0,05	0,06	0,06	0,06	1,69														
1. Aprovisionamientos	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,03	0,03	0,76
Generales	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,72
Limpieza y Mantenimiento general	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,03
2. Servicios Exteriores	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,03	0,82
Primas de seguros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05
Publicidad, propaganda y r. públicas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05
Reparación y conservación	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,19
Servicios bancarios y similares	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02
Servicios de profesionales independientes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,11
Suministros	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,40
3. Tributos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,11
III. Gastos generales	0,02	0,66																	
IV. Amortización de la inversión	0,09	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	4,24											
1. Amortización inicial	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	3,88
Edificio e instalaciones + gastos administrativos	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	2,92
Equipamiento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,96
2. Amortización reinversiones	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,36
Equipamiento rein	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,11
Instalaciones	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,26
V. Financiación de la inversión	0,13	4,71																	
Ingresos	0,62	0,62	0,63	0,64	0,64	0,65	0,65	0,66	0,67	0,67	0,68	0,69	0,69	0,70	0,71	0,72	0,72	0,73	21,94
Total gastos (I+II+III)	0,48	0,48	0,49	0,49	0,50	0,50	0,51	0,51	0,52	0,53	0,53	0,54	0,54	0,55	0,55	0,56	0,56	0,57	17,09
Total gastos + amort + finan (I+II+III+IV+V)	0,70	0,70	0,71	0,72	0,72	0,73	0,73	0,74	0,74	0,75	0,75	0,76	0,77	0,78	0,78	0,79	0,79	0,80	26,05
Total ingresos	0,62	0,62	0,63	0,64	0,64	0,65	0,65	0,66	0,67	0,67	0,68	0,69	0,69	0,70	0,71	0,72	0,72	0,73	21,94
EBITDA	0,14	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	4,85						
BAIT	0,04	0,05	0,06	0,06	0,06	0,05	0,05	0,05	0,06	0,06	0,06	0,61							
BAT	-0,08	-0,07	-0,07	-0,07	-0,07	-0,07	-0,08	-0,08	-0,07	-0,07	-0,07	-0,07	-4,10						
Impuesto sobre beneficios	0,00	0,00																	
FCL	0,14	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	4,85						
FCA	-0,08	-0,07	-0,07	-0,07	-0,07	-0,07	-0,08	-0,08	-0,07	-0,07	-0,07	-0,07	-4,10						
Retorno inversión	1,26%	1,30%	1,31%	1,35%	1,39%	1,43%	1,47%	1,51%	1,55%	1,59%	1,64%	1,68%	1,43%	1,48%	1,52%	1,57%	1,61%	1,66%	
Ratio cobertura deuda	0,62	0,63	0,63	0,64	0,64	0,65	0,66	0,66	0,67	0,68	0,68	0,69	0,67	0,67	0,68	0,69	0,69	0,70	
Eficiencia operativa	77,87%																		

ESCUELA INFANTIL	VAN (b=5%)	VAN (b=2,37%)	TIR	TIR accionista
Valor indicador rentabilidad	-1.800.765,59 €	-660.445,61 €	1,40%	

Flujo de explotación e indicadores de rentabilidad del arrendamiento de espacios a terceros

Conceptos / Años (Valores en millones de €)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
Gastos	0,00	0,00	0,00	0,46	0,96	1,00	0,98	0,98	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99										
I. Gastos de explotación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,08	0,08	0,08	0,08	0,08	0,09	0,10	0,10												
1. Servicios Exteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,05																			
Primas de seguros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01
Suministros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05
3. Tributos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04																			
III. Gastos generales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
IV. Amortización de la inversión	0,00	0,00	0,00	0,00	0,41	0,45	0,43																	
1. Amortización inicial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,41	0,39																		
Edificio e instalaciones + gastos administrativos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39
Equipamiento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,02	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Amortización reinversiones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04									
Edificio e instalaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Equipamiento rein	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04
V. Financiación de la inversión	0,00	0,00	0,00	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46	0,46
Ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	2,40	2,42	2,45	2,47	2,50	2,52	2,55	2,57	2,60	2,62	2,65	2,68	2,70	2,73	2,76	2,79	2,81	2,84	2,84	2,84
Total gastos (I+II+III)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,08	0,09	0,10																	
Total gastos + amort + finan (I+II+III+IV+V)	0,00	0,00	0,00	0,46	0,96	1,00	0,98	0,98	0,99															
Total ingresos	0,00	0,00	0,00	0,00	2,40	2,42	2,45	2,47	2,50	2,52	2,55	2,57	2,60	2,62	2,65	2,68	2,70	2,73	2,76	2,79	2,81	2,84	2,84	2,84
EBITDA	0,00	0,00	0,00	0,00	2,32	2,34	2,36	2,39	2,41	2,43	2,46	2,48	2,51	2,53	2,56	2,58	2,61	2,64	2,66	2,69	2,71	2,74	2,74	2,74
BAIT	0,00	0,00	0,00	0,00	1,91	1,93	1,95	1,98	2,00	2,03	2,05	2,07	2,10	2,09	2,13	2,16	2,18	2,21	2,24	2,26	2,29	2,32	2,32	2,32
BAT	0,00	0,00	0,00	-0,46	1,44	1,47	1,49	1,51	1,54	1,56	1,58	1,61	1,63	1,62	1,67	1,69	1,72	1,74	1,77	1,80	1,82	1,85	1,85	1,85
Impuesto sobre beneficios	0,00	0,00	0,00	0,00	0,36	0,37	0,37	0,38	0,38	0,39	0,40	0,40	0,41	0,41	0,42	0,42	0,43	0,44	0,44	0,45	0,46	0,46	0,46	0,46
FCL	0,00	0,00	0,00	0,00	1,95	1,97	1,99	2,01	2,03	2,04	2,06	2,08	2,10	2,13	2,14	2,16	2,18	2,20	2,22	2,24	2,26	2,28	2,28	2,28
FCA	0,00	0,00	0,00	-0,46	1,08	1,10	1,12	1,13	1,15	1,17	1,19	1,21	1,23	1,22	1,25	1,27	1,29	1,31	1,33	1,35	1,37	1,39	1,39	1,39
Retorno inversión	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	13,46%	13,62%	13,79%	13,95%	14,12%	14,29%	14,47%	14,64%	14,81%	14,73%	15,05%	15,23%	15,41%	15,60%	15,78%	15,97%	16,16%	16,35%	16,35%	16,35%
Ratio Cobertura deuda				0,00	2,24	2,26	2,28	2,30	2,32	2,34	2,36	2,38	2,40	2,34	2,40	2,43	2,45	2,47	2,49	2,51	2,54	2,56	2,56	2,56
Eficiencia operativa					3,53%																			

