



Modelo Financiero para el análisis de viabilidad económico-financiera del “Plan Vive” de vivienda bajo la fórmula de colaboración público-privada

Estudio de Viabilidad Concesión Plan Vive Lote 1

Dirección General de Vivienda y Rehabilitación.
Consejería de Vivienda y Administración Local. Comunidad de Madrid

CABOAZUL
Asesores Financieros

Madrid, 14 de Diciembre de 2020

Índice

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Introducción | 7 |
| 1.1. Antecedentes | 7 |
| 1.2. Contenido del Documento | 8 |
| 2. Metodología para la realización del estudio de viabilidad | 9 |
| 2.1. Introducción | 9 |
| 2.2. Estructura del modelo financiero | 9 |
| 2.3. Objetivos del modelo financiero | 10 |
| 3. Información básica sobre las parcelas objeto de concesión | 11 |
| 3.1. Parcelas objeto de la concesión | 11 |
| 3.2. Número de viviendas y plazas de garaje | 11 |
| 3.3. Ingresos alquiler | 12 |
| 3.4. Ingresos Servicios Comunitarios | 16 |
| 3.5. Costes Servicios Comunitarios | 17 |
| 3.6. Inversiones | 23 |
| 3.7. Reinversiones | 24 |
| 4. Información sobre las hipótesis de las proyecciones del plan de negocio | 27 |
| 4.1. Calendario del proyecto | 27 |
| 4.2. Periodo de construcción | 27 |
| 4.3. Presupuesto de construcción | 27 |
| 4.4. Periodo de explotación | 28 |
| 4.5. Inversiones de Reposiciones | 29 |
| 4.6. Ingresos | 29 |
| 4.7. Gastos | 30 |
| 5. Información sobre las hipótesis de las proyecciones financieras | 33 |
| 5.1. Hipótesis macroeconómicas | 33 |
| 5.2. Estructura financiera del proyecto | 34 |
| 5.3. Fondos propios | 34 |
| 5.4. Reserva legal y voluntarias | 35 |
| 5.5. Deuda Senior | 35 |
| 5.6. Garantía definitiva | 36 |
| 5.7. Impuestos: Impuesto de sociedades e IVA | 37 |
| 6. Proyecciones a lo largo de la concesión | 40 |
| 6.1. CAPEX mensualizado y anual | 40 |
| 6.2. Necesidades de financiación | 45 |
| 6.3. Orígenes de fondos mensualizado y anual | 45 |
| 6.4. Reinversiones | 47 |
| 6.5. Ingresos de la Concesión | 49 |
| 6.6. Gastos de los servicios a la comunidad y del concesionario | 51 |
| 6.6.1. Gastos Servicios Comunitarios | 51 |
| 6.6.2. Gastos Estructura Concesionario | 54 |
| 6.7. Amortizaciones | 56 |
| 6.8. Capital circulante | 59 |
| 6.9. Impuestos | 62 |
| 6.10. Financiación | 63 |
| 6.10.1. Fondos Propios | 63 |
| 6.10.2. Deuda Senior | 65 |
| 7. Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria | 67 |
| 7.1. Introducción | 67 |
| 7.2. Estado de Cuentas de Pérdidas y Ganancias previsionales | 68 |
| 7.3. Balances de situación previsionales | 71 |
| 7.4. Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales | 76 |
| 8. Resultados del análisis económico | 81 |
| 8.1. Cálculo de las tasas de descuento | 81 |
| 8.2. Cascada de Flujos de Caja | 82 |
| 8.3. Resumen de Flujos de Caja | 88 |

| | |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|
| 8.4. Flujos de caja del proyecto | 88 |
| 8.4.1. Flujos de Caja del proyecto antes de impuestos | 89 |
| 8.4.2. Flujos de Caja del proyecto después de impuestos | 89 |
| 8.5. Flujos de caja de la deuda | 90 |
| 8.6. Flujos de caja de los accionistas | 91 |
| 8.6.1. Flujos de Caja Disponible Accionistas | 91 |
| 8.6.2. Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas | 91 |
| 8.7. Ratios de Rentabilidad del proyecto | 92 |
| 8.8. Ratios de Cobertura de la Deuda | 92 |
| 8.9. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia | 94 |
| 8.10. Análisis de sensibilidad a las principales variables | 95 |
| 8.11. Flujos de Caja del Proyecto para las Administraciones Públicas | 96 |
| 9. Impacto socio-económico del proyecto | 102 |
| 9.1. Introducción | 102 |
| 9.2. Tablas Input-Output | 103 |
| 9.3. Impacto del proyecto en la producción | 105 |
| 9.4. Impacto del proyecto en el Valor Agregado Bruto (VAB) | 106 |
| 9.5. Impacto del proyecto en la generación de empleo | 107 |
| 9.6. Impacto del proyecto en la generación de rentas salariales | 108 |
| 9.7. Impacto del proyecto en la generación de rentas fiscales | 110 |
| 9.8. Impacto económico en la Comunidad de Madrid | 111 |
| 9.8.1. Tablas Input/Output Comunidad de Madrid | 111 |
| 9.8.2. Efectos económicos totales sobre la Comunidad de Madrid | 112 |
| 9.9. Población beneficiada y ahorro en rentas de alquiler | 113 |
| 10. Conclusiones | 115 |

Índice de Tablas

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabla 1. Tipos de Hojas de Cálculo | 9 |
| Tabla 2. Parcelas objeto de concesión Lote 1 | 11 |
| Tabla 3. Número de viviendas, trasteros y plazas de garaje Lote 1 | 12 |
| Tabla 4. Precios módulos de viviendas, trasteros y garajes por Tipologías y Zonas Geográficas | 13 |
| Tabla 5. Precios de Garajes y Trasteros por Tipologías y Zonas Geográficas | 14 |
| Tabla 6. Valor promoción a precio módulo, ingresos anuales alquiler, ingresos con factor ocupación y alquiler mensual medio por vivienda del Lote 1 | 15 |
| Tabla 7. Tamaños urbanización según superficie construida edificación y % Alquiler Servicios Comunitarios | 16 |
| Tabla 8. Ingresos por Servicios Comunitarios Lote 1 | 17 |
| Tabla 9. Coste del Servicio de Conserjería según el tamaño de la urbanización | 18 |
| Tabla 10. Coste del Servicio de Limpieza según el tamaño de la urbanización | 19 |
| Tabla 11. Coste del Servicio de Mantenimiento según el tamaño de la urbanización | 19 |
| Tabla 12. Coste TPV del Garaje según el tamaño de la urbanización | 19 |
| Tabla 13. Coste Energía y Agua según el tamaño de la urbanización | 20 |
| Tabla 14. Coste Piscina según el tamaño de la urbanización | 21 |
| Tabla 15. Coste Gimnasio según el tamaño de la urbanización | 21 |
| Tabla 16. Coste Servicios Jardinería según el tamaño de la urbanización | 22 |
| Tabla 17. Coste Varios e Imprevistos según el tamaño de la urbanización | 22 |
| Tabla 18. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 1 | 24 |
| Tabla 19. Importe y periodicidad reinversiones..... | 25 |
| Tabla 20. Importe Reinversiones en viviendas a lo largo concesión Lote 1 | 25 |
| Tabla 21. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 1 | 26 |
| Tabla 22. Calendario de la Concesión | 27 |
| Tabla 23. Ritmo mensual de construcción | 27 |
| Tabla 24. Otros gastos del concesionario fase construcción Lote 1..... | 27 |
| Tabla 25. Inversión Inicial durante la fase construcción Lote 1 | 28 |
| Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 1..... | 29 |
| Tabla 27. Ingresos de alquileres y servicios repercutidos en euros constantes a lo largo concesión Lote 1 | 30 |
| Tabla 28. Costes Servicios Comunitarios y repercusión IBI en euros constantes a lo largo concesión Lote 1 | 31 |
| Tabla 29. Costes Estructura Sociedad Concesionaria en euros constantes a lo largo concesión Lote 1..... | 32 |
| Tabla 30. Tasas de actualización de Ingresos, Reinversiones y Costes | 33 |
| Tabla 31. Estructura financiera inicial | 34 |
| Tabla 32. Aportaciones de Fondos Propios a lo largo de la concesión Lote 1 | 35 |
| Tabla 33. Criterios Dotación Reserva Legal..... | 35 |
| Tabla 34. Condiciones Deuda Senior..... | 36 |
| Tabla 35. Garantía definitiva Lote 1 | 37 |
| Tabla 36. Hipótesis del Impuesto de Sociedades | 38 |
| Tabla 37. Hipótesis del Impuesto del Valor Añadido | 39 |
| Tabla 38. CAPEX Anual Sociedad Concesionaria Lote 1 | 40 |
| Tabla 39. Inversión Inicial Mensual fase construcción Lote 1 | 41 |
| Tabla 40. Necesidades de Financiación Lote 1..... | 45 |
| Tabla 41. Orígenes de Financiación Anuales Lote 1 | 45 |
| Tabla 42. Orígenes de Financiación Mensuales Lote 1 | 46 |
| Tabla 43. Reinversiones de Reposición totales en Constantes y Nominales Lote 1 | 47 |
| Tabla 44. Reinversiones de Reposición Anuales Nominales Lote 1 | 48 |
| Tabla 45. Ingresos Constantes y Nominales Lote 1..... | 49 |
| Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 1..... | 50 |
| Tabla 47. Gastos Servicios Comunitarios Constantes y Nominales Lote 1..... | 51 |
| Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 1..... | 52 |
| Tabla 49. Gastos Estructura Concesionario Constantes y Nominales Lote 1 | 54 |
| Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 1 | 55 |
| Tabla 51. Inversión Balance, Flujos de Caja y Necesidades de Financiación Lote 1..... | 56 |
| Tabla 52. Importe Inversión Lote 1 | 57 |
| Tabla 53. Coeficientes de Amortización..... | 57 |
| Tabla 54. Amortización Anual Lote 1 | 58 |

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tabla 55. Capital Circulante Lote 1..... | 60 |
| Tabla 56. Impuesto de Sociedades Lote 1..... | 62 |
| Tabla 57. Impuesto de Sociedades aplicando bonificación del 85% Lote 1 | 62 |
| Tabla 58. Aportaciones de Capital y Pago dividendos Lote 1..... | 64 |
| Tabla 59. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda Lote 1 | 66 |
| Tabla 60. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 1..... | 68 |
| Tabla 61. Balances de Situación Lote 1 | 71 |
| Tabla 62. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 1..... | 76 |
| Tabla 63. Tasas de descuento aplicables a cada Flujo de Caja..... | 81 |
| Tabla 64. Cálculo de las Tasas de descuento | 82 |
| Tabla 65. Cascada de Flujos de Caja..... | 83 |
| Tabla 66. Resumen Flujos de Caja..... | 88 |
| Tabla 67. TIR y VAN FC Proyecto antes de impuestos..... | 89 |
| Tabla 68. TIR y VAN FC Proyecto después de impuestos | 90 |
| Tabla 69. Coste de la Deuda y coste de la Deuda con CRSD | 90 |
| Tabla 70. VAN y TIR Flujos de Caja Disponible Accionistas | 91 |
| Tabla 71. VAN y TIR Flujos de Caja Distribuidos Accionistas..... | 92 |
| Tabla 72. Margen EBITDA y Margen Beneficio Neto..... | 92 |
| Tabla 73. Ratios de Cobertura de la Deuda..... | 93 |
| Tabla 74. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia | 94 |
| Tabla 75. Resultados del Análisis de Sensibilidad Lote 1 | 95 |
| Tabla 76. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 1 | 96 |
| Tabla 77. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas | 96 |
| Tabla 78. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 1 | 97 |
| Tabla 79. Distribución Porcentual Flujos Caja Administraciones Públicas entre Estado, CCAA y Ayuntamientos | 100 |
| Tabla 80. Reparto en Euros FC Administraciones Públicas entre Estado, CCAA y Ayuntamientos. Lote 1 | 100 |
| Tabla 81. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 1 | 101 |
| Tabla 82. Multiplicadores de Producción Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad | 105 |
| Tabla 83. Efectos económicos totales sobre la Producción. Euros constantes..... | 105 |
| Tabla 84. Multiplicadores de VAB Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad | 106 |
| Tabla 85. VAB Directo Construcción y Alquileres..... | 106 |
| Tabla 86. Efectos económicos totales sobre el Valor Agregado. Euros constantes | 107 |
| Tabla 87. Multiplicadores de Empleo Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad | 107 |
| Tabla 88. Empleo Directo Construcción y Alquileres | 108 |
| Tabla 89. Efectos económicos totales sobre el Empleo. Número de empleos | 108 |
| Tabla 90. Multiplicadores de Rentas Salariales Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad | 108 |
| Tabla 91. Rentas Salariales Efecto Directo Construcción y Alquileres | 109 |
| Tabla 92. Efectos económicos totales sobre Rentas Salariales. Euros constantes | 109 |
| Tabla 93. Multiplicadores de Rentas Fiscales por variable económica, 2018..... | 110 |
| Tabla 94. Rentas Fiscales Directas..... | 111 |
| Tabla 95. Efectos económicos totales sobre Rentas Fiscales. Euros constantes | 111 |
| Tabla 96. Relación del porcentaje de producción en Madrid por ramas de actividad..... | 112 |
| Tabla 97. Impacto Económico Lote 1. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes | 112 |
| Tabla 98. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 1..... | 113 |
| Tabla 99. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 1..... | 114 |
| Tabla 100. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 1 | 116 |

Índice de Figuras

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figura 1. Estructura del Modelo Financiero | 9 |
| Figura 2. Evolución Reinversiones de Reposición nominales en millones de euros | 47 |
| Figura 3. Evolución anual ingresos nominales en millones de euros | 49 |
| Figura 4. Evolución anual gastos servicios comunitarios nominales en millones de euros | 51 |
| Figura 5. Evolución anual gastos estructura concesionario nominales en millones de euros | 54 |
| Figura 6. Evolución anual Impuesto Sociedades nominales en millones de euros | 62 |
| Figura 7. Evolución Fondos Propios. Millones de euros nominales | 63 |
| Figura 8. Aportaciones y Distribuciones a Accionistas. Millones de euros nominales | 63 |
| Figura 9. Evolución Principal Deuda Senior. Millones de euros nominales | 65 |
| Figura 10. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda. Millones de euros nominales | 65 |
| Figura 11. Flujos de Caja del Proyecto antes de impuestos. Millones de euros nominales | 89 |
| Figura 12. Flujos de Caja del Proyecto después de impuestos. Millones de euros nominales | 89 |
| Figura 13. Flujos de Caja de la Deuda. Millones de euros nominales | 90 |
| Figura 14. Flujos de Caja de la Deuda con DSRA. Millones de euros nominales | 90 |
| Figura 15. Flujos de Caja Disponible Accionistas. Millones de euros nominales | 91 |
| Figura 16. Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas. Millones de euros nominales | 91 |
| Figura 17. Flujos de Caja Administraciones Públicas. Millones de euros nominales | 96 |

1. Introducción

1.1. Antecedentes

La Comunidad de Madrid es propietaria de diversos terrenos que gozan de la condición de dominio público y que integran las denominadas redes supramunicipales, conforme a la definición que se contiene en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Se trata de terrenos que actualmente se mantienen ociosos, situación a la que pretende ponerse fin mediante su puesta en el mercado y optimización de sus rendimientos, directos e indirectos, económicos y de otra índole, siempre ligados a fines de interés público.

La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Vivienda y Administración Local está analizando la puesta en marcha del proyecto “Plan Vive” cuya finalidad es ampliar el parque de viviendas destinadas a alquiler a precios asequibles en la Comunidad de Madrid. Para el desarrollo de dicho plan la Comunidad de Madrid está evaluando la utilización de la fórmula colaboración público-privada.

Para la preparación de los pliegos la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación precisa de disponer de un apoyo y asesoramiento en el análisis económico-financiero del proyecto y en la elaboración del estudio de viabilidad económico-financiera de la concesión.

El esquema propuesto es que la Comunidad de Madrid licitaría mediante concesiones demaniales la redacción de proyecto y construcción de las promociones de viviendas sujetas a protección pública en suelo público integrante de redes supramunicipales y su posterior explotación mediante contratos de arrendamiento. El concesionario recuperaría la inversión realizada en la construcción de las viviendas, a través del aprovechamiento privativo que se le concede sobre el arrendamiento de los inmuebles.

El alquiler de los inmuebles se regiría por la Ley de Arrendamientos Urbanos y el fin social de las viviendas de su puesta a disposición a los ciudadanos mediante arrendamientos asequibles, se aseguraría mediante el carácter de las viviendas promovidas como Viviendas con Protección Pública de precio básico (VPPB) o Viviendas con Protección Pública de precio limitado (VPPL) destinadas a arrendamiento, conforme a la normativa de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid.

La Comunidad de Madrid contrató a Caboazul Asesores Financieros la elaboración del estudio de viabilidad de cada una de los cuatro lotes de concesiones de viviendas en régimen de alquiler con protección pública del Plan Vive.

El objeto de este documento es explicar los resultados del “Estudio de Viabilidad Económico-Financiera de la Concesión Plan Vive Lote 1” elaborado por Caboazul Asesores Financieros con el fin de analizar la viabilidad económico-financiera de la concesión demanial de dicho lote.

Las hipótesis del estudio de viabilidad se han realizado contrastando los valores con información de mercado, aunque los licitadores pueden considerar en sus planes de negocio hipótesis diferentes a las contenidas en el estudio de viabilidad.

1.2. Contenido del Documento

El presente Informe se divide en 10 capítulos, que se describen a continuación:

El **Capítulo 1 Introducción**, describe los antecedentes del proyecto y el objeto del estudio de viabilidad económico-financiera.

