

D. Nicolás, D. José M^a y Dña. Natalia Mayol Comas

MEMORIA ECONÓMICO-FINANCIERA

SOLICITUD CONCESIÓN OCUPACIÓN DE BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE, CON DESTINO TERRAZA Y GARAJE EN CAN PASTILLA, DEL TÉRMINO MUNICIPAL DE PALMA (MALLORCA, ILLES BALEARS)

Octubre 2019

ÍNDICE

1.	CUENTA DE RESULTADOS.....	2
2.	PLAN DE INVERSIONES.....	2
3.	TIR y VAN del proyecto.....	3
4.	INGRESOS.....	3
5.	GASTOS.....	4
6.	AMORTIZACIÓN.....	4
7.	CONCLUSIÓN.....	5

MEMORIA ECONÓMICO-FINANCIERA

1. CUENTA DE RESULTADOS

Cuenta de resultados (Año 1-20)																				
€	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20
Ingresos																				
Ingresos Solicitud Concesión Terrazas	8.694	8.868	9.045	9.226	9.411	9.599	9.791	9.987	10.186	10.390	10.598	10.810	11.026	11.247	11.472	11.701	11.935	12.174	12.417	12.666
Ingresos Solicitud Concesión Garaje	7.176	7.320	7.466	7.615	7.768	7.923	8.081	8.243	8.408	8.576	8.748	8.922	9.101	9.283	9.469	9.658	9.851	10.048	10.249	10.454
Total Ingresos	15.870	16.187	16.511	16.841	17.178	17.522	17.872	18.230	18.594	18.966	19.345	19.732	20.127	20.530	20.940	21.359	21.786	22.222	22.666	23.120
Gastos																				
Gastos Solicitud Concesión Terrazas	(5.854)	(5.971)	(6.091)	(6.213)	(6.337)	(6.464)	(6.593)	(6.725)	(6.859)	(6.997)	(7.136)	(7.279)	(7.425)	(7.573)	(7.725)	(7.879)	(8.037)	(8.198)	(8.362)	(8.529)
Gastos Solicitud Concesión Garaje	(5.250)	(5.355)	(5.462)	(5.571)	(5.683)	(5.797)	(5.912)	(6.031)	(6.151)	(6.274)	(6.400)	(6.528)	(6.658)	(6.792)	(6.927)	(7.066)	(7.207)	(7.351)	(7.498)	(7.648)
Gastos de explotación	(11.105)	(11.327)	(11.553)	(11.784)	(12.020)	(12.260)	(12.505)	(12.756)	(13.011)	(13.271)	(13.536)	(13.807)	(14.083)	(14.365)	(14.652)	(14.945)	(15.244)	(15.549)	(15.860)	(16.177)
EBITDA	4.766	4.861	4.958	5.057	5.158	5.261	5.367	5.474	5.584	5.695	5.809	5.925	6.044	6.165	6.288	6.414	6.542	6.673	6.806	6.942
% EBITDA s/ Ingresos	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%	30,0%
Amortización	(2.423)	(2.423)	(2.423)	(2.423)	(2.423)	(2.423)	(2.423)	(2.423)	(2.423)	(2.423)	(2.423)	(2.423)	(2.423)	(2.423)	(2.423)	(2.423)	(2.423)	(2.423)	(2.423)	(2.423)
Resultado de explotación (EBIT)	2.343	2.438	2.536	2.635	2.736	2.839	2.944	3.052	3.161	3.273	3.387	3.503	3.621	3.742	3.865	3.991	4.119	4.250	4.384	4.520
% EBIT s/ Ingresos	14,8%	15,1%	15,4%	15,6%	15,9%	16,2%	16,5%	16,7%	17,0%	17,3%	17,5%	17,8%	18,0%	18,2%	18,5%	18,7%	18,9%	19,1%	19,3%	19,6%
Beneficio antes de impuestos (EBT)	2.343	2.438	2.536	2.635	2.736	2.839	2.944	3.052	3.161	3.273	3.387	3.503	3.621	3.742	3.865	3.991	4.119	4.250	4.384	4.520
Impuesto sobre beneficios	(586)	(610)	(634)	(659)	(684)	(710)	(736)	(763)	(790)	(818)	(847)	(876)	(905)	(936)	(966)	(998)	(1.030)	(1.063)	(1.096)	(1.130)
Resultado del ejercicio (EAT)	1.757	1.829	1.902	1.976	2.052	2.129	2.208	2.289	2.371	2.455	2.540	2.627	2.716	2.807	2.899	2.993	3.090	3.188	3.288	3.390

2. PLAN DE INVERSIONES

Se han contemplado inversiones por valor de 80.884 € para la impermeabilización repavimentado de la terraza y garaje, el total de la superficie afectada es de 1.660 m2, de los cuales, los afectados por la petición de concesión son 276 m2 de terraza y 276 m2 de garaje, lo que suponen un 33,25% de la superficie total afectada por las obras.