Conceptos / Años (Valores en millones de €)	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	Licitación
Gastos	0,99	1,00	1,01	1,03	1,03	1,03	1,03	1,04	1,04	1,04	36,26								
I. Gastos de explotación	0,10	0,11	0,12	3,51															
1. Servicios Exteriores	0,06	0,07	1,99																
Primas de seguros	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,01	0,27
Suministros	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,06	0,06	1,72
3. Tributos	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	1,52
III. Gastos generales	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,14
IV. Amortización de la inversión	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,43	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	0,45	15,40
1. Amortización inicial	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	14,17
Edificio e instalaciones + gastos administrativos	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	0,39	13,97
Equipamiento	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,20
2. Amortización reinversiones	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	1,23
Edificio e instalaciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02
Equipamiento rein	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,04	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	0,06	1,21
V. Financiación de la inversión	0,46	17,20																	
Ingresos	2,87	2,90	2,93	2,96	2,99	3,02	3,05	3,08	3,11	3,14	3,17	3,20	3,23	3,27	3,30	3,33	3,37	3,40	103,38
Total gastos (I+II+III)	0,10	0,10	0,10	0,10	0,11	0,12	0,12	0,12	0,12	0,12	3,65								
Total gastos + amort + finan (I+II+III+IV+V)	0,99	1,00	1,01	1,03	1,03	1,03	1,03	1,04	1,04	1,04	36,26								
Total ingresos	2,87	2,90	2,93	2,96	2,99	3,02	3,05	3,08	3,11	3,14	3,17	3,20	3,23	3,27	3,30	3,33	3,37	3,40	103,38
EBITDA	2,77	2,80	2,83	2,85	2,88	2,91	2,94	2,97	3,00	3,03	3,06	3,09	3,12	3,15	3,18	3,22	3,25	3,28	99,74
BAIT	2,34	2,37	2,40	2,42	2,45	2,48	2,51	2,54	2,57	2,60	2,63	2,64	2,67	2,70	2,73	2,76	2,79	2,83	84,33
BAT	1,88	1,90	1,93	1,96	1,99	2,02	2,05	2,08	2,10	2,13	2,17	2,17	2,20	2,23	2,27	2,30	2,33	2,36	67,13
Impuesto sobre beneficios	0,47	0,48	0,48	0,49	0,50	0,50	0,51	0,52	0,53	0,53	0,54	0,54	0,55	0,56	0,57	0,57	0,58	0,59	16,78
FCL	2,30	2,32	2,34	2,36	2,38	2,41	2,43	2,45	2,47	2,50	2,52	2,55	2,57	2,59	2,62	2,64	2,66	2,69	82,95
FCA	1,41	1,43	1,45	1,47	1,49	1,51	1,53	1,56	1,58	1,60	1,62	1,63	1,65	1,68	1,70	1,72	1,75	1,77	50,35
Retorno inversión	16,54%	16,71%	16,91%	17,11%	17,31%	17,51%	17,72%	17,93%	18,14%	18,35%	18,56%	18,61%	18,83%	19,05%	19,27%	19,50%	19,72%	19,95%	
Ratio cobertura deuda	2,58	2,60	2,62	2,64	2,67	2,69	2,72	2,74	2,77	2,79	2,82	2,78	2,80	2,83	2,85	2,88	2,90	2,93	
Eficiencia operativa	3,53%																		

ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS A TERCEROS	VAN (b=5%)	VAN (b=2,37%)	TIR	TIR accionista
Valor indicador rentabilidad	15.739.717,20 €	35.054.887,87 €	9,92%	19,03%