El **Capítulo 2 Metodología para la realización del estudio de viabilidad**, explica la metodología empleada para la realización del estudio de viabilidad económico-financiera del Lote 1.

El **Capítulo 3 Información básica sobre las parcelas objeto de concesión**, incluye los parámetros fundamentales relativas a las parcelas que forman parte del Lote 1.

El **Capítulo 4 Información sobre las hipótesis de las proyecciones del plan de negocio**, incluye de forma agregada (y no a nivel de parcela) las variables básicas que constituyen los inputs del plan de negocio del Lote 1.

El **Capítulo 5 Información sobre las hipótesis de las proyecciones financieras**, incluye los inputs sobre las variables macroeconómicas, las hipótesis contables y fiscales, y la estructuración financiera del Lote 1.

El **Capítulo 6 Proyecciones a lo largo de la concesión**, incluye las proyecciones de las variables principales del Lote 1 como ingresos, costes, inversión, impuestos o financiación.

El **Capítulo 7 Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria**, muestra la cuenta de Pérdidas y Ganancias, Balance y Estado de Origen y Aplicación de Fondos de la Sociedad Concesionaria del Lote 1.

El **Capítulo 8 Resultados del análisis económico**, muestra los cálculos de los flujos de caja, ratios financieros y análisis de sensibilidad relativos al Lote 1.

El **Capítulo 9 Impacto socio-económico del proyecto** muestra los flujos de caja generados para la Administración (Estado, Comunidades Autónomas y Ayuntamientos) y la generación de empleos durante la construcción.

El **Capítulo 10 Conclusiones**, resume las principales conclusiones del estudio de viabilidad económica-financiera relativa al Lote 1.

2. Metodología para la realización del estudio de viabilidad

2.1. Introducción

Para la elaboración del estudio de viabilidad económico-financiera se ha utilizado como base un Modelo económico-financiero (MEF) en base Excel 2016.

La información que integra el modelo está identificada según se trate de hipótesis, cálculos y resultados. Para facilitar su identificación en el modelo se distinguen los siguientes formatos de hojas de Cálculo:

Tabla 1. Tipos de Hojas de Cálculo

| Hojas de Cálculo | Descripción |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Inputs | Estas hojas con etiqueta de color rojo contienen los Inputs del Modelo Financiero. Todos los valores de Inputs están en azul. |
| Auxiliares | Estas hojas contienen cálculos auxiliares empleados en el modelo. Estas hojas tienen etiqueta azul claro. |
| Cálculos | Estas hojas contienen los cálculos del modelo financiero. Los cálculos mensuales tienen etiqueta azul verdoso y las hojas con cálculos anuales tienen etiqueta en azul marino |
| Resultados | Estas hojas contienen los cálculos del modelo financiero. Tienen etiqueta azul oscuro. |

2.2. Estructura del modelo financiero

El modelo financiero está compuesto por varias hojas de cálculo que recogen las hipótesis, realizan los cálculos y exponen los resultados. De forma general, la estructura del modelo es la siguiente:

Figura 1. Estructura del Modelo Financiero



2.3. Objetivos del modelo financiero

El objetivo del modelo financiero es permitir realizar un análisis de la viabilidad económico-financiera del proyecto mediante:

- Estimación de las proyecciones financieras de la concesión (inversión, ingresos, costes, financiación, impuestos).
- Obtención de los Estados Financieros previsionales de la sociedad concesionaria.
- Estimación de los Flujos de Caja del proyecto, de la deuda y de los accionistas, y cálculo de la rentabilidad del proyecto y de los accionistas.
- Obtención de los ratios financieros del proyecto incluyendo los ratios de cobertura de la deuda, y análisis de sensibilidad de la rentabilidad del proyecto y de los accionistas a las principales variables del proyecto.

En base a los resultados del análisis anterior, se obtienen las conclusiones sobre el nivel de bancabilidad y la viabilidad comercial del proyecto de atraer inversores privados y financiadores, que promuevan y construyan las viviendas en alquiler.

Por último, también se analiza el impacto socio-económico del proyecto mediante su capacidad de generación de tributos para las Administraciones, y de desarrollo de la actividad económica y generación de empleos.

3. Información básica sobre las parcelas objeto de concesión

3.1. Parcelas objeto de la concesión

Las parcelas objeto de concesión del Lote 1 se encuentran todas ellas situadas en la Comunidad de Madrid.

En la siguiente tabla se indica el Municipio, el ámbito de actuación dentro del municipio, la superficie registral de la parcela en m², la edificabilidad máxima de la parcela en m², el número de viviendas máximo que se pueden construir la parcela, la zona geográfica referente a la clasificación de la vivienda protegida en Madrid y el régimen de protección de la vivienda:

Tabla 2. Parcelas objeto de concesión Lote 1

| Ur | Municipio | Ámbito | Ref. Catastral | Superf. Registral | Edific. Máx. | Nº Vivierend. Máx. | Zona Geo-gráfica | Régim. Prote. |
|----|---------------------|----------------------------------|----------------------|-------------------|----------------|--------------------|------------------|---------------|
| 1 | Madrid (Valdebebas) | VALDEBEBAS | 6220401VK4862A0001BX | 21.213 | 29.402 | 420 | A | VPPL |
| 2 | Torrelodones | ÁREA HOMOGÉNEA SUR AHS | 1910406VK2911S0001QX | 11.940 | 13.823 | 185 | B | VPPL |
| 3 | Alcalá de Henares | SECTOR 115 A ESPARTALES NORTE | 9250301VK6895S0001XR | 6.047 | 11.253 | 156 | B | VPPB |
| 4 | Alcalá de Henares | SECTOR 115 A ESPARTALES NORTE | 9350501VK6895S0001XR | 6.830 | 12.711 | 156 | B | VPPB |
| 5 | Alcalá de Henares | SECTOR 115 A ESPARTALES NORTE | 9550401VK6895S0001WR | 4.644 | 8.641 | 124 | B | VPPB |
| 6 | Colmenar Viejo | PLAN SECTORIZACIÓN "LA ESTACIÓN" | 3499904VK3939N0001EO | 26.052 | 15.500 | 200 | B | VPPB |
| 7 | Colmenar Viejo | PLAN SECTORIZACIÓN "LA ESTACIÓN" | 3499901VK3939N0001XO | 10.137 | 6.214 | 82 | B | VPPB |
| 8 | Getafe | S 03 BUENAVISTA | 5511101VK3651S0001PS | 1.763 | 2.017 | 29 | B | VPPB |
| 9 | Getafe | S 03 BUENAVISTA | 5511501VK3651S0001ES | 7.520 | 8.605 | 123 | B | VPPB |
| 10 | Getafe | S 03 BUENAVISTA | 5511201VK3651S0001FS | 5.712 | 6.537 | 93 | B | VPPB |
| 11 | Getafe | S 03 BUENAVISTA | 5612801VK3651S0001SS | 7.758 | 8.879 | 127 | B | VPPB |
| | Total | | | 109.616 | 123.582 | 1.695 | | |

3.2. Número de viviendas y plazas de garaje

Las fichas urbanísticas indican un número máximo de viviendas a edificar en cada parcela. A efectos del estudio de viabilidad en determinadas parcelas se ha considerado un número inferior de viviendas al máximo permitido, de modo que la superficie media por vivienda fuese superior de forma acorde a las otras promociones del entorno.

La superficie útil de las viviendas se ha estimado considerando un ratio del 25% entre superficie útil y construida. De modo que, por ejemplo, un piso de 100 m² construidos tendría 80 m² útiles. Esta hipótesis es relevante para el estudio de viabilidad ya que la normativa de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid determina el precio del módulo de venta y alquiler en base a la superficie útil de la vivienda y no en base a la superficie construida.

El número de trasteros estimado a efectos del estudio de viabilidad coincide con el número de viviendas, ya que la normativa de la vivienda protegida establece la obligación de incluir un trastero de forma conjunta con el alquiler de la vivienda.

El número de plazas de garaje se ha estimado a efectos del estudio de viabilidad de acuerdo con el número mínimo de plazas de garaje establecido por la normativa urbanística en la Comunidad de Madrid que establece un mínimo de una plaza de garaje por vivienda y un mínimo de 1,5 plazas por cada 100 m² construidos. Las viviendas más grandes se ha supuesto que tendrían asignadas dos plazas de garaje, y las viviendas más pequeñas una plaza de garaje.

El número de plazas de garaje que decida construir al Concesionario podría ser superior ya que la normativa de la vivienda protegida en la Comunidad de Madrid permite alquilar dos plazas de garaje por vivienda. El Concesionario podría también decidir construir plazas de garaje adicionales y alquilarlas a usuarios que no residen en la urbanización.

El número estimado de viviendas, de trasteros, y de plazas de garaje por parcela se indica en la siguiente tabla:

Tabla 3. Número de viviendas, trasteros y plazas de garaje Lote 1

| Urbanización | Municipio | nº Viviendas Máx. Ficha Urbanística | nº Viviendas (y trasteros) | Tamaño Medio Vivienda m ² constr. | Superficie Construida Viviendas m ² | Superficie Útil Viviendas m ² | nº Plazas Garaje | nº Plazas Garaje Adicionales a Viviendas |
|--------------|---------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------|
| 1 | Madrid (Valdebebas) | 420 | 392 | 75 | 29.402 | 22.052 | 588 | 196 |
| 2 | Torreloredones | 185 | 184 | 75 | 13.823 | 10.367 | 276 | 92 |
| 3 | Alcalá de Henares | 156 | 150 | 75 | 11.253 | 8.440 | 225 | 75 |
| 4 | Alcalá de Henares | 156 | 156 | 82 | 12.711 | 9.533 | 234 | 78 |
| 5 | Alcalá de Henares | 124 | 115 | 75 | 8.641 | 6.481 | 173 | 58 |
| 6 | Colmenar Viejo | 200 | 200 | 78 | 15.500 | 11.625 | 300 | 100 |
| 7 | Colmenar Viejo | 82 | 82 | 76 | 6.214 | 4.660 | 123 | 41 |
| 8 | Getafe | 29 | 26 | 78 | 2.017 | 1.513 | 39 | 13 |
| 9 | Getafe | 123 | 114 | 76 | 8.605 | 6.454 | 171 | 57 |
| 10 | Getafe | 93 | 87 | 75 | 6.537 | 4.903 | 131 | 44 |
| 11 | Getafe | 127 | 118 | 75 | 8.879 | 6.659 | 177 | 59 |
| Total | | 1.695 | 1.624 | 76 | 123.582 | 92.687 | 2.437 | 813 |

3.3. Ingresos alquiler

Precios del módulo de la vivienda, trasteros y garajes

Los ingresos de alquiler de viviendas de la Concesión se encuentran regulados por la normativa de vivienda protegida establecida en el REAL DECRETO 14/2008, de 11 de enero (B.O.E. 12/01/08) y la ORDEN 116/2008, de 4 de abril de 2008 (B.O.C.M. 04/04/08) de la C. de Madrid.

Dentro de la concesión, se incluyen dos tipologías de viviendas con protección pública que tienen un precio de módulo de la vivienda diferente:

- Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB)
- Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL)

El precio del módulo también depende de la zona geográfica (A, B, C o D) donde se encuentre el municipio de la parcela conforme a lo definido en el artículo 1 de la ORDEN 116/2008.

En la siguiente tabla se resumen los precios de los módulos por tipología de vivienda (VPPL/VPPB) y zona geográfica (A, B, C ó D) correspondiente al m2 útil de vivienda, m2 útil de trastero, m2 útil de la primera plaza de garaje vinculada, y m2 útil de la segunda plaza de garaje vinculada a la vivienda.

Tabla 4. Precios módulos de viviendas, trasteros y garajes por Tipologías y Zonas Geográficas

| Precios módulos por Tipologías y Zonas Geográficas | Precio m2 útil Vivienda | Precio m2 útil Trastero | Precio m2 útil 1ª Plaza de Garaje | Precio m2 útil 2ª Plaza de Garaje |
|----------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| VPPL | | | | |
| A | 2.425,60 | 1.212,80 | 1.212,80 | 970,24 |
| B | 1.970,80 | 985,40 | 985,40 | 788,32 |
| C | 1.743,40 | 871,70 | 871,70 | 697,36 |
| D | 1.516,00 | 758,00 | 758,00 | 606,40 |
| VPPB | | | | |
| A | 1.940,48 | 970,24 | 970,24 | 776,19 |
| B | 1.576,64 | 788,32 | 788,32 | 630,66 |
| C | 1.394,72 | 697,36 | 697,36 | 557,89 |
| D | 1.212,80 | 606,40 | 606,40 | 485,12 |
| % Precio Módulo Vivienda | | 50% | 50% | 40% |

Precios de los trasteros y garajes

La normativa de la vivienda protegida establece que la superficie útil máxima de alquiler de los trasteros es de 8 m2 y la superficie máxima útil de alquiler de los garajes es de 25 m2. En el estudio de viabilidad se ha supuesto que el Concesionario construirá los trasteros y plazas de garaje con las superficies máximas de alquiler que permite la normativa.

El precio del módulo de los trasteros es el 50% del precio de módulo de la vivienda. El precio del módulo de la primera plaza de garaje bajo rasante vinculada a la vivienda es el 50% del precio de módulo de la vivienda, y el precio del módulo de la segunda plaza de garaje bajo rasante vinculada a la vivienda es el 40% del precio de módulo de la vivienda. Una vivienda solo puede tener como máximo dos plazas de garaje vinculadas.

En la siguiente tabla se muestran los precios de los trasteros, de la primera y de la segunda plaza de garaje bajo rasante vinculadas a la vivienda utilizados en el estudio de viabilidad, según la tipología y zona geográfica en que se localiza la vivienda:

Tabla 5. Precios de Garajes y Trasteros por Tipologías y Zonas Geográficas

| Precios módulos por Tipologías y Zonas Geográficas | 1ª Plaza de Garaje | Trastero | Precio Garaje + Trastero | Precio Garaje Adicional |
|----------------------------------------------------|--------------------|-------------|--------------------------|-------------------------|
| VPPL | | | | |
| A | 30.320,00 | 9.702,40 | 40.022,40 | 24.256,00 |
| B | 24.635,00 | 7.883,20 | 32.518,20 | 19.708,00 |
| C | 21.792,50 | 6.973,60 | 28.766,10 | 17.434,00 |
| D | 18.950,00 | 6.064,00 | 25.014,00 | 15.160,00 |
| VPPB | | | | |
| A | 24.256,00 | 7.761,92 | 32.017,92 | 19.404,80 |
| B | 19.708,00 | 6.306,56 | 26.014,56 | 15.766,40 |
| C | 17.434,00 | 5.578,88 | 23.012,88 | 13.947,20 |
| D | 15.160,00 | 4.851,20 | 20.011,20 | 12.128,00 |
| Superficie máxima m2 útil | 25,00 | 8,00 | | 25,00 |

Ingresos de alquiler de las viviendas, trasteros y garajes

El Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, establece para la vivienda protegida que la renta anual máxima inicial de arrendamiento no puede ser superior al **5,50 por 100** del precio máximo legal de venta de las respectivas viviendas protegidas y anejos.

En el estudio de viabilidad se ha estimado el alquiler anual del Concesionario multiplicando el Valor de la promoción a precio del módulo (incluyendo precio de venta de la vivienda, de los trasteros, de las primeras plazas de garaje y de las plazas de garaje adicionales) por el coeficiente del **5,50%**. Posteriormente este valor para calcular los ingresos efectivos en las proyecciones de negocio, se ha multiplicado por un factor de ocupación medio de las viviendas del **95%**.

Los resultados del valor de la promoción a precio del módulo, del importe del alquiler anual de la urbanización, y del alquiler mensual medio por vivienda para el Lote 1, se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 6. Valor promoción a precio módulo, ingresos anuales alquiler, ingresos con factor ocupación y alquiler mensual medio por vivienda del Lote 1

| Urb. | Municipio | Régim. Protec. | Zona Geogr. | Precio Máximo Módulo | Superficie Útil Viviendas m2 | nº Viviend. | nº Plazas Garaje Adicional a Viviend. | Valor Promoción a precio Módulo | Alquiler Anual Urbanización | Ingreso Anual con Factor Ocupación | Alquiler mensual medio vivienda y plazas garaje adicionales |
|--------------|---------------------|----------------|-------------|----------------------|------------------------------|--------------|---------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| 1 | Madrid (Valdebebas) | VPPL | A | 2.425,60 | 22.052 | 392 | 196 | 73.931.930,22 | 4.066.256,16 | 3.862.943,35 | 864,43 |
| 2 | Torrelodones | VPPL | B | 1.970,80 | 10.367 | 184 | 92 | 28.228.261,10 | 1.552.554,36 | 1.474.926,64 | 703,15 |
| 3 | Alcalá de Henares | VPPB | B | 1.576,64 | 8.440 | 150 | 75 | 18.391.111,44 | 1.011.511,13 | 960.935,57 | 561,95 |
| 4 | Alcalá de Henares | VPPB | B | 1.576,64 | 9.533 | 156 | 78 | 20.318.553,84 | 1.117.520,46 | 1.061.644,44 | 596,96 |
| 5 | Alcalá de Henares | VPPB | B | 1.576,64 | 6.481 | 115 | 58 | 14.123.935,28 | 776.816,44 | 737.975,62 | 562,91 |
| 6 | Colmenar Viejo | VPPB | B | 1.576,64 | 11.625 | 200 | 100 | 25.107.992,00 | 1.380.939,56 | 1.311.892,58 | 575,39 |
| 7 | Colmenar Viejo | VPPB | B | 1.576,64 | 4.660 | 82 | 41 | 10.127.310,54 | 557.002,08 | 529.151,98 | 566,06 |
| 8 | Getafe | VPPB | B | 1.576,64 | 1.513 | 26 | 13 | 3.266.415,74 | 179.652,87 | 170.670,22 | 575,81 |
| 9 | Getafe | VPPB | B | 1.576,64 | 6.454 | 114 | 57 | 14.039.857,01 | 772.192,14 | 733.582,53 | 564,47 |
| 10 | Getafe | VPPB | B | 1.576,64 | 4.903 | 87 | 44 | 10.687.285,77 | 587.800,72 | 558.410,68 | 563,03 |
| 11 | Getafe | VPPB | B | 1.576,64 | 6.659 | 118 | 59 | 14.498.596,18 | 797.422,79 | 757.551,65 | 563,15 |
| Total | | | | | 92.687 | 1.624 | 813 | 232.721.249,14 | 12.799.668,70 | 12.159.685,27 | 656,80 |

3.4. Ingresos Servicios Comunitarios

El Concesionario será responsable de la gestión de la explotación de las urbanizaciones. Entre las responsabilidades de la gestión está la prestación de los servicios comunitarios a los inquilinos de las viviendas arrendadas.