Capítulo I - Inversión y gastos de construcción		
	Porcentaje	€
Inversión	100,00%	80.884
Inversión Petición de concesión Garaje y Terrazas (552m2 sobre 1.660 m2 totales)	33,25%	26.896
Gastos imputables a la inversión		
Gastos generales y beneficio industrial	19,0%	5.110
Control de calidad	5,0%	1.345
Gastos imputables a la inversión		6.455
otros gastos (honorarios técnicos + gastos asociados promoción)(10% PEM)		2.690
Total Inversión		36.041

3. TIR y VAN del proyecto

La Tasa Interna de Rentabilidad nos ofrece una medida relativa de la rentabilidad de un proyecto considerando la inversión inicial realizada y los flujos futuros que el proyecto ofrece.

TIR y VAN del proyecto (Año 1-20)																					
€	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15	Año 16	Año 17	Año 18	Año 19	Año 20	Año 21
Inversiones	(36.041)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
EBITDA	4.766	4.861	4.958	5.057	5.158	5.261	5.367	5.474	5.584	5.695	5.809	5.925	6.044	6.165	6.288	6.414	6.542	6.673	6.806	6.942	-
Impuesto de sociedades (IS)	-	(586)	(610)	(634)	(659)	(684)	(710)	(736)	(763)	(790)	(818)	(847)	(876)	(905)	(936)	(966)	(998)	(1.030)	(1.063)	(1.096)	(1.130)
Flujo de caja del proyecto	(31.276)	4.275	4.348	4.423	4.500	4.578	4.657	4.738	4.821	4.905	4.991	5.079	5.168	5.259	5.352	5.447	5.544	5.643	5.744	5.846	(1.130)
TIR del proyecto	13,7%																				
VAN del proyecto (8%)	13.714																				

4. INGRESOS

Para el cálculo de los ingresos de la terraza se ha tomado un precio medio anual de 3,5 €/m² y una ocupación media anual del 75%, el total de la superficie de la terraza es de 910 m², de los cuales, los afectados por la petición de concesión son 276 m², lo que suponen un 30,3%, de la superficie total de la terraza.

Ingresos anuales Terraza	
Superficie	910
ocupación media anual	75,0%
Precio medio terraza (€/m ² /mes)	3,5
Ingresos anuales	28.665
Superficie terrazas (m ²)	910
Superficie petición concesión terrazas (m ²)	276
Porcentaje petición concesión sobre total terraza	30,3%
Ingresos anuales petición concesión terraza (€/año)	8.694

Para el cálculo de los ingresos del garaje se ha tomado un precio medio anual por plaza de coche de 100€ al año y una ocupación media anual del 65%, el total de la superficie del garaje es de 750 m², de los cuales, los afectados por la petición de concesión son 276 m², lo que suponen un 36,8%, de la superficie total del garaje.

Ingresos anuales Garaje	
nº plazas	25
ocupación media anual	65,0%
Precio medio plaza (€/mes)	100
Ingresos anuales (€/año)	19.500
Superficie garaje (m ²)	750
Superficie petición concesión garaje (m ²)	276
Porcentaje petición concesión sobre total garaje	36,8%
Ingresos anuales petición concesión garaje (€/año)	7.176

5. GASTOS

Para el cálculo de los gastos de la terraza se han previsto las siguientes partidas:

Gastos anuales Terraza (276 m2)	
Administración (10% s/facturación)	869
Mantenimiento y conservación (5€/m2/año).	1.380
Canon ocupación dominio público (4,5% sobre 250€/m2)	3.105
Otros gastos (seguros, varios...)	500
Gastos anuales petición concesión Terraza	5.854

Para el cálculo de los gastos del garaje se han previsto las siguientes partidas:

Gastos anuales Garaje (376 m2)	
Administración (10% s/facturación)	718
Mantenimiento y conservación (5€/m2/año)	1.380
Canon ocupación dominio público (2,25% sobre 250€/m2)	1.553
Tasas e impuestos municipales	600
Otros gastos (seguros, varios...)	1.000
Gastos anuales petición concesión garaje	5.250

6. AMORTIZACIÓN

Para el cálculo de la amortización se ha contemplado un interés del 3% para el capital invertido, de lo cual se deduce una anualidad de amortización.

Cálculo Amortización anual inversión		€
Amortización anual 3%		2.423
$[Inversión] \times 0.03 \times 1.03^{\wedge} 20 / (1.03^{\wedge} 20 - 1)$		
Gastos anuales amortización inversión petición concesión Terraza y Garaje		2.423

7. CONCLUSIÓN

Con lo expuesto en esta Memoria se considera el mismo suficientemente detallado a los efectos que se contrae, esperando merezca la aprobación correspondiente.

Palma de Mallorca, octubre de 2019

D. Nicolás Mayol Comas