El tipo de servicios incluidos en los Servicios Comunitarios que ha de prestar el Concesionario depende del tamaño de la urbanización. Se han agrupado las diferentes parcelas en ocho tipos de tamaño de urbanización según los m² construidos.

Las urbanizaciones con más de 6.800 m² construidos tendrán que contar como servicios adicionales con gimnasio, piscina y zonas verdes o jardines. Para sufragar el coste de estos servicios adicionales, el Concesionario podrá repercutir como gastos comunitarios un máximo de un 18% del importe mensual de alquiler de la vivienda y sus anejos. En las urbanizaciones que no dispongan de los servicios de gimnasio, piscina y zonas verdes o jardines, el porcentaje máximo que puede repercutir el Concesionario por los servicios comunitarios es un 15% del importe mensual de alquiler de la vivienda y sus anejos.

En la siguiente tabla se indican los diferentes tamaños de urbanización según los m² de edificación construidos, la presencia o no de los servicios de gimnasio, piscina y jardín, y el porcentaje de alquiler de los servicios comunitarios.

Tabla 7. Tamaños urbanización según superficie construida edificación y % Alquiler Servicios Comunitarios

| Tamaño Urbanización | Min (m ² construidos) | Max (m ² construidos) | Gimnasio, Piscina y Jardín | % Alquiler Servicios Comunitarios |
|---------------------|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------------------------------|
| 1 | 29.999 | 45.832 | Si | 18,0% |
| 2 | 16.666 | 29.998 | Si | 18,0% |
| 3 | 10.000 | 16.665 | Si | 18,0% |
| 4 | 8.333 | 9.999 | Si | 18,0% |
| 5 | 6.666 | 8.332 | Si | 18,0% |
| 6 | 5.000 | 6.665 | Si | 18,0% |
| 7 | 3.333 | 4.999 | No | 15,0% |
| 8 | 1.250 | 3.332 | No | 15,0% |

Para que el Concesionario tenga derecho a poder cobrar por los servicios comunitarios un máximo del 18% del precio del alquiler mensual de la vivienda y sus anejos en vez del 15%, habrá de prestar la integridad de los tres servicios descritos gimnasio, piscina y jardines. Si faltase alguno de los servicios, tan solo tendrá derecho a repercutir por los servicios comunitarios un máximo del 15% del precio del alquiler mensual de la vivienda y sus anejos.

El Concesionario tiene la obligación de asumir el coste de los servicios comunitarios de las viviendas desocupadas, que no podrá repercutir entre el resto de los inquilinos de las viviendas arrendadas.

En la siguiente tabla se muestra el desglose para las urbanizaciones del Lote 1 de la superficie de edificación, el alquiler anual máximo de la urbanización, la tipología de tamaño de la urbanización, si la urbanización dispone de gimnasio, piscina y jardín, el porcentaje máximo del alquiler mensual de la vivienda y sus anejos que el Concesionario puede cobrar por los servicios comunitarios, el importe anual máximo de los servicios comunitarios, y los ingresos anuales de los servicios comunitarios del Concesionario considerando un factor de ocupación medio del 95%.

Tabla 8. Ingresos por Servicios Comunitarios Lote 1

| Urb. | Municipio | Superficie Edificación m2 | Tamaño Urbaniz. | Alquiler Anual Urbaniz. | Gimnasio, Piscina y Jardín | Servicios Comunitarios % Alquiler Mensual | Servicios Comunitarios Anuales Urbanización | Ingresos Servicios Comunit. por factor ocupación |
|--------------|---------------------|---------------------------|-----------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1 | Madrid (Valdebebas) | 29.402 | 2 | 4.066.256 | Si | 18,0% | 731.926 | 695.330 |
| 2 | Torrelodones | 13.823 | 3 | 1.552.554 | Si | 18,0% | 279.460 | 265.487 |
| 3 | Alcalá de Henares | 11.253 | 3 | 1.011.511 | Si | 18,0% | 182.072 | 172.968 |
| 4 | Alcalá de Henares | 12.711 | 3 | 1.117.520 | Si | 18,0% | 201.154 | 191.096 |
| 5 | Alcalá de Henares | 8.641 | 4 | 776.816 | Si | 18,0% | 139.827 | 132.836 |
| 6 | Colmenar Viejo | 15.500 | 3 | 1.380.940 | Si | 18,0% | 248.569 | 236.141 |
| 7 | Colmenar Viejo | 6.214 | 6 | 557.002 | Si | 18,0% | 100.260 | 95.247 |
| 8 | Getafe | 2.017 | 8 | 179.653 | No | 15,0% | 26.948 | 25.601 |
| 9 | Getafe | 8.605 | 4 | 772.192 | Si | 18,0% | 138.995 | 132.045 |
| 10 | Getafe | 6.537 | 6 | 587.801 | Si | 18,0% | 105.804 | 100.514 |
| 11 | Getafe | 8.879 | 4 | 797.423 | Si | 18,0% | 143.536 | 136.359 |
| Total | | 123.582 | | 12.799.669 | | | 2.298.551 | 2.183.623 |

3.5. Costes Servicios Comunitarios

Tipos de servicios comunitarios obligatorios según tamaño urbanización

El nivel de prestaciones de los servicios comunitarios se ha dividido según el tamaño de la urbanización.

Todas las urbanizaciones contarán con los siguientes servicios comunitarios:

- Limpieza de las zonas comunes
- Mantenimiento del edificio y de sus instalaciones
- Mantenimiento y limpieza del Garaje y pago de la tasa de paso de vehículos
- Suministros de energía y agua en las zonas comunes

Las urbanizaciones con una superficie construida igual o superior a los 5.100 m2 (tipologías tamaño 1 a 6) dispondrán obligatoriamente además del Servicio de Conserjería.

Las urbanizaciones con una superficie construida igual o superior a los 6.800 m2 (tipologías tamaño 1 a 5) dispondrán obligatoriamente además de los servicios comunitarios de

Gimnasio, Piscina y Jardines (salvo que la normativa urbanística no permita la construcción de dichos elementos).

El Concesionario podrá decidir que determinadas urbanizaciones sin que por su tamaño sea obligatorio, dispongan de conserjería, gimnasio, piscina o zonas ajardinadas. Pero en ese caso, el porcentaje máximo del alquiler mensual de la vivienda y anejos que puede cobrar como servicios comunitarios seguirá siendo el 15%.

Dentro de los gastos del Concesionario, se ha considerado una partida de Varios e Imprevistos del 5% del coste de los servicios comunitarios.

En la estimación del coste de los diferentes Servicios Comunitarios se ha incluido ya el IVA soportado de cada coste, ya que el Concesionario al dedicarse al alquiler de viviendas no va a poder deducirse el coste del IVA.

Servicio de Conserjería

El nivel de prestación del servicio de Conserjería dependerá del tamaño de la urbanización. En la siguiente tabla se indica el horario y las horas de presencia de Conserjería que como mínimo deberá cumplir el Concesionario según el tamaño de la urbanización, así como el coste estimado de hora del personal de conserjería (incluyendo los demás costes asociados a la conserjería) para el Concesionario, y el Coste Mensual y Anual de Servicio de Conserjería:

Tabla 9. Coste del Servicio de Conserjería según el tamaño de la urbanización

| Conserjería según tamaño urbaniz. | Días Semana | Horario Conserjería | Días Conserje al año | Horas anuales | Coste Hora Conserjería | Coste Mensual | Coste Anual |
|-----------------------------------|-------------|---------------------|----------------------|---------------|------------------------|---------------|-------------|
| 1 | L-D | 24h | 365 | 8.760 | 17,0 | 12.410 | 148.920 |
| 2 | L-D | 24h | 365 | 8.760 | 17,0 | 12.410 | 148.920 |
| 3 | L-D | 10h | 365 | 3.650 | 17,0 | 5.171 | 62.050 |
| 4 | L-D | 5h | 365 | 1.825 | 17,0 | 2.585 | 31.025 |
| 5 | L-V | 5h | 255 | 1.275 | 17,0 | 1.806 | 21.675 |
| 6 | L-V | 5h | 255 | 1.275 | 17,0 | 1.806 | 21.675 |
| 7 | n.d. | 0h | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0 |
| 8 | n.d. | 0h | 0 | 0 | 0,0 | 0 | 0 |

Servicio de Limpieza

Todas las urbanizaciones deberán contar con servicio de limpieza con un número de personas encargadas de la limpieza acorde al tamaño de la urbanización.

En la siguiente tabla se indica el horario y las horas de presencia de Limpieza que como mínimo deberá cumplir el Concesionario según el tamaño de la urbanización, así como el coste estimado hora del personal de limpieza para el Concesionario (incluyendo el coste de los materiales y útiles de limpieza), y el Coste Mensual y Anual de Servicio de Limpieza:

Tabla 10. Coste del Servicio de Limpieza según el tamaño de la urbanización

| Limpieza según tamaño urbanización | Días Semana | Horas de Limpieza diarias | Días Limpieza al año | Horas anuales | Coste Hora Limpieza | Coste Mensual | Coste Anual |
|------------------------------------|-------------|---------------------------|----------------------|---------------|---------------------|---------------|-------------|
| 1 | L-V | 21 | 255 | 5.355 | 17,0 | 7.586 | 91.035 |
| 2 | L-V | 14 | 255 | 3.570 | 17,0 | 5.058 | 60.690 |
| 3 | L-V | 12 | 255 | 3.060 | 17,0 | 4.335 | 52.020 |
| 4 | L-V | 7 | 255 | 1.785 | 17,0 | 2.529 | 30.345 |
| 5 | L-V | 5 | 255 | 1.275 | 17,0 | 1.806 | 21.675 |
| 6 | L-V | 5 | 255 | 1.275 | 17,0 | 1.806 | 21.675 |
| 7 | L-X-V | 5 | 155 | 775 | 17,0 | 1.098 | 13.175 |
| 8 | M-J | 5 | 105 | 525 | 17,0 | 744 | 8.925 |

Servicio de Mantenimiento

El servicio de mantenimiento incluye el mantenimiento técnico-legal, el mantenimiento preventivo, el mantenimiento correctivo y la adecuación a la normativa legal vigente. El coste del servicio de mantenimiento se ha calculado como un importe promedio anual, habiendo años en que el coste de mantenimiento sea superior al nivel establecido como promedio, y otros años en que sea inferior.

Tabla 11. Coste del Servicio de Mantenimiento según el tamaño de la urbanización

| Mantenimiento según tamaño urbanización | Coste Mensual | Coste Anual |
|-----------------------------------------|---------------|-------------|
| 1 | 4.000 | 48.000 |
| 2 | 3.000 | 36.000 |
| 3 | 2.000 | 24.000 |
| 4 | 1.250 | 15.000 |
| 5 | 1.000 | 12.000 |
| 6 | 750 | 9.000 |
| 7 | 625 | 7.500 |
| 8 | 500 | 6.000 |

Garaje

El Concesionario llevará a cabo las tareas de limpieza y mantenimiento del Garaje descritas anteriormente, así como el pago de los suministros de energía y agua del garaje. El Concesionario deberá realizar el pago de la tasa de paso de vehículos (TPV) al Ayuntamiento en que se ubique la urbanización.

En la siguiente tabla se indica el coste estimado de la TPV según el tamaño de la urbanización:

Tabla 12. Coste TPV del Garaje según el tamaño de la urbanización

| Garaje: Tasa de paso de vehículo (TPV) según tamaño urbanización | Coste Mensual | Coste Anual |
|------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| 1 | 333 | 4.000 |
| 2 | 250 | 3.000 |
| 3 | 208 | 2.500 |
| 4 | 125 | 1.500 |
| 5 | 83 | 1.000 |
| 6 | 83 | 1.000 |
| 7 | 58 | 700 |
| 8 | 50 | 600 |

Suministros de energía y agua en las zonas comunes

El Concesionario diseñará y construirá el edificio con el objetivo de lograr un alto nivel de eficiencia energética, con el fin de reducir los consumos de energía y agua del edificio.

El Concesionario dentro de los servicios comunitarios, pagará los consumos de energía y agua comunitarios como son iluminación de las zonas comunes, ascensores, garajes y otros consumos.

En la siguiente tabla se indica el coste estimado de energía y agua de las zonas comunitarias (sin incluir los consumos propios del gimnasio, piscina y jardines) según el tamaño de la urbanización:

Tabla 13. Coste Energía y Agua según el tamaño de la urbanización

| Energía y Agua Zonas Comunitarias según tamaño urbanización | Coste Mensual | Coste Anual |
|-------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| 1 | 4.000 | 48.000 |
| 2 | 2.500 | 30.000 |
| 3 | 1.750 | 21.000 |
| 4 | 1.000 | 12.000 |
| 5 | 700 | 8.400 |
| 6 | 500 | 6.000 |
| 7 | 425 | 5.100 |
| 8 | 400 | 4.800 |

Servicio de Piscina

El Concesionario será responsable de que las piscinas de las urbanizaciones cumplan con las condiciones higiénico-sanitarias, calidad del agua de baño y de seguridad en cuanto a las estructuras, materiales de construcción o equipamientos que marque la normativa. El uso de la piscina solo será posible cuando cuente con el servicio de un socorrista. El acceso a la piscina será de forma exclusiva para los residentes de la urbanización.

En las urbanizaciones con piscina, el Concesionario prestará los siguientes servicios:

- Mantenimiento de la piscina: puesta a punto de la piscina, revisión de máquina depuradora, y las reparaciones requeridas para su correcto funcionamiento.
- Limpieza de la piscina: limpieza del vaso de la piscina y de todo el recinto, y limpieza diaria del fondo de la piscina y de las hojas de la superficie de la piscina.
- Mediciones diarias de calidad del agua, con utilización de productos necesarios para su mantenimiento.
- Servicio de socorrista: el servicio de socorrista se prestará durante 8 horas diarias en jornada partida de mañana y tarde con un descanso al mediodía no inferior a dos horas de lunes a domingo a lo largo de los tres meses de verano.
- Suministro del agua y energía de la piscina: el Concesionario asumirá el coste de los consumos de energía y agua de la piscina.

En la siguiente tabla, se incluye el servicio de piscina por tamaño de la urbanización incluyendo el número de horas de socorrista, el desglose de costes, y el coste mensual y anual:

Tabla 14. Coste Piscina según el tamaño de la urbanización

| Piscina s/ tamaño urbanizac. | Días Semana | Días Socorrista al año | Horas anuales Socorrista | Coste Hora | Socorrista 3 meses | Manten. y Limpieza anual | Agua y energía anual | Coste Mensual | Coste Anual |
|------------------------------------|----------------|------------------------------|--------------------------------|---------------|-----------------------|--------------------------------|----------------------------|------------------|----------------|
| 1 | L-D 8h | 92 | 736 | 17 | 12.512 | 27.000 | 8.000 | 3.959 | 47.512 |
| 2 | L-D 8h | 92 | 736 | 17 | 12.512 | 16.000 | 7.000 | 2.959 | 35.512 |
| 3 | L-D 8h | 92 | 736 | 17 | 12.512 | 15.000 | 6.000 | 2.793 | 33.512 |
| 4 | L-D 8h | 92 | 736 | 17 | 12.512 | 10.000 | 5.000 | 2.293 | 27.512 |
| 5 | L-D 8h | 92 | 736 | 17 | 12.512 | 8.000 | 4.000 | 2.043 | 24.512 |
| 6 | L-D 8h | 92 | 736 | 17 | 12.512 | 7.000 | 3.500 | 1.918 | 23.012 |
| 7 | n.d. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8 | n.d. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Servicio de Gimnasio

El Concesionario será responsable de que los gimnasios de las urbanizaciones cuenten con las máquinas adecuadas y estén en buenas condiciones de uso. El gimnasio será de uso exclusivo de los residentes de la urbanización.

En las urbanizaciones con gimnasio, el Concesionario prestará los siguientes servicios:

- Provisión del equipamiento del gimnasio: incluyendo cintas de correr automáticas, bicicletas estáticas, máquinas de remos, elípticas y otros equipos como pesas, mancuernas, balones, barras, y otros objetos para realizar diferentes ejercicios deportivos.
- Mantenimiento y reposición del equipamiento del gimnasio.
- Limpieza del gimnasio y vestuarios (que deberán incluir lavabos, WC y duchas).
- Suministros de energía y agua del gimnasio, cuyo coste será asumido por el Concesionario.

En la siguiente tabla, se incluye el coste mensual y anual del servicio de gimnasio:

Tabla 15. Coste Gimnasio según el tamaño de la urbanización

| Gimnasio según tamaño urbanización | Coste Mensual | Coste Anual |
|---------------------------------------|---------------|-------------|
| 1 | 500 | 6.000 |
| 2 | 400 | 4.800 |
| 3 | 300 | 3.600 |
| 4 | 200 | 2.400 |
| 5 | 200 | 2.400 |
| 6 | 200 | 2.400 |
| 7 | 0 | 0 |
| 8 | 0 | 0 |

Servicio de Jardinería

El servicio de jardinería deberá contar con el personal suficiente y la formación adecuada para las tareas de reparaciones del sistema de riego, y el mantenimiento y limpieza de las zonas verdes. En las urbanizaciones con jardines, el Concesionario prestará los siguientes servicios:

- Mantenimiento y reparaciones de averías del sistema de riego automático.
- Mantenimiento de todas las zonas verdes y de los elementos vegetales existentes, incluyendo:
 - Riego de las zonas verdes, mediante el sistema de riego automático.
 - Corte del césped y realización de dos escarificados anuales en primavera y en otoño, así como un aireado con rodillo de púas en primavera.
 - Poda de árboles y arbustos, que se realizará durante el invierno.
 - Fertilización de plantas con al menos dos abonados minerales anuales.
 - Fumigado de plantas con la aplicación de al menos cuatro tratamientos fitosanitarios al año.
 - Colocación de plantas y resiembra de zonas verdes.
- Limpieza de las zonas verdes y retirada de hojas y residuos.
- Suministros de agua y energía de las actividades de jardinería.

En la siguiente tabla, se incluye el coste mensual y anual de los servicios de jardinería:

Tabla 16. Coste Servicios Jardinería según el tamaño de la urbanización

| Servicios de Jardinería según tamaño urbanización | Coste Mensual | Coste Anual |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------|
| 1 | 3.167 | 38.000 |
| 2 | 2.333 | 28.000 |
| 3 | 1.333 | 16.000 |
| 4 | 667 | 8.000 |
| 5 | 500 | 6.000 |
| 6 | 475 | 5.700 |
| 7 | 0 | 0 |
| 8 | 0 | 0 |

Varios e Imprevistos

Se ha considerado una partida de Varios e Imprevistos de los servicios comunitarios equivalente al 5% de la suma de los otros gastos de servicios comunitarios.

Tabla 17. Coste Varios e Imprevistos según el tamaño de la urbanización

| Varios e Imprevistos | Coste Mensual | Coste Anual |
|----------------------|---------------|-------------|
| 1 | 1.798 | 21.573 |
| 2 | 1.446 | 17.346 |
| 3 | 895 | 10.734 |
| 4 | 532 | 6.389 |
| 5 | 407 | 4.883 |
| 6 | 377 | 4.523 |
| 7 | 110 | 1.324 |
| 8 | 85 | 1.016 |

3.6. Inversiones

Coste construcción

Se ha determinado un coste de construcción distinto de ejecución material según la tipología de la vivienda sea VPPL o VPPB. Para las VPPB se ha estimado un coste PEM de **800**¹ euros por m2 de edificación, y para las VPPL se ha estimado un coste PEM de **960** euros/m2 construido. El aumento del coste de edificación de VPPL es un 20% superior al de VPPB, que es menor a la diferencia en el precio del módulo de VPPL que por ley es un 25% superior al del VPPB.

El coste de construcción de cada parcela se ha estimado sumando al coste de ejecución (PEM), los gastos generales y porcentaje de beneficios de contrata (ambos suman 19% PEM) para estimar el PEC. El PEC resultante sin IVA es de **952,00** euros/m2 para VPPB y de **1.142,40** euros/m2 para VPPL. Estos costes de construcción son acordes a los costes de construcción en España de edificios de vivienda en altura en urbanización de tipología similar.

Al estar destinado el uso de las viviendas a alquiler, el Concesionario conforme a la Ley del IVA no tiene derecho a deducirse el 10% del IVA del presupuesto de contrata, siendo el IVA un coste más de la promoción. Por eso se ha sumado el IVA para obtener el PEC con IVA.

Tras el PEC con IVA se han sumado otros costes de construcción calculados como porcentaje del PEM. Estas partidas son redacción del proyecto, dirección de obra, Project Management (que incluye Seguridad y Salud), Organismo de Control Técnico (OCT), seguros de la fase de construcción, licencias urbanísticas e ICIO, y gastos de gestión de la Concesionaria relativos a la Construcción. Estas partidas de costes de construcción algunas están gravadas con un IVA del 21% como el Proyecto y otras partidas como los Seguros están exentas de IVA. Se ha calculado el IVA individual de cada partida y se ha estimado la suma del IVA de los Otros Costes Construcción, que para el Concesionario son un coste más de construcción.

Tras la obtención del Coste de Construcción más IVA, se ha sumado el importe de los tributos que son Impuesto de Transmisiones Patrimoniales², el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados³, y el Impuesto de Bienes Inmuebles durante la construcción⁴. Tras la suma de los Tributos se ha obtenido el Importe final de los Costes de construcción relativos al Lote 1.

¹ Esta estimación del coste por m2 de vivienda construido engloba la construcción de todos los elementos de la urbanización, viviendas, trasteros, garaje, zonas comunes y en las urbanizaciones más grandes piscinas, gimnasios y zonas ajardinadas.

² El ITP se ha calculado conforme al 4% del Valor Neto Contable de los activos a la fecha de reversión, considerando una tasa de amortización anual del 1,5% aplicado sobre el PEC.

³ El IAJD se ha calculado con una tasa del 0,75% aplicado sobre el importe de valor de las viviendas (utilizando el PEC) más el importe de la inscripción de la Hipoteca considerando una tasa de apalancamiento del 70%.

⁴ El IBI en la fase de construcción de los terrenos en que se ubican las parcelas se ha calculado considerando una bonificación del 50% durante los tres primeros años de construcción conforme al Artículo 73 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales.

En el coste de construcción no se han incluido las partidas referentes a los gastos financieros, ni otros gastos inherentes a la sociedad concesionaria que no están relacionados directamente con la construcción (gastos de constitución, gastos de publicidad y auditorías).

En la siguiente tabla se muestra el cálculo de la Inversión Inicial en Construcción del Lote 1:

Tabla 18. Importe Inversión Inicial en Construcción Lote 1

| Coste Construcción | Unidad | % PEM | Total | Coste Construcción VPPL | Coste Construcción VPPB |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| Superficie construida | m2 const. | | 123.582 | 43.225,47 | 80.356,91 |
| PEM | EUR/m2 const. | | 105.781.979 | 960,00 | 800,00 |
| Gastos Generales e IVA | EUR/m2 const. | 19,00% | 20.098.576 | 182,40 | 152,00 |
| PEC | EUR/m2 const. | | 125.880.555 | 1.142,40 | 952,00 |
| IVA PEC | EUR/m2 const. | | 12.588.056 | 114,24 | 95,20 |
| PEC con IVA | EUR/m2 const. | | 138.468.611 | 1.256,64 | 1.047,20 |
| Proyecto (% PEM) | EUR/m2 const. | 5,00% | 5.289.099 | 48,00 | 40,00 |
| Dirección Obra (% PEM) | EUR/m2 const. | 2,00% | 2.115.640 | 19,20 | 16,00 |
| Project Management (% PEM) | EUR/m2 const. | 1,25% | 1.322.275 | 12,00 | 10,00 |
| Organismo de Control Técnico, OCT (% PEM) | EUR/m2 const. | 1,50% | 1.586.730 | 14,40 | 12,00 |
| Seguros Construcción (%PEM) | EUR/m2 const. | 1,25% | 1.322.275 | 12,00 | 10,00 |
| Licencias. Urbanística e ICIO (%PEM) | EUR/m2 const. | 5,00% | 5.289.099 | 48,00 | 40,00 |
| Gastos Gestión Concesionaria (% PEM) | EUR/m2 const. | 5,00% | 5.289.099 | 48,00 | 40,00 |
| Otros Costes Construcción | EUR/m2 const. | | 22.214.216 | 201,60 | 168,00 |
| IVA Otros Costes Construcción | EUR/m2 const. | | 2.165.886 | 19,66 | 16,38 |
| Otros Gastos relacionados con la construcción (con IVA) | EUR/m2 const. | | 24.380.102 | 221,26 | 184,38 |
| Porcentaje Otros Gastos Construcción (con IVA) | % | | | 17,61% | 17,61% |
| Coste construcción más IVA | EUR/m2 const. | | 162.848.712 | 1.477,90 | 1.231,58 |
| Coste Construcción más IVA | EUR | | 162.848.712 | 63.882.749 | 98.965.963 |
| Tributos | EUR/m2 const. | | 3.381.846 | 30,69 | 25,58 |
| ITP | EUR/m2 const. | | 1.485.391 | 13,48 | 11,23 |
| AJD | EUR/m2 const. | | 1.604.977 | 14,57 | 12,14 |
| IBI | EUR/m2 const. | | 291.478 | 2,65 | 2,20 |
| Otros Gastos construcción (con IVA) + Tributos | EUR/m2 const. | | 24.671.580 | 223,90 | 186,58 |
| Porcentaje Otros Gastos Construcción (con IVA) + Tributos + Financieros | % | | | 17,82% | 17,82% |
| Total Costes Construcción | EUR/m2 const. | | 163.140.191 | 1.480,54 | 1.233,78 |
| Total Importe Construcción | EUR | | 163.140.191 | 63.997.091 | 99.143.100 |
| Coste por vivienda | EUR/Vivienda | | 100.456 | 111.106 | 94.602 |

3.7. Reinversiones

Los costes de mantenimiento de las zonas comunes ya están incluidos en el cálculo mostrado anteriormente de los servicios comunitarios.

El Concesionario como arrendador ha de asumir importantes reinversiones que están relacionadas con las viviendas arrendadas. El Concesionario periódicamente debe poner a punto las viviendas especialmente tras la marcha de un inquilino y la entrada de un nuevo inquilino (ejemplo, pintura de la vivienda, repaso de desperfectos, etc.). Además, cada ciertos

años ha de realizar también reparaciones relativamente importantes de la vivienda, como reparaciones de suelos, sanitarios, muebles de cocina, arreglos de puertas y armarios, reparaciones de persianas y ventanas; que se han estropeado por el normal uso con el transcurso del tiempo o por actos de vandalismo.

Se ha considerado que cada 3 años tras el inicio de explotación el Concesionario ha de asumir una inversión de puesta a punto de la vivienda con un coste de **2.000** euros por vivienda ocupada⁵. Y cada 6 años el Concesionario ha de asumir un coste mayor para la realización de reparaciones importantes de la vivienda con un coste de **4.000** euros por vivienda ocupada (ese coste añadido a los **2.000** euros de puesta a punto, supone una reinversión de **6.000** euros por vivienda cada seis años).

El importe y el periodo de reinversiones durante la fase de explotación, se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 19. Importe y periodicidad reinversiones

| Reinversiones | Importe | Periodo Años |
|------------------------------------------|---------|--------------|
| Reacondicionamiento vivienda cada 3 años | 2.000 | 3 |
| Reparaciones vivienda cada 6 años | 4.000 | 6 |

A este coste, hay que añadirle el IVA repercutido ya que supone un coste para la empresa. Se ha supuesto un tipo medio del IVA soportado del 7%. Se ha supuesto que un tercio del coste son materiales con una tasa IVA del 21% y los otros dos tercios se corresponde con el coste de la mano de obra de los operarios contratados por la Concesionaria⁶.

El importe total de las reinversiones en euros constantes a lo largo de la Concesión referente al Lote 1 se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 20. Importe Reinversiones en viviendas a lo largo concesión Lote 1

| Reinversiones a lo largo Concesión | EUR 2020 |
|----------------------------------------|-------------------|
| Reacondicionamiento viviendas | 43.198.400 |
| Reparaciones viviendas | 43.198.400 |
| Total Reinversiones | 86.396.800 |
| IVA Soportado Reinversiones | 6.047.776 |
| Reinversiones con IVA Soportado | 92.444.576 |
| Número de viviendas en alquiler | 1.624 |
| Tasa de ocupación viviendas | 95,00% |
| Número de viviendas ocupadas | 1.543 |

En la siguiente tabla se indica el desglose por urbanizaciones del Lote 1:

⁵ Como se ha considerado un ratio de ocupación del 95%, el número de viviendas ocupadas en promedio corresponde al 95% de las viviendas en alquiler. A menor ocupación se supone que hay también un menor desgaste de las viviendas, ya que durante ese período permanecen cerradas.

⁶ Aunque el tipo IVA de reparaciones de viviendas es un 10% cuando el destinatario es un particular o comunidad de vecinos, sin embargo el tipo aplicable del IVA es un 21% cuando el destinatario es una empresa.

Tabla 21. Importe Reinversiones por Urbanización Lote 1

| Urbanización | Municipio | nº Viviendas | Reinversiones EUR Constantes (incluyendo IVA soportado) |
|--------------|---------------------|--------------|---------------------------------------------------------------|
| 1 | Madrid (Valdebebas) | 392 | 22.314.208 |
| 2 | Torreloñe | 184 | 10.474.016 |
| 3 | Alcalá de Henares | 150 | 8.538.600 |
| 4 | Alcalá de Henares | 156 | 8.880.144 |
| 5 | Alcalá de Henares | 115 | 6.546.260 |
| 6 | Colmenar Viejo | 200 | 11.384.800 |
| 7 | Colmenar Viejo | 82 | 4.667.768 |
| 8 | Getafe | 26 | 1.480.024 |
| 9 | Getafe | 114 | 6.489.336 |
| 10 | Getafe | 87 | 4.952.388 |
| 11 | Getafe | 118 | 6.717.032 |
| Total | | 1.624 | 92.444.576 |

4. Información sobre las hipótesis de las proyecciones del plan de negocio

4.1. Calendario del proyecto

El calendario del proyecto indicando fecha de inicio del contrato de concesión, duración del periodo de construcción (incluyendo la fase previa de redacción de proyectos) desde la fecha de inicio concesión, el plazo de la concesión, y la fecha de inicio y fin del periodo de explotación, se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 22. Calendario de la Concesión

| Calendario de la Concesión | Unidad | Valor |
|----------------------------------------------|--------|------------|
| Fecha Inicio del Contrato de Concesión | Fecha | 01/01/2021 |
| Plazo de Construcción | Meses | 36 |
| Inicio de Explotación | Fecha | 01/01/2024 |
| Plazo del contrato de Concesión | Años | 50 |
| Fecha finalización del Contrato de Concesión | Fecha | 31/12/2070 |
| Duración Periodo de Explotación | Años | 47 |

4.2. Periodo de construcción

El periodo de construcción va desde la firma del contrato de concesión hasta la obtención de la licencia urbanística de primera ocupación, y tendría una duración de **36** meses. En la siguiente tabla se muestra el ritmo mensual de construcción:

Tabla 23. Ritmo mensual de construcción

| Periodo de construcción | Mes 1 | Mes 2 | Mes 3 | Mes 4 | Mes 5 | Mes 6 | Mes 7 | Mes 8 | Mes 9 |
|-------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Ritmo mensual de construcción | 0,50% | 0,50% | 0,50% | 0,40% | 0,40% | 0,40% | 0,20% | 3,00% | 0,70% |
| Periodo de construcción | Mes 10 | Mes 11 | Mes 12 | Mes 13 | Mes 14 | Mes 15 | Mes 16 | Mes 17 | Mes 18 |
| Ritmo mensual de construcción | 1,70% | 1,70% | 1,90% | 1,90% | 2,00% | 1,60% | 2,20% | 2,30% | 3,70% |
| Periodo de construcción | Mes 19 | Mes 20 | Mes 21 | Mes 22 | Mes 23 | Mes 24 | Mes 25 | Mes 26 | Mes 27 |
| Ritmo mensual de construcción | 4,30% | 5,20% | 5,60% | 6,10% | 5,40% | 5,40% | 5,40% | 5,40% | 5,20% |
| Periodo de construcción | Mes 28 | Mes 29 | Mes 30 | Mes 31 | Mes 32 | Mes 33 | Mes 34 | Mes 35 | Mes 36 |
| Ritmo mensual de construcción | 4,40% | 4,10% | 3,50% | 3,50% | 2,70% | 2,30% | 2,30% | 1,90% | 1,70% |

4.3. Presupuesto de construcción

Además de las partidas ya vistas anteriormente, el Concesionario afrontaría otros gastos del Concesionario durante la fase de construcción:

Tabla 24. Otros gastos del concesionario fase construcción Lote 1

| Otros gastos concesionario fase construcción | Importe |
|----------------------------------------------|---------|
| Gasto de Publicidad y anuncios de licitación | 3.000 |
| Gastos de constitución de la sociedad | 300.000 |
| Coste Auditores fase construcción | 91.812 |
| Campaña publicidad inicial | 24.000 |

En la siguiente tabla se indica el desglose de los costes de la inversión inicial durante la fase de construcción, incluyendo también los gastos financieros durante la fase de construcción:

Tabla 25. Inversión Inicial durante la fase construcción Lote 1

| Inversión Inicial Fase Construcción | Total |
|-----------------------------------------------------|--------------------|
| PEM | 105.781.979 |
| Gastos Generales y Beneficio Industrial | 20.098.576 |
| PEC | 125.880.555 |
| Gasto de Publicidad y anuncios de licitación | 3.000 |
| Gastos de constitución de la sociedad | 300.000 |
| Seguros en Construcción Decenal | 634.692 |
| Otros Seguros Construcción y ALOP | 687.583 |
| Licencias y Tributos | 8.379.467 |
| Urbanística y otras tasas | 1.057.820 |
| ICIO | 4.231.279 |
| ITP | 1.485.391 |
| IAJD | 1.604.977 |
| Organismo de Control Técnico (OCT) | 1.586.730 |
| Proyecto, Dirección de Obra y Project Management | 8.727.013 |
| Coste Auditores fase construcción | 91.812 |
| Costes Gestión Sociedad Concesionaria | 5.289.099 |
| Campaña publicidad inicial | 24.000 |
| Costes IBI fase construcción | 291.478 |
| Costes IVA fase construcción | 14.778.892 |
| Total Costes Concesionaria en Construcción | 40.793.766 |
| PEC más Costes Concesionaria en Construcción | 166.674.321 |
| Intereses Deuda Senior en construcción | 4.634.532 |
| Comisiones Deuda Senior en construcción | 1.902.259 |
| Coste de la Garantía Definitiva | 300.000 |
| Total Gastos Financieros | 8.577.746 |
| Total Inversión Inicial | 175.252.067 |

4.4. Periodo de explotación

El periodo de explotación comenzaría tras la fase de construcción y la obtención de la licencia municipal de primera ocupación de las viviendas, hasta el fin del período de concesión y la reversión de las viviendas a la Comunidad de Madrid. El periodo de explotación con un plazo de concesión de **50 años**, y un periodo de construcción de **36 meses**, tendría una duración de **47 años**. Durante el periodo de explotación, se producen los siguientes flujos financieros:

- Reinversiones relacionadas con las viviendas alquiladas.
- Ingresos del Concesionario por el arrendamiento de las viviendas y anejos.
- Ingresos del Concesionario por los servicios comunitarios prestados.
- Inversiones de reposiciones para la conservación de las viviendas en alquiler.
- Gastos del Concesionario asociados a los servicios comunitarios prestados.
- Costes de estructura del Concesionario en la fase de operación.
- El pago del Impuesto de Sociedades.
- El pago del servicio de la Deuda inicial para la construcción de las viviendas.
- El reparto de dividendos a los accionistas y la liquidación de la sociedad.

4.5. Inversiones de Reposiciones

Las inversiones de reposiciones se corresponden con los reacondicionamientos y las reparaciones de las viviendas en alquiler, realizadas durante la fase de explotación.

El desglose anual de las reinversiones en euros constantes a lo largo de la Concesión referente al Lote 1 se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 26. Importe Reinversiones Anuales en euros constantes a lo largo concesión Lote 1

| Reposiciones | Total EUR 2020 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|----------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Reacondicionamiento | 43.198.400 | 0 | 0 | 3.085.600 | 0 | 0 | 3.085.600 | 0 |
| Reparaciones | 43.198.400 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6.171.200 |
| IVA Reposiciones | 6.047.776 | 0 | 0 | 215.992 | 0 | 0 | 215.992 | 431.984 |
| Total Reinversiones | 92.444.576 | 0 | 0 | 3.301.592 | 0 | 0 | 3.301.592 | 6.603.184 |
| Reposiciones | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 |
| Reacondicionamiento | 0 | 3.085.600 | 0 | 0 | 3.085.600 | 0 | 0 | 3.085.600 |
| Reparaciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6.171.200 | 0 | 0 |
| IVA Reposiciones | 0 | 215.992 | 0 | 0 | 215.992 | 431.984 | 0 | 215.992 |
| Total Reinversiones | 0 | 3.301.592 | 0 | 0 | 3.301.592 | 6.603.184 | 0 | 3.301.592 |
| Reposiciones | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 |
| Reacondicionamiento | 0 | 0 | 3.085.600 | 0 | 0 | 3.085.600 | 0 | 0 |
| Reparaciones | 0 | 0 | 0 | 6.171.200 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IVA Reposiciones | 0 | 0 | 215.992 | 431.984 | 0 | 215.992 | 0 | 0 |
| Total Reinversiones | 0 | 0 | 3.301.592 | 6.603.184 | 0 | 3.301.592 | 0 | 0 |
| Reposiciones | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 | 2053 | 2054 |
| Reacondicionamiento | 3.085.600 | 0 | 0 | 3.085.600 | 0 | 0 | 3.085.600 | 0 |
| Reparaciones | 0 | 6.171.200 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6.171.200 |
| IVA Reposiciones | 215.992 | 431.984 | 0 | 215.992 | 0 | 0 | 215.992 | 431.984 |
| Total Reinversiones | 3.301.592 | 6.603.184 | 0 | 3.301.592 | 0 | 0 | 3.301.592 | 6.603.184 |
| Reposiciones | 2055 | 2056 | 2057 | 2058 | 2059 | 2060 | 2061 | 2062 |
| Reacondicionamiento | 0 | 3.085.600 | 0 | 0 | 3.085.600 | 0 | 0 | 3.085.600 |
| Reparaciones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6.171.200 | 0 | 0 |
| IVA Reposiciones | 0 | 215.992 | 0 | 0 | 215.992 | 431.984 | 0 | 215.992 |
| Total Reinversiones | 0 | 3.301.592 | 0 | 0 | 3.301.592 | 6.603.184 | 0 | 3.301.592 |
| Reposiciones | 2063 | 2064 | 2065 | 2066 | 2067 | 2068 | 2069 | 2070 |
| Reacondicionamiento | 0 | 0 | 3.085.600 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reparaciones | 0 | 0 | 0 | 6.171.200 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IVA Reposiciones | 0 | 0 | 215.992 | 431.984 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total Reinversiones | 0 | 0 | 3.301.592 | 6.603.184 | 0 | 0 | 0 | 0 |

4.6. Ingresos

El Concesionario obtiene de los arrendatarios tres tipos de ingresos relacionados con el arrendamiento de las viviendas y sus anejos:

- Ingresos por el arrendamiento de las viviendas, correspondiente al precio de venta del módulo de las viviendas y anejos y aplicando el coeficiente del 5,5% como renta anual máxima.
- Ingresos por la repercusión de los servicios comunitarios prestados por el Concesionario aplicando el porcentaje del 15% o el 18% (en caso de que la urbanización cuente con piscina, gimnasio y jardines) sobre el importe del alquiler.

- Ingresos por la repercusión del IBI de viviendas y garajes. En este caso, el Concesionario repercute al arrendatario únicamente el coste del IBI vinculado a su vivienda y garaje. Como valor aproximado se ha considerado que el importe anual del IBI equivale a una mensualidad de alquiler.

En el caso base del estudio de viabilidad no se han considerado ingresos de locales comerciales o garajes alquilados a no residentes, aunque los licitadores pudiesen incluir estos tipos de ingresos para algunas parcelas en sus planes de negocio.

En el caso base se ha supuesto que el factor de ocupación promedio de las viviendas es del 95%. Con lo que todos los ingresos del Concesionario se han multiplicado por este factor para obtener los ingresos según el nivel de ocupación.

En la siguiente tabla, se muestran los ingresos de alquileres, los ingresos por los servicios comunitarios y los ingresos por el coste del IBI repercutidos de forma anual y el total durante todo el período de concesión:

Tabla 27. Ingresos de alquileres y servicios repercutidos en euros constantes a lo largo concesión Lote 1

| Ingresos de alquileres y servicios repercutidos (EUR 2020) | Valor Máx. Anual | Ingresos Anuales Ocupación | Total Ingresos Concesión |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|--------------------------|
| Total Ingresos de alquileres y servicios repercutidos | 16.164.859 | 15.356.616 | 721.760.934 |
| Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos | 12.799.669 | 12.159.685 | 571.505.208 |
| Ingresos Servicios Comunitarios | 2.298.551 | 2.183.623 | 102.630.292 |
| Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes | 1.066.639 | 1.013.307 | 47.625.434 |
| Tasa de ocupación | | 95% | |

Referente al pago del IBI hay que señalar que el Concesionario tiene una bonificación del 50% en los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, confirme al punto 2 del artículo 73 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. De esta bonificación, quien se acaba beneficiando en realidad es el arrendatario al que se le repercute el IBI de la vivienda y anejos.

En el modelo financiero no se han considerado ingresos comerciales que en su caso pudiesen existir provenientes del alquiler de locales comerciales o del alquiler de plazas de garaje opcionales no vinculadas a las viviendas a no residentes.

4.7. Gastos

El Concesionario además de las Reinversiones de reposición, tiene durante el periodo de explotación, dos tipos diferentes de gastos;

- Gastos de los servicios comunitarios (que ya incluyen en su estimación el IVA Soportado) prestados a los arrendatarios de las viviendas, y el coste del IBI de las viviendas y garajes que se repercute a los arrendatarios.

- Costes de estructura del Concesionario en la fase de explotación, que incluyen el pago del IAE, seguros de explotación, costes de gestión de la sociedad concesionaria, costes de auditorías financieras y energéticas, y coste del IVA soportado.

Las hipótesis sobre el cálculo de los gastos de los servicios comunitarios se explicaron en detalle en el punto **3.5 Costes Servicios Comunitarios**.

En la siguiente tabla se muestra el importe anual y el importe total a lo largo de la concesión en euros constantes de los costes de los servicios comunitarios prestados y de la repercusión del IBI de viviendas y anejos:

Tabla 28. Costes Servicios Comunitarios y repercusión IBI en euros constantes a lo largo concesión Lote 1

| Costes de los Servicios Comunitarios y repercusión IBI Viviendas y anejos (EUR 2020) | Importe Anual | Importe Total |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| Servicio de Conserjería | 533.545 | 25.076.615 |
| Servicio de Limpieza | 412.080 | 19.367.760 |
| Servicio de Garaje | 20.100 | 944.700 |
| Servicio de Energía y Agua | 166.800 | 7.839.600 |
| Servicio de Mantenimiento | 201.000 | 9.447.000 |
| Servicio de Piscina, Jardín y Gimnasio | 456.720 | 21.465.840 |
| Varios e Imprevistos | 89.512 | 4.207.076 |
| Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI | 1.066.639 | 48.532.077 |
| Total Costes Servicios a la Comunidad | 2.946.396 | 136.880.668 |

Los costes de estructura del Concesionario incluyen las siguientes partidas:

- El pago del IAE que se ha calculado con una tasa del 0,132%⁷ del importe del alquiler de las viviendas (como hipótesis no se ha incluido los ingresos por servicios repercutidos ni por la repercusión del IBI a los arrendatarios). Existe una exención durante los dos primeros periodos impositivos de operación.
- Seguros en la fase de operación, que incluyen los siguientes seguros:
 - Todo Riesgo Daño Material, la prima anual se ha calculado como el 0,10% del importe del PEC.
 - Pérdida de Beneficio, la prima anual se ha calculado como el 0,05% de los ingresos por alquiler.
 - Responsabilidad Civil, la prima anual se ha calculado como el 0,25% de los ingresos por alquiler.
 - Defensa Jurídica, se ha considerado una prima anual de 20.000 euros.
- Costes de gestión de la sociedad concesionaria (incluyendo el coste del IVA soportado), se ha calculado como el 5% de los ingresos totales (alquileres, servicios comunitarios e IBI repercutido) de la sociedad concesionaria.

⁷ La tasa del IAE con carácter general para la actividad de arrendamiento de viviendas es del 0,100%. Este factor se multiplica por 1,32 si la sede de la sociedad se ubica en Madrid capital, siendo la tasa resultante del 0,132% de los ingresos por arrendamiento de viviendas.

- Coste de las Auditorías anuales financieras, se ha estimado un importe anual de 30.000 euros.
- Coste de las Auditorías anuales energéticas, se ha estimado un importe anual de 12.000 euros.
- Coste del IVA de los Gastos de Estructura Concesionaria, correspondiente al IVA del 21% de las Auditorías Financieras y Energéticas.

En la siguiente tabla se muestra el importe anual y el importe total a lo largo de la concesión en euros constantes de los costes de estructura de la sociedad concesionaria:

Tabla 29. Costes Estructura Sociedad Concesionaria en euros constantes a lo largo concesión Lote 1

| Costes Estructura Concesionaria (EUR 2020) | Importe Anual | Importe Total |
|----------------------------------------------|------------------|-------------------|
| IAE - Impuesto de Actividades Económicas | 16.417 | 722.329 |
| Seguros en Operación | 183.153 | 8.570.902 |
| Todo Riesgo Daño Material (Anual) | 125.881 | 5.916.386 |
| Pérdida de Beneficio (Anual) | 6.212 | 285.753 |
| Responsabilidad Civil (Anual) | 31.060 | 1.428.763 |
| Defensa Jurídica (Anual) | 20.000 | 940.000 |
| Costes de Gestión Sociedad Concesionaria | 782.871 | 36.012.049 |
| Auditorías anuales financieras | 30.000 | 1.410.000 |
| Auditorías anuales energéticas | 12.000 | 564.000 |
| Coste IVA Gastos de Estructura Concesionaria | 8.820 | 414.540 |
| Total Costes Estructura Concesionaria | 1.033.260 | 47.693.820 |

5. Información sobre las hipótesis de las proyecciones financieras

5.1. Hipótesis macroeconómicas

Los costes de la inversión inicial se han estimado como un coste fijo que ya incluye los efectos de la inflación para los tres años en que dura la construcción. Con lo que la estimación a precios 2020 del coste de la inversión inicial ya incluye el efecto de la inflación esperada.

A efectos del modelo se ha considerado que durante el período de explotación, tanto los ingresos de alquileres y los ingresos por servicios comunitarios, como las reinversiones, los costes de los servicios comunitarios y los costes de estructura del Concesionario, se actualizan con una tasa de inflación del 1% anual.

En el modelo financiero se considera que los ingresos por alquiler se podrán actualizar desde la fecha de publicación de los pliegos.

El artículo 18.1 sobre la Actualización de la renta de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos establece que *“el incremento producido como consecuencia de la actualización anual de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación porcentual experimentada por el Índice de Precios al Consumo a fecha de cada actualización, tomando como mes de referencia para la actualización el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de actualización del contrato”*. Por lo tanto, dicho artículo establece que los contratos de arrendamiento se puedan actualizar anualmente con el IPC.

Los valores para el periodo de explotación del modelo están expresados en EUR 2020, actualizándose los valores en el modelo a partir de 2021.

Tabla 30. Tasas de actualización de Ingresos, Reinversiones y Costes

| Actualización Ingresos, Reinversiones y Costes | Año Base | Tipo Base | Tasa de Actualización |
|------------------------------------------------|----------|-----------|-----------------------|
| Actualización Alquileres | 2020 | IPC | 1,00% |
| Actualización Ingresos Servicios Comunitarios | 2020 | IPC | 1,00% |
| Actualización Reinversiones | 2020 | IPC | 1,00% |
| Actualización Costes Servicios Comunitarios | 2020 | IPC | 1,00% |
| Actualización Costes Estructura Concesionario | 2020 | IPC | 1,00% |

5.2. Estructura financiera del proyecto

En el modelo financiero se han considerado tres fuentes de financiación del proyecto:

- Capital: aportaciones en forma de acciones de la sociedad anónima titular de la concesión. El Capital Social equivaldría al **10%** de las necesidades de financiación durante el período de construcción.
- Reserva/Prima de emisión: son recursos en efectivo aportados por los accionistas en forma de reservas o prima de emisión, que se emplearían para financiar la construcción inicial (y en su caso déficits de tesorería puntuales durante la explotación que se producen por ejemplo para financiar las variaciones de la Cuenta Reserva Servicio Deuda). Se ha estimado que el **20%** de las necesidades de financiación durante la fase de construcción se aportarían en forma de reservas / prima de emisión.
- Deuda Senior Inicial: corresponde a un préstamo sindicado inicial que aportaría un **70%** de las necesidades de financiación durante la fase de construcción.

En la siguiente tabla se indican los porcentajes e importes de las diferentes fuentes de financiación:

Tabla 31. Estructura financiera inicial

| Estructura Financiera Inicial | Porcentaje | Importe |
|-------------------------------------------|----------------|--------------------|
| Capital Social | 10,00% | 18.116.751 |
| Aportación de Reservas / Prima de Emisión | 20,00% | 36.233.503 |
| Deuda Senior | 70,00% | 126.817.259 |
| Total Fuentes de Financiación | 100,00% | 181.167.513 |

5.3. Fondos propios

Los Fondos Propios de la sociedad concesionaria estarían compuestos por:

- Aportaciones de Capital Social
- Aportaciones en efectivo de Reservas/Prima de Emisión
- Reserva Legal
- Reservas Voluntarias
- Resultado del Ejercicio
- Pérdidas de Ejercicios Anteriores

Al inicio de la concesión se desembolsa el 25% del importe del capital social y reservas/prima de emisión, y el restante 75% se va aportando a lo largo del período de construcción para financiar la inversión inicial.

Las aportaciones de Capital Social y Aportaciones Reservas/ Prima de Emisión a lo largo de la concesión se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 32. Aportaciones de Fondos Propios a lo largo de la concesión Lote 1

| Aportaciones de Fondos Propios | Total | 2021 | 2022 | 2023 |
|----------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Capital | | | | |
| Desembolsos | 18.116.751 | 5.195.006 | 6.301.507 | 6.620.238 |
| Reservas/Prima de Emisión | | | | |
| Desembolsos periodo construcción | 36.233.503 | 10.390.013 | 12.603.014 | 13.240.476 |
| Aportaciones Capital por caja negativa | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total Fondos Propios | 54.350.254 | 15.585.019 | 18.904.521 | 19.860.714 |

5.4. Reserva legal y voluntarias

La dotación de la reserva legal se realizará conforme al artículo 214 del TRLSA destinándose una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Tabla 33. Criterios Dotación Reserva Legal

| Reserva Legal | Porcentaje |
|--------------------------|------------|
| Reserva legal en % CS | 20,00% |
| Dotación en el ejercicio | 10,00% |

La dotación a las Reservas Voluntarias está relacionada con la política de distribución de dividendos.

- Si la Tesorería disponible para repartir a los accionistas, es inferior al Resultado del Ejercicio distribuible (tras compensar pérdidas y dotar la reserva legal), el importe de los dividendos a repartir en el año será inferior al Resultado del Ejercicio, y la diferencia se destinará a aumentar las Reservas Voluntarias.
- Si la Tesorería disponible para repartir a los accionistas, es superior al Resultado del Ejercicio distribuible (tras compensar pérdidas y dotar la reserva legal), y existen Reservas Voluntarias disponibles entonces la totalidad del Resultado del Ejercicio se distribuirá a dividendos, y la diferencia se distribuirá a los accionistas disminuyendo las Reservas Voluntarias.

5.5. Deuda Senior

La Deuda Senior se ha supuesto que sería un préstamo sindicado a largo plazo en forma de Préstamo Hipotecario o bajo la modalidad Project Finance. El ratio de apalancamiento máximo sería el **70%**. La amortización de la deuda sería esculpida con un RCSD de **1,50x** y con un plazo de amortización máximo de **35 años** aunque el plazo efectivo de amortización con el RCSD definido es inferior. El RCSD min será **1,50x** y el LLCR mín de **1,10x**, siendo el primer año de cumplimiento de ratios 2024.

El préstamo tendría una Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda del **50%** del Servicio de la Deuda Anual (esto es, el depósito cubre el equivalente a 6 meses de Deuda). Y una Cuenta de Reserva de Mantenimiento para las Reinversiones futuras.

En cuanto al tipo de interés del préstamo, el tipo base sería un tipo fijo Swap del **0,60%** con una tasa de cobertura (*hedging ratio*) del **100%** en construcción y explotación. El Margen sobre el Tipo de Interés del **2,00%**, siendo el tipo de interés anual aplicable el **2,60%**.

La Comisión de Agencia durante la fase de construcción sería **45.000** euros anuales y durante la fase de operación sería **25.000** euros anuales en términos constantes. La Comisión de Apertura sería del **1,50%** y la Comisión de Disponibilidad del **0,875%**.

En la siguiente tabla se resumen las condiciones de la Deuda Senior:

Tabla 34. Condiciones Deuda Senior

| Condiciones Deuda Senior | Unidad | Valor |
|-------------------------------------------|----------|-------------------|
| Covenants | | |
| Ratio Apalancamiento | % | 70% |
| RCSD esculpido | x | 1,50x |
| RCSD min | x | 1,50x |
| LLCR min | x | 1,10x |
| Primer año cumplimiento Ratios | Año | 2024 |
| Método Amortización Deuda | Switch | 1. Esculpido DSCR |
| Plazo Máximo Deuda | Años | 35 |
| Plazo Efectivo Deuda | Años | 29 |
| Tiempo de cola | Años | 21 |
| Cuenta Reserva Servicio Deuda CRSD | | |
| % Servicio Deuda Anual (6 meses) | % | 50% |
| Cuenta Reserva Mantenimiento CRM | | |
| n+1 | % | 100% |
| n+2 | % | 75% |
| n+3 | % | 50% |
| n+4 | % | 25% |
| Tipo de interés | | |
| Margen Tipo de Interés | % | 2,00% |
| Tipo Fijo SWAP | % | 0,60% |
| Tasa de cobertura (construc. y explotac.) | % | 100% |
| Tipo de interés anual aplicable | % | 2,60% |
| Base intereses D Senior | Días | 360 |
| Comisiones | | |
| Comisión de Agencia Construcción | EUR Cte. | 45.000 |
| Comisión de Agencia Operación | EUR Cte. | 25.000 |
| Comisión de Apertura | % | 1,50% |
| Comisión de Disponibilidad | % | 0,875% |

5.6. Garantía definitiva

El importe de la Garantía definitiva se ha establecido para el Lote 1 en **5.000.000** euros, que supone aproximadamente un 5% del importe del PEC del contrato sin IVA de cada lote. Sobre el importe de la garantía definitiva se ha considerado que el aval tiene un tipo de interés del **2%** anual para la Sociedad Concesionaria.

En la siguiente tabla se muestra el importe de la Garantía definitiva y el tipo de interés y el coste anual para la Sociedad Concesionaria del Lote 1:

Tabla 35. Garantía definitiva Lote 1

| Garantía definitiva | Importe |
|-----------------------------------|----------------|
| Importe de la Garantía Definitiva | 5.000.000 |
| Interés de la garantía | 2,00% |
| Coste anual de la garantía | 100.000 |

5.7. Impuestos: Impuesto de sociedades e IVA

Impuesto de Sociedades

El Impuesto de Sociedades se ha calculado teniendo en cuenta los siguientes ajustes en la base imponible:

- Gastos no deducibles: al realizar la estructuración financiera del proyecto se ha tenido en cuenta la aplicación del artículo 15 letra a) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS) que establece que: *“No tendrán la consideración de gastos fiscalmente deducibles los que representen una retribución de los fondos propios”*. Por ese motivo, las aportaciones de los socios en el modelo se han hecho en forma de capital o aportación de reservas, pero no en forma de préstamo subordinado.
- Limitación a la deducibilidad de los gastos financieros: se ha tenido en cuenta el límite establecido en el artículo 16.1 de la LIS que determina que *“Los gastos financieros netos serán deducibles con el límite del 30 por ciento del beneficio operativo del ejercicio. En todo caso, serán deducibles gastos financieros netos del período impositivo por importe de 1 millón de euros. Los gastos financieros netos que no hayan sido objeto de deducción podrán deducirse en los períodos impositivos siguientes, conjuntamente con los del período impositivo correspondiente, y con el límite previsto en este apartado”*.
- Compensación de Bases Imponibles negativas: para la compensación de las BINs se ha tenido en cuenta lo establecido en el artículo 26.1 del LIS: *“Las bases imponibles negativas que hayan sido objeto de liquidación o autoliquidación podrán ser compensadas con las rentas positivas de los períodos impositivos siguientes con el límite del 70 por ciento de la base imponible previa a la aplicación de la reserva de capitalización establecida en el artículo 25 de esta Ley y a su compensación”*.
- Para la tasa del impuesto de sociedades se ha considerado lo establecido en el artículo 29.1 del LIS que establece que: *“El tipo general de gravamen para los contribuyentes de este Impuesto será el 25 por ciento”*. En el caso base no se ha aplicado la bonificación en el impuesto de sociedades de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas.

En la siguiente tabla se muestra un resumen de las hipótesis establecidas en el cálculo del Impuesto de Sociedades:

Tabla 36. Hipótesis del Impuesto de Sociedades

| Impuesto de Sociedades | Valor |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Tipo de Gravamen Artículo 29 Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades | |
| Tipo Impuesto de Sociedades | 25,00% |
| Aplicación del Artículo 15 Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades | |
| Intereses de Préstamos Subordinados | No |
| Aplicación del Artículo 16 Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades | |
| Máxima deducción de gastos financieros (% Beneficio Operativo) | 30,00% |
| Importe mínimo deducción de gastos financieros | 1.000.000 |
| Aplicación del Artículo 26 Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades | |
| Limitación a la aplicación de BINs (% Base Imponible) | 70,00% |
| Mínimo exento de limitación de compensación de BINs | 1.000.000 |
| Bonificación entidades arrendamiento viviendas | |
| Aplicación de la Bonificación Entidades Arrendamiento Viviendas | No |

Bonificación en el Impuesto de Sociedades de las rentas de alquiler de viviendas

En el caso base del modelo financiero no se ha tenido en cuentas las bonificaciones en el impuesto de sociedades establecidas en El Capítulo III Entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda del Título VII Regímenes tributarios especiales de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (LIS), que incluye en el artículo 49.1 un régimen especial de tributación que *“Tendrá una bonificación del 85 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas que cumplan los requisitos del artículo anterior”*.

En el artículo 48.1 sobre el ámbito de aplicación se indica que *“Podrán acogerse al régimen previsto en este capítulo las sociedades que tengan como actividad económica principal el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español que hayan construido, promovido o adquirido”*. Aunque en base a dicho artículo se puede interpretar que no se requiere el pleno dominio de la vivienda en alquiler para que le sea aplicable la bonificación del 85 por ciento, sino que es condición suficiente que la entidad haya construido o promovido la vivienda y la exploté en alquiler, aunque no tenga el pleno dominio; por razones de prudencia no se ha considerado dicha bonificación al no tener la plena seguridad sobre su aplicación, sin perjuicio de que los posibles licitadores puedan solicitar en base al artículo 66 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio una consulta tributaria vinculante a la Dirección General de Tributos sobre la aplicación de dicha bonificación a los ingresos por arrendamiento de viviendas por una sociedad concesionaria de una concesión demanial.

Dada la probabilidad de que dicha bonificación si fuese finalmente aplicable, dentro del análisis de escenarios se muestran los resultados del modelo financiero del proyecto y del accionista si finalmente resultase aplicable la bonificación en el impuesto de sociedades, y la sociedad concesionaria tributase finalmente a un tipo del 3,75% en vez del tipo general de sociedades del 25%.

Impuesto del Valor Añadido

La Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) establece en el artículo 20.1.23º que el arrendamiento de viviendas está exento de tributación del IVA.

Al estar todos los ingresos del Concesionario exentos del IVA, el Concesionario no se puede desgravar el IVA soportado de los costes de construcción y de los gastos de explotación, y todo el IVA soportado se convierte en un coste más para el Concesionario. Por tanto el IVA no es recuperable, pero sí minora el resultado de la actividad al sumarse a la base imponible de la factura como un mayor coste.

La Ley 37/1992 del IVA establece también que los contratos de construcción de edificios destinados a viviendas tengan un tipo de gravamen reducido del 10% en vez del tipo general del 21%, conforme al artículo 91.Uno.3.1º de la Ley 37/1992 que establece: *“Uno. Se aplicará el tipo del 10 por ciento a las operaciones siguientes: 3. Las siguientes operaciones: 1.º Las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de edificaciones o partes de las mismas destinadas principalmente a viviendas, incluidos los locales, anejos, garajes, instalaciones y servicios complementarios en ellos situados.”*

En la siguiente tabla se muestra un resumen de las hipótesis establecidas en el cálculo del Impuesto del Valor Añadido:

Tabla 37. Hipótesis del Impuesto del Valor Añadido

| Impuesto del Valor Añadido, IVA | Valor |
|----------------------------------------------------------------------------|--------|
| Incluir IVA Soportado Construcción como Coste Concesionario | Si |
| Incluir IVA Soportado Operación como Coste Concesionario | Si |
| Tipo IVA Soportado Contrato de Construcción | 10,00% |
| Tipo IVA General Soportado Honorarios Construcción y Costes de Explotación | 21,00% |

6. Proyecciones a lo largo de la concesión

6.1. CAPEX mensualizado y anual

La inversión inicial comprende los costes de ejecución de la obra (PEC), los costes de la sociedad concesionaria relacionados con la construcción (licencias, seguros, tributos) más los gastos de constitución y servicios exteriores (auditorías, publicidad) y los gastos financieros.

En la siguiente tabla se muestra el CAPEX anual durante la fase de construcción:

Tabla 38. CAPEX Anual Sociedad Concesionaria Lote 1

| Inversión Inicial Anual Fase de Construcción | Total | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| PEM | 105.781.979 | 21.907.448 | 43.508.128 | 40.366.403 |
| Gastos Generales y Beneficio Industrial | 20.098.576 | 4.162.415 | 8.266.544 | 7.669.617 |
| PEC | 125.880.555 | 26.069.863 | 51.774.672 | 48.036.020 |
| Gasto de Publicidad y anuncios de licitación | 3.000 | 3.000 | 0 | 0 |
| Gastos de constitución de la sociedad | 300.000 | 300.000 | 0 | 0 |
| Seguros en Construcción Decenal | 634.692 | 190.408 | 0 | 444.284 |
| Otros Seguros Construcción y ALOP | 687.583 | 687.583 | 0 | 0 |
| Licencias y Tributos | 8.379.467 | 8.379.467 | 0 | 0 |
| Urbanística y otras tasas | 1.057.820 | 1.057.820 | 0 | 0 |
| ICIO | 4.231.279 | 4.231.279 | 0 | 0 |
| ITP | 1.485.391 | 1.485.391 | 0 | 0 |
| IAJD | 1.604.977 | 1.604.977 | 0 | 0 |
| Organismo de Control Técnico (OCT) | 1.586.730 | 528.910 | 528.910 | 528.910 |
| Proyecto, Dirección de Obra y Project Management | 8.727.013 | 6.435.070 | 1.145.971 | 1.145.971 |
| Coste Auditores fase construcción | 91.812 | 30.300 | 30.603 | 30.909 |
| Costes Gestión Sociedad Concesionaria | 5.289.099 | 1.763.033 | 1.763.033 | 1.763.033 |
| Campaña publicidad inicial | 24.000 | 0 | 0 | 24.000 |
| Costes IBI fase construcción | 291.478 | 97.159 | 97.159 | 97.159 |
| Costes IVA fase construcción | 14.778.892 | 4.076.415 | 5.535.619 | 5.166.858 |
| Total Costes Concesionaria en Construcción | 40.793.766 | 22.491.345 | 9.101.296 | 9.201.125 |
| PEC más Costes Concesionaria en Construcción | 166.674.321 | 48.561.208 | 60.875.968 | 57.237.145 |
| Intereses Deuda Senior en construcción | 4.634.532 | 526.830 | 1.371.468 | 2.736.234 |
| Comisión de Apertura | 1.902.259 | 1.902.259 | 0 | 0 |
| Comisión de Disponibilidad | 1.604.600 | 814.768 | 622.183 | 167.649 |
| Comisión de Agencia | 136.355 | 45.000 | 45.450 | 45.905 |
| Coste de la Garantía Definitiva | 300.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| Total Gastos Financieros | 8.577.746 | 3.388.856 | 2.139.101 | 3.049.788 |
| Total Inversión Inicial | 175.252.067 | 51.950.064 | 63.015.069 | 60.286.933 |

El período de construcción es de **36** meses desde la firma del contrato de concesión hasta la obtención de la licencia municipal de primera ocupación, comenzando el 1 de enero de 2021 y finalizando el 31 de diciembre de 2023.

En la siguiente tabla se muestra el CAPEX mensualizado desde el Mes 1 (Enero de 2021) al Mes 36 (Diciembre de 2023). El PEC mensual recoge el importe del flujo de caja pagado a los contratistas incluyendo el 10% de anticipo, mientras que el PEM y Gastos Generales y Beneficio Industrial mensuales se corresponden con la certificación mensual conforme avanza el ritmo de la obra (por eso la suma de PEM y GG+BI mensual no coincide con el PEC mensual):

Tabla 39. Inversión Inicial Mensual fase construcción Lote 1

| Inversión inicial fase de construcción | Total | Mes 1 | Mes 2 | Mes 3 | Mes 4 | Mes 5 | Mes 6 | Mes 7 | Mes 8 | Mes 9 |
|-----------------------------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|-------------------|------------------|
| PEM | 105.781.979 | 528.910 | 528.910 | 528.910 | 423.128 | 423.128 | 423.128 | 211.564 | 3.173.459 | 740.474 |
| Gastos Generales y Beneficio Industrial | 20.098.576 | 100.493 | 100.493 | 100.493 | 80.394 | 80.394 | 80.394 | 40.197 | 602.957 | 140.690 |
| PEC | 125.880.555 | 566.462 | 13.154.518 | 566.462 | 453.170 | 453.170 | 453.170 | 226.585 | 3.398.775 | 793.047 |
| Gasto de Publicidad y anuncios de licitación | 3.000 | 3.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos de constitución de la sociedad | 300.000 | 300.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seguros en Construcción Decenal | 634.692 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 190.408 | 0 | 0 |
| Otros Seguros Construcción y ALOP | 687.583 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 687.583 | 0 |
| Licencias y Tributos | 8.379.467 | 0 | 1.485.391 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.289.099 | 1.604.977 |
| Urbanística y otras tasas | 1.057.820 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.057.820 | 0 |
| ICIO | 4.231.279 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 4.231.279 | 0 |
| ITP | 1.485.391 | 0 | 1.485.391 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IAJD | 1.604.977 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.604.977 |
| Organismo de Control Técnico (OCT) | 1.586.730 | 44.076 | 44.076 | 44.076 | 44.076 | 44.076 | 44.076 | 44.076 | 44.076 | 44.076 |
| Proyecto, Dirección de Obra y Project Management | 8.727.013 | 977.014 | 977.014 | 977.014 | 977.014 | 977.014 | 977.014 | 95.498 | 95.498 | 95.498 |
| Coste Auditores fase construcción | 91.812 | 2.525 | 2.525 | 2.525 | 2.525 | 2.525 | 2.525 | 2.525 | 2.525 | 2.525 |
| Costes Gestión Sociedad Concesionaria | 5.289.099 | 146.919 | 146.919 | 146.919 | 146.919 | 146.919 | 146.919 | 146.919 | 146.919 | 146.919 |
| Campaña publicidad inicial | 24.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costes IBI fase construcción | 291.478 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costes IVA fase construcción | 14.778.892 | 272.235 | 1.530.411 | 271.605 | 260.276 | 260.276 | 260.276 | 52.499 | 369.718 | 109.145 |
| Total Costes Concesionaria en Construcción | 40.793.766 | 1.745.770 | 4.186.336 | 1.442.140 | 1.430.810 | 1.430.810 | 1.430.810 | 531.925 | 6.635.418 | 2.003.140 |
| PEC más Costes Concesionaria en Construcción | 166.674.321 | 2.312.232 | 17.340.854 | 2.008.602 | 1.883.980 | 1.883.980 | 1.883.980 | 758.510 | 10.034.193 | 2.796.188 |
| Intereses Deuda Senior en construcción | 4.634.532 | 0 | 0 | 34.127 | 36.248 | 40.588 | 42.319 | 46.868 | 48.252 | 62.098 |
| Comisión de Apertura | 1.902.259 | 0 | 1.902.259 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Comisión de Disponibilidad | 1.604.600 | 0 | 74.893 | 81.812 | 78.166 | 79.729 | 76.149 | 78.228 | 72.945 | 69.118 |
| Comisión de Agencia | 136.355 | 0 | 45.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Coste de la Garantía Definitiva | 300.000 | 0 | 100.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total Gastos Financieros | 8.577.746 | 0 | 2.122.151 | 115.938 | 114.414 | 120.318 | 118.468 | 125.096 | 121.198 | 131.217 |
| Total Inversión Inicial | 175.252.067 | 2.312.232 | 19.463.005 | 2.124.540 | 1.998.395 | 2.004.298 | 2.002.449 | 883.605 | 10.155.390 | 2.927.404 |

| Inversión inicial fase de construcción | Mes 10 | Mes 11 | Mes 12 | Mes 13 | Mes 14 | Mes 15 | Mes 16 | Mes 17 | Mes 18 |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| PEM | 1.798.294 | 1.798.294 | 2.009.858 | 2.009.858 | 2.115.640 | 1.692.512 | 2.327.204 | 2.432.986 | 3.913.933 |
| Gastos Generales y Beneficio Industrial | 341.676 | 341.676 | 381.873 | 381.873 | 401.972 | 321.577 | 442.169 | 462.267 | 743.647 |
| PEC | 1.925.972 | 1.925.972 | 2.152.557 | 2.152.557 | 2.265.850 | 1.812.680 | 2.492.435 | 2.605.727 | 4.191.822 |
| Gasto de Publicidad y anuncios de licitación | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos de constitución de la sociedad | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seguros en Construcción Decenal | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros Seguros Construcción y ALOP | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Licencias y Tributos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Urbanística y otras tasas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ICIO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ITP | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IAJD | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Organismo de Control Técnico (OCT) | 44.076 | 44.076 | 44.076 | 44.076 | 44.076 | 44.076 | 44.076 | 44.076 | 44.076 |
| Proyecto, Dirección de Obra y Project Management | 95.498 | 95.498 | 95.498 | 95.498 | 95.498 | 95.498 | 95.498 | 95.498 | 95.498 |
| Coste Auditores fase construcción | 2.525 | 2.525 | 2.525 | 2.550 | 2.550 | 2.550 | 2.550 | 2.550 | 2.550 |
| Costes Gestión Sociedad Concesionaria | 146.919 | 146.919 | 146.919 | 146.919 | 146.919 | 146.919 | 146.919 | 146.919 | 146.919 |
| Campaña publicidad inicial | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costes IBI fase construcción | 97.159 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costes IVA fase construcción | 222.438 | 222.438 | 245.096 | 245.102 | 256.431 | 211.114 | 279.089 | 290.419 | 449.028 |
| Total Costes Concesionaria en Construcción | 608.615 | 511.456 | 534.114 | 534.145 | 545.474 | 500.157 | 568.133 | 579.462 | 738.071 |
| PEC más Costes Concesionaria en Construcción | 2.534.588 | 2.437.428 | 2.686.672 | 2.686.702 | 2.811.324 | 2.312.837 | 3.060.568 | 3.185.189 | 4.929.894 |
| Intereses Deuda Senior en construcción | 68.756 | 70.593 | 76.981 | 81.417 | 77.550 | 90.705 | 91.520 | 99.603 | 101.462 |
| Comisión de Apertura | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Comisión de Disponibilidad | 70.032 | 66.476 | 67.220 | 65.745 | 57.930 | 62.854 | 59.210 | 59.444 | 54.965 |
| Comisión de Agencia | 0 | 0 | 0 | 0 | 45.450 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Coste de la Garantía Definitiva | 0 | 0 | 0 | 0 | 100.000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total Gastos Financieros | 138.788 | 137.069 | 144.200 | 147.163 | 280.930 | 153.559 | 150.729 | 159.047 | 156.428 |
| Total Inversión Inicial | 2.673.375 | 2.574.497 | 2.830.872 | 2.833.865 | 3.092.254 | 2.466.396 | 3.211.297 | 3.344.236 | 5.086.321 |

| Inversión inicial fase de construcción | Mes 19 | Mes 20 | Mes 21 | Mes 22 | Mes 23 | Mes 24 | Mes 25 | Mes 26 | Mes 27 |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| PEM | 4.548.625 | 5.500.663 | 5.923.791 | 6.452.701 | 5.712.227 | 5.712.227 | 5.712.227 | 5.712.227 | 5.500.663 |
| Gastos Generales y Beneficio Industrial | 864.239 | 1.045.126 | 1.125.520 | 1.226.013 | 1.085.323 | 1.085.323 | 1.085.323 | 1.085.323 | 1.045.126 |
| PEC | 4.871.577 | 5.891.210 | 6.344.380 | 6.910.842 | 6.117.795 | 6.117.795 | 6.117.795 | 6.117.795 | 5.891.210 |
| Gasto de Publicidad y anuncios de licitación | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos de constitución de la sociedad | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seguros en Construcción Decenal | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros Seguros Construcción y ALOP | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Licencias y Tributos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Urbanística y otras tasas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ICIO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ITP | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IAJD | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Organismo de Control Técnico (OCT) | 44.076 | 44.076 | 44.076 | 44.076 | 44.076 | 44.076 | 44.076 | 44.076 | 44.076 |
| Proyecto, Dirección de Obra y Project Management | 95.498 | 95.498 | 95.498 | 95.498 | 95.498 | 95.498 | 95.498 | 95.498 | 95.498 |
| Coste Auditores fase construcción | 2.550 | 2.550 | 2.550 | 2.550 | 2.550 | 2.550 | 2.576 | 2.576 | 2.576 |
| Costes Gestión Sociedad Concesionaria | 146.919 | 146.919 | 146.919 | 146.919 | 146.919 | 146.919 | 146.919 | 146.919 | 146.919 |
| Campaña publicidad inicial | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costes IBI fase construcción | 0 | 0 | 0 | 97.159 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costes IVA fase construcción | 517.004 | 618.967 | 664.284 | 720.930 | 641.625 | 641.625 | 641.631 | 641.631 | 618.972 |
| Total Costes Concesionaria en Construcción | 806.047 | 908.010 | 953.327 | 1.107.133 | 930.669 | 930.669 | 930.699 | 930.699 | 908.041 |
| PEC más Costes Concesionaria en Construcción | 5.677.624 | 6.799.220 | 7.297.707 | 8.017.975 | 7.048.464 | 7.048.464 | 7.048.494 | 7.048.494 | 6.799.251 |
| Intereses Deuda Senior en construcción | 112.816 | 121.975 | 128.613 | 144.609 | 152.388 | 168.811 | 180.176 | 173.016 | 203.137 |
| Comisión de Apertura | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Comisión de Disponibilidad | 53.757 | 50.131 | 44.753 | 41.976 | 36.979 | 34.439 | 30.662 | 24.222 | 23.163 |
| Comisión de Agencia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 45.905 | 0 |
| Coste de la Garantía Definitiva | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 100.000 | 0 |
| Total Gastos Financieros | 166.573 | 172.106 | 173.366 | 186.586 | 189.367 | 203.250 | 210.838 | 343.142 | 226.300 |
| Total Inversión Inicial | 5.844.197 | 6.971.326 | 7.471.073 | 8.204.561 | 7.237.830 | 7.251.713 | 7.259.333 | 7.391.637 | 7.025.551 |

| Inversión inicial fase de construcción | Mes 28 | Mes 29 | Mes 30 | Mes 31 | Mes 32 | Mes 33 | Mes 34 | Mes 35 | Mes 36 |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| PEM | 4.654.407 | 4.337.061 | 3.702.369 | 3.702.369 | 2.856.113 | 2.432.986 | 2.432.986 | 2.009.858 | 1.798.294 |
| Gastos Generales y Beneficio Industrial | 884.337 | 824.042 | 703.450 | 703.450 | 542.662 | 462.267 | 462.267 | 381.873 | 341.676 |
| PEC | 4.984.870 | 4.644.992 | 3.965.237 | 3.965.237 | 3.058.897 | 2.605.727 | 2.605.727 | 2.152.557 | 1.925.972 |
| Gasto de Publicidad y anuncios de licitación | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos de constitución de la sociedad | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Seguros en Construcción Decenal | 0 | 0 | 444.284 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros Seguros Construcción y ALOP | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Licencias y Tributos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Urbanística y otras tasas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ICIO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ITP | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IAJD | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Organismo de Control Técnico (OCT) | 44.076 | 44.076 | 44.076 | 44.076 | 44.076 | 44.076 | 44.076 | 44.076 | 44.076 |
| Proyecto, Dirección de Obra y Project Management | 95.498 | 95.498 | 95.498 | 95.498 | 95.498 | 95.498 | 95.498 | 95.498 | 95.498 |
| Coste Auditores fase construcción | 2.576 | 2.576 | 2.576 | 2.576 | 2.576 | 2.576 | 2.576 | 2.576 | 2.576 |
| Costes Gestión Sociedad Concesionaria | 146.919 | 146.919 | 146.919 | 146.919 | 146.919 | 146.919 | 146.919 | 146.919 | 146.919 |
| Campaña publicidad inicial | 0 | 0 | 24.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costes IBI fase construcción | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 97.159 | 0 | 0 |
| Costes IVA fase construcción | 528.338 | 494.351 | 431.415 | 426.375 | 335.741 | 290.424 | 290.424 | 245.107 | 222.449 |
| Total Costes Concesionaria en Construcción | 817.407 | 783.419 | 1.188.768 | 715.444 | 624.810 | 579.493 | 676.652 | 534.176 | 511.517 |
| PEC más Costes Concesionaria en Construcción | 5.802.277 | 5.428.412 | 5.154.005 | 4.680.681 | 3.683.707 | 3.185.220 | 3.282.380 | 2.686.733 | 2.437.490 |
| Intereses Deuda Senior en construcción | 207.240 | 223.596 | 224.982 | 240.933 | 248.664 | 246.622 | 260.233 | 257.220 | 270.415 |
| Comisión de Apertura | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Comisión de Disponibilidad | 19.380 | 17.077 | 13.811 | 11.706 | 9.655 | 7.612 | 6.020 | 4.341 | 0 |
| Comisión de Agencia | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Coste de la Garantía Definitiva | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total Gastos Financieros | 226.620 | 240.674 | 238.793 | 252.638 | 258.319 | 254.234 | 266.253 | 261.562 | 270.415 |
| Total Inversión Inicial | 6.028.897 | 5.669.085 | 5.392.799 | 4.933.320 | 3.942.027 | 3.439.454 | 3.548.632 | 2.948.295 | 2.707.905 |

6.2. Necesidades de financiación

Las necesidades de financiación son la suma de los Flujos de Caja de Inversión más la dotación de la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda (CRSD) y de la Cuenta de Reserva de Mantenimiento (CRM) que se han de dotar en el último mes de construcción (mes 36 de la concesión) antes del inicio de la explotación.

En la siguiente tabla se muestra el resumen de las necesidades de financiación:

Tabla 40. Necesidades de Financiación Lote 1

| Necesidades de Financiación | Total |
|------------------------------------|--------------------|
| Flujos de Caja de Inversión | 175.252.067 |
| 1ª dotación CRSD (mes 36) | 3.430.945 |
| 1ª dotación CRM (mes 36) | 2.484.501 |
| Necesidades de Financiación | 181.167.513 |

6.3. Orígenes de fondos mensualizado y anual

Las fuentes de financiación se corresponden con las disposiciones de capital, aportaciones de reservas / prima de emisión, y deuda senior durante el periodo de construcción. La primera disposición tiene lugar el 1 de enero de 2021 con la aportación inicial de capital y la última disposición tiene lugar el 31 de diciembre de 2023.

En la siguiente tabla se muestran los orígenes de financiación anuales:

Tabla 41. Orígenes de Financiación Anuales Lote 1

| Orígenes de Financiación | Total | 2021 | 2022 | 2023 |
|--------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Capital | 18.116.751 | 5.195.006 | 6.301.507 | 6.620.238 |
| Reservas / Prima de Emisión | 36.233.503 | 10.390.013 | 12.603.014 | 13.240.476 |
| Deuda Senior | 126.817.259 | 36.365.045 | 44.110.548 | 46.341.665 |
| Total Fuentes de Financiación | 181.167.513 | 51.950.064 | 63.015.069 | 66.202.379 |

El período de disposición de fondos va desde la firma del contrato de concesión hasta la obtención de la licencia municipal de primera ocupación, comenzando el 1 de enero de 2021 y finalizando el 31 de diciembre de 2023.

En la siguiente tabla se muestran las disposiciones mensuales de fondos desde el Mes 1 (Enero de 2021) al Mes 36 (Diciembre de 2023):

Tabla 42. Orígenes de Financiación Mensuales Lote 1

| Orígenes de Financiación | Total | Mes 1 | Mes 2 | Mes 3 | Mes 4 | Mes 5 | Mes 6 | Mes 7 | Mes 8 | Mes 9 |
|--------------------------------------|--------------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|-------------------|------------------|
| Capital | 18.116.751 | 4.529.188 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reservas / Prima de Emisión | 36.233.503 | 0 | 2.003.383 | 637.362 | 599.518 | 601.289 | 600.735 | 265.082 | 3.046.617 | 878.221 |
| Deuda Senior | 126.817.259 | 0 | 15.242.666 | 1.487.178 | 1.398.876 | 1.403.009 | 1.401.714 | 618.524 | 7.108.773 | 2.049.183 |
| Total Fuentes de Financiación | 181.167.513 | 4.529.188 | 17.246.050 | 2.124.540 | 1.998.395 | 2.004.298 | 2.002.449 | 883.605 | 10.155.390 | 2.927.404 |

| Orígenes de Financiación | Mes 10 | Mes 11 | Mes 12 | Mes 13 | Mes 14 | Mes 15 | Mes 16 | Mes 17 | Mes 18 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Capital | 125.282 | 257.450 | 283.087 | 283.387 | 309.225 | 246.640 | 321.130 | 334.424 | 508.632 |
| Reservas / Prima de Emisión | 676.731 | 514.899 | 566.174 | 566.773 | 618.451 | 493.279 | 642.259 | 668.847 | 1.017.264 |
| Deuda Senior | 1.871.363 | 1.802.148 | 1.981.610 | 1.983.706 | 2.164.578 | 1.726.477 | 2.247.908 | 2.340.965 | 3.560.425 |
| Total Fuentes de Financiación | 2.673.375 | 2.574.497 | 2.830.872 | 2.833.865 | 3.092.254 | 2.466.396 | 3.211.297 | 3.344.236 | 5.086.321 |

| Orígenes de Financiación | Mes 19 | Mes 20 | Mes 21 | Mes 22 | Mes 23 | Mes 24 | Mes 25 | Mes 26 | Mes 27 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Capital | 584.420 | 697.133 | 747.107 | 820.456 | 723.783 | 725.171 | 725.933 | 739.164 | 702.555 |
| Reservas / Prima de Emisión | 1.168.839 | 1.394.265 | 1.494.215 | 1.640.912 | 1.447.566 | 1.450.343 | 1.451.867 | 1.478.327 | 1.405.110 |
| Deuda Senior | 4.090.938 | 4.879.928 | 5.229.751 | 5.743.193 | 5.066.481 | 5.076.199 | 5.081.533 | 5.174.146 | 4.917.886 |
| Total Fuentes de Financiación | 5.844.197 | 6.971.326 | 7.471.073 | 8.204.561 | 7.237.830 | 7.251.713 | 7.259.333 | 7.391.637 | 7.025.551 |

| Orígenes de Financiación | Mes 28 | Mes 29 | Mes 30 | Mes 31 | Mes 32 | Mes 33 | Mes 34 | Mes 35 | Mes 36 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Capital | 602.890 | 566.909 | 539.280 | 493.332 | 394.203 | 343.945 | 354.863 | 294.829 | 862.335 |
| Reservas / Prima de Emisión | 1.205.779 | 1.133.817 | 1.078.560 | 986.664 | 788.405 | 687.891 | 709.726 | 589.659 | 1.724.670 |
| Deuda Senior | 4.220.228 | 3.968.360 | 3.774.959 | 3.453.324 | 2.759.419 | 2.407.618 | 2.484.043 | 2.063.806 | 6.036.346 |
| Total Fuentes de Financiación | 6.028.897 | 5.669.085 | 5.392.799 | 4.933.320 | 3.942.027 | 3.439.454 | 3.548.632 | 2.948.295 | 8.623.351 |

6.4. Reinversiones

Los importes de las Reinversiones de reposición incluyen las partidas siguientes:

- Reacondicionamiento de viviendas, con una periodicidad de cada tres años.
- Reparaciones de viviendas, con una periodicidad de cada seis años.
- Coste del IVA soportado de las Reinversiones

Estas reinversiones se financian con los fondos propios autogenerados por la concesión.

Las reinversiones se actualizan con una tasa de inflación del **1%**.

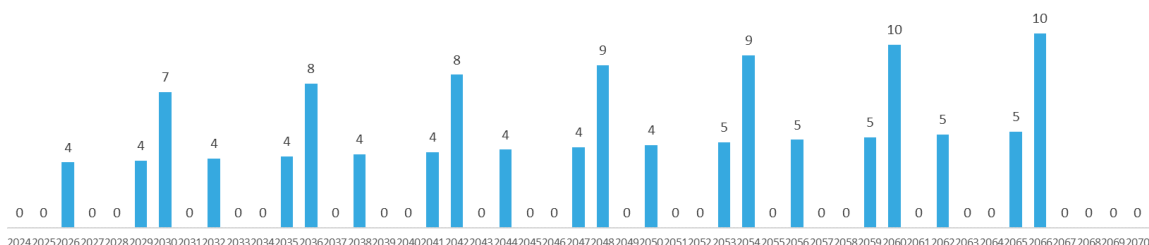
En la siguiente tabla se muestran las reinversiones de la Concesión en términos constantes y nominales:

Tabla 43. Reinversiones de Reposición totales en Constantes y Nominales Lote 1

| Reinversiones de reposición | Total Constantes | Total Nominales | % Total |
|----------------------------------|-------------------|--------------------|---------------|
| Reacondicionamiento viviendas | 43.198.400 | 56.079.278 | 46,2% |
| Reparaciones viviendas | 43.198.400 | 57.485.389 | 47,3% |
| Coste IVA Inversiones Reposición | 6.047.776 | 7.949.527 | 6,5% |
| Total Reinversiones | 92.444.576 | 121.514.194 | 100,0% |

La evolución anual de las Reinversiones de reposición en términos nominales se muestra en la siguiente figura:

Figura 2. Evolución Reinversiones de Reposición nominales en millones de euros



A nivel de flujos de caja, la dotación y desdotación de la Cuenta de Reserva de Mantenimiento permite distribuir el efecto de las Reinversiones en la caja anual de la Sociedad Concesionaria entre varios períodos.

El detalle de las reinversiones de reposición en términos nominales a lo largo de la concesión se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 44. Reinversiones de Reposición Anuales Nominales Lote 1

| Reinversiones de reposición nominales | Total | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|---------------------------------------|--------------------|----------|----------|------------------|----------|----------|------------------|------------------|----------|------------------|
| Reacondicionamiento viviendas | 56.079.278 | 0 | 0 | 3.275.427 | 0 | 0 | 3.374.675 | 0 | 0 | 3.476.931 |
| Reparaciones viviendas | 57.485.389 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6.816.844 | 0 | 0 |
| Coste IVA Inversiones Reposición | 7.949.527 | 0 | 0 | 229.280 | 0 | 0 | 236.227 | 477.179 | 0 | 243.385 |
| Total Reinversiones | 121.514.194 | 0 | 0 | 3.504.706 | 0 | 0 | 3.610.903 | 7.294.023 | 0 | 3.720.317 |

| Reinversiones de reposición nominales | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 |
|---------------------------------------|----------|----------|------------------|------------------|----------|------------------|----------|----------|------------------|------------------|
| Reacondicionamiento viviendas | 0 | 0 | 3.582.286 | 0 | 0 | 3.690.833 | 0 | 0 | 3.802.669 | 0 |
| Reparaciones viviendas | 0 | 0 | 0 | 7.236.217 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7.681.391 |
| Coste IVA Inversiones Reposición | 0 | 0 | 250.760 | 506.535 | 0 | 258.358 | 0 | 0 | 266.187 | 537.697 |
| Total Reinversiones | 0 | 0 | 3.833.046 | 7.742.753 | 0 | 3.949.191 | 0 | 0 | 4.068.855 | 8.219.088 |

| Reinversiones de reposición nominales | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 |
|---------------------------------------|----------|------------------|----------|----------|------------------|------------------|----------|------------------|----------|----------|
| Reacondicionamiento viviendas | 0 | 3.917.893 | 0 | 0 | 4.036.609 | 0 | 0 | 4.158.923 | 0 | 0 |
| Reparaciones viviendas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8.153.951 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Coste IVA Inversiones Reposición | 0 | 274.253 | 0 | 0 | 282.563 | 570.777 | 0 | 291.125 | 0 | 0 |
| Total Reinversiones | 0 | 4.192.146 | 0 | 0 | 4.319.172 | 8.724.727 | 0 | 4.450.047 | 0 | 0 |

| Reinversiones de reposición nominales | 2053 | 2054 | 2055 | 2056 | 2057 | 2058 | 2059 | 2060 | 2061 | 2062 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|----------|------------------|----------|----------|------------------|------------------|----------|------------------|
| Reacondicionamiento viviendas | 4.284.942 | 0 | 0 | 4.414.780 | 0 | 0 | 4.548.552 | 0 | 0 | 4.686.378 |
| Reparaciones viviendas | 0 | 8.655.583 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9.188.076 | 0 | 0 |
| Coste IVA Inversiones Reposición | 299.946 | 605.891 | 0 | 309.035 | 0 | 0 | 318.399 | 643.165 | 0 | 328.046 |
| Total Reinversiones | 4.584.888 | 9.261.474 | 0 | 4.723.815 | 0 | 0 | 4.866.951 | 9.831.241 | 0 | 5.014.425 |

| Reinversiones de reposición nominales | 2063 | 2064 | 2065 | 2066 | 2067 | 2068 | 2069 | 2070 |
|---------------------------------------|----------|----------|------------------|-------------------|----------|----------|----------|----------|
| Reacondicionamiento viviendas | 0 | 0 | 4.828.380 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reparaciones viviendas | 0 | 0 | 0 | 9.753.328 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Coste IVA Inversiones Reposición | 0 | 0 | 337.987 | 682.733 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total Reinversiones | 0 | 0 | 5.166.367 | 10.436.061 | 0 | 0 | 0 | 0 |

6.5. Ingresos de la Concesión

Los ingresos de la Concesión provienen de las siguientes fuentes:

- Ingresos por el alquiler de viviendas y garajes anexos.
- Ingresos por la prestación de Servicios Comunitarios.
- Ingresos por repercusión a los inquilinos del IBI de viviendas y garajes.

Los ingresos de la concesión se han calculado considerando un porcentaje de ocupación promedio del **95%**.

En el modelo no se han considerado posibles ingresos adicionales como el alquiler de locales comerciales u oficinas, o el alquiler de plazas de garaje a no residentes.

Los ingresos de la concesión se actualizan con una tasa de inflación del **1%**.

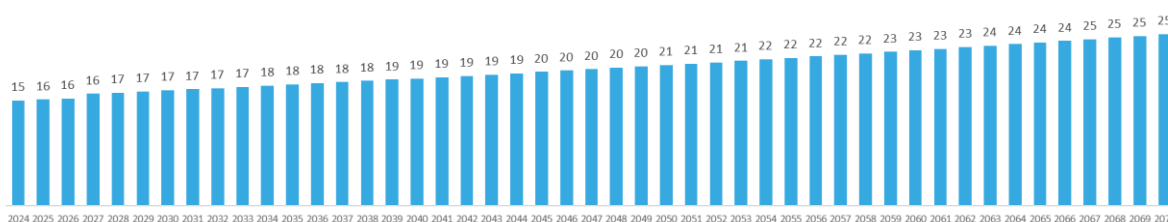
En la siguiente tabla se muestran los ingresos de la Concesión en términos constantes y nominales:

Tabla 45. Ingresos Constantes y Nominales Lote 1

| Ingresos nominales | Total Constantes | Total Nominales | % Total |
|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos | 571.505.208 | 754.477.014 | 79,3% |
| Ingresos Servicios Comunitarios | 102.630.292 | 135.488.173 | 14,2% |
| Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes | 46.105.473 | 61.275.538 | 6,4% |
| Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos | 720.240.973 | 951.240.725 | 100,0% |

En la siguiente figura se muestra la evolución anual de los ingresos nominales en millones de euros:

Figura 3. Evolución anual ingresos nominales en millones de euros



En la siguiente tabla se muestra los ingresos anuales del Concesionario del Lote 1 en precios nominales:

Tabla 46. Ingresos Anuales Nominales Lote 1

| Ingresos nominales | Total | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|---------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos | 754.477.014 | 12.653.417 | 12.779.951 | 12.907.751 | 13.036.828 | 13.167.197 | 13.298.869 | 13.431.857 | 13.566.176 | 13.701.838 |
| Ingresos Servicios Comunitarios | 135.488.173 | 2.272.287 | 2.295.010 | 2.317.960 | 2.341.140 | 2.364.551 | 2.388.197 | 2.412.079 | 2.436.199 | 2.460.561 |
| Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes | 61.275.538 | 527.226 | 532.498 | 537.823 | 1.086.402 | 1.097.266 | 1.108.239 | 1.119.321 | 1.130.515 | 1.141.820 |
| Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos | 951.240.725 | 15.452.930 | 15.607.459 | 15.763.534 | 16.464.370 | 16.629.014 | 16.795.304 | 16.963.257 | 17.132.890 | 17.304.219 |

| Ingresos nominales | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos | 13.838.856 | 13.977.245 | 14.117.017 | 14.258.187 | 14.400.769 | 14.544.777 | 14.690.225 | 14.837.127 | 14.985.498 | 15.135.353 |
| Ingresos Servicios Comunitarios | 2.485.167 | 2.510.019 | 2.535.119 | 2.560.470 | 2.586.075 | 2.611.935 | 2.638.055 | 2.664.435 | 2.691.080 | 2.717.990 |
| Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes | 1.153.238 | 1.164.770 | 1.176.418 | 1.188.182 | 1.200.064 | 1.212.065 | 1.224.185 | 1.236.427 | 1.248.792 | 1.261.279 |
| Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos | 17.477.261 | 17.652.034 | 17.828.554 | 18.006.840 | 18.186.908 | 18.368.777 | 18.552.465 | 18.737.989 | 18.925.369 | 19.114.623 |

| Ingresos nominales | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos | 15.286.707 | 15.439.574 | 15.593.969 | 15.749.909 | 15.907.408 | 16.066.482 | 16.227.147 | 16.389.419 | 16.553.313 | 16.718.846 |
| Ingresos Servicios Comunitarios | 2.745.170 | 2.772.622 | 2.800.348 | 2.828.352 | 2.856.635 | 2.885.202 | 2.914.054 | 2.943.194 | 2.972.626 | 3.002.352 |
| Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes | 1.273.892 | 1.286.631 | 1.299.497 | 1.312.492 | 1.325.617 | 1.338.874 | 1.352.262 | 1.365.785 | 1.379.443 | 1.393.237 |
| Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos | 19.305.769 | 19.498.827 | 19.693.815 | 19.890.753 | 20.089.661 | 20.290.557 | 20.493.463 | 20.698.398 | 20.905.382 | 21.114.435 |

| Ingresos nominales | 2053 | 2054 | 2055 | 2056 | 2057 | 2058 | 2059 | 2060 | 2061 | 2062 |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos | 16.886.034 | 17.054.895 | 17.225.444 | 17.397.698 | 17.571.675 | 17.747.392 | 17.924.866 | 18.104.114 | 18.285.156 | 18.468.007 |
| Ingresos Servicios Comunitarios | 3.032.376 | 3.062.700 | 3.093.327 | 3.124.260 | 3.155.503 | 3.187.058 | 3.218.928 | 3.251.117 | 3.283.629 | 3.316.465 |
| Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes | 1.407.170 | 1.421.241 | 1.435.454 | 1.449.808 | 1.464.306 | 1.478.949 | 1.493.739 | 1.508.676 | 1.523.763 | 1.539.001 |
| Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos | 21.325.580 | 21.538.836 | 21.754.224 | 21.971.766 | 22.191.484 | 22.413.399 | 22.637.533 | 22.863.908 | 23.092.547 | 23.323.473 |

| Ingresos nominales | 2063 | 2064 | 2065 | 2066 | 2067 | 2068 | 2069 | 2070 |
|---------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos Alquiler Viviendas y Garajes Anexos | 18.652.687 | 18.839.214 | 19.027.606 | 19.217.882 | 19.410.061 | 19.604.162 | 19.800.203 | 19.998.205 |
| Ingresos Servicios Comunitarios | 3.349.630 | 3.383.126 | 3.416.957 | 3.451.127 | 3.485.638 | 3.520.494 | 3.555.699 | 3.591.256 |
| Ingresos Repercusión IBI Viviendas y Garajes | 1.554.391 | 1.569.935 | 1.585.634 | 1.601.490 | 1.617.505 | 1.633.680 | 1.650.017 | 1.666.517 |
| Total Ingresos Alquiler y Servicios Repercutidos | 23.556.707 | 23.792.274 | 24.030.197 | 24.270.499 | 24.513.204 | 24.758.336 | 25.005.920 | 25.255.979 |

6.6. Gastos de los servicios a la comunidad y del concesionario

6.6.1. Gastos Servicios Comunitarios

Los gastos de los Servicios Comunitarios se corresponden al coste de las prestaciones de los servicios a los residentes de la comunidad de vecinos prestados por el Concesionario.

Los gastos de los servicios comunitarios se actualizan con una tasa de inflación del 1%.

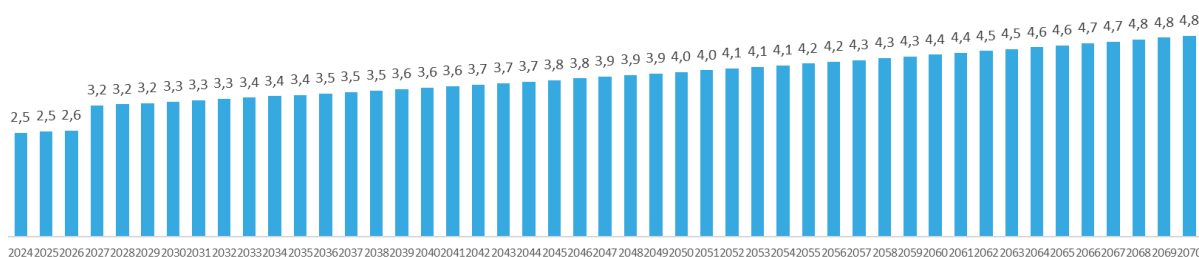
En la siguiente tabla se muestran los gastos de los Servicios Comunitarios en euros constantes y nominales.

Tabla 47. Gastos Servicios Comunitarios Constantes y Nominales Lote 1

| Gastos Servicios Comunitarios | Total Constantes | Total Nominales | % Total |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------|
| Servicio de Conserjería | 25.076.615 | 33.105.087 | 18,3% |
| Servicio de Limpieza | 19.367.760 | 25.568.498 | 14,1% |
| Servicio de Garaje | 944.700 | 1.247.153 | 0,7% |
| Servicio de Energía y Agua | 7.839.600 | 10.349.508 | 5,7% |
| Servicio de Mantenimiento | 9.447.000 | 12.471.530 | 6,9% |
| Servicio de Piscina, Jardín y Gimnasio | 21.465.840 | 28.338.294 | 15,6% |
| Varios e Imprevistos | 4.207.076 | 5.554.004 | 3,1% |
| Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI | 48.532.077 | 64.500.566 | 35,6% |
| Total Costes Servicios Comunitarios | 136.880.668 | 181.134.641 | 100,0% |

En la siguiente figura se muestra la evolución anual de los gastos de los servicios comunitarios nominales en millones de euros:

Figura 4. Evolución anual gastos servicios comunitarios nominales en millones de euros



En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de los Servicios Comunitarios del Lote 1 en precios nominales:

Tabla 48. Gastos Servicios Comunitarios Anuales Nominales Lote 1

| Gastos Servicios Comunitarios Nominales | Total | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|-----------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Servicio de Conserjería | 33.105.087 | 555.209 | 560.761 | 566.369 | 572.032 | 577.753 | 583.530 | 589.366 | 595.259 | 601.212 |
| Servicio de Limpieza | 25.568.498 | 428.812 | 433.100 | 437.431 | 441.806 | 446.224 | 450.686 | 455.193 | 459.745 | 464.342 |
| Servicio de Garaje | 1.247.153 | 20.916 | 21.125 | 21.337 | 21.550 | 21.765 | 21.983 | 22.203 | 22.425 | 22.649 |
| Servicio de Energía y Agua | 10.349.508 | 173.573 | 175.308 | 177.062 | 178.832 | 180.620 | 182.427 | 184.251 | 186.093 | 187.954 |
| Servicio de Mantenimiento | 12.471.530 | 209.161 | 211.253 | 213.366 | 215.499 | 217.654 | 219.831 | 222.029 | 224.249 | 226.492 |
| Varios e Imprevistos | 5.554.004 | 93.147 | 94.078 | 95.019 | 95.969 | 96.929 | 97.898 | 98.877 | 99.866 | 100.865 |
| Servicio de Piscina, Jardín y Gimnasio | 28.338.294 | 475.265 | 480.017 | 484.817 | 489.666 | 494.562 | 499.508 | 504.503 | 509.548 | 514.644 |
| Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI | 64.500.566 | 554.974 | 560.524 | 566.129 | 1.143.581 | 1.155.017 | 1.166.567 | 1.178.233 | 1.190.015 | 1.201.916 |
| Total Costes Serv. Comunitarios | 181.134.641 | 2.511.057 | 2.536.168 | 2.561.530 | 3.158.936 | 3.190.525 | 3.222.430 | 3.254.655 | 3.287.201 | 3.320.073 |

| Gastos Servicios Comunitarios Nominales | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Servicio de Conserjería | 607.224 | 613.296 | 619.429 | 625.623 | 631.880 | 638.199 | 644.580 | 651.026 | 657.537 | 664.112 |
| Servicio de Limpieza | 468.985 | 473.675 | 478.412 | 483.196 | 488.028 | 492.908 | 497.838 | 502.816 | 507.844 | 512.923 |
| Servicio de Garaje | 22.876 | 23.104 | 23.335 | 23.569 | 23.805 | 24.043 | 24.283 | 24.526 | 24.771 | 25.019 |
| Servicio de Energía y Agua | 189.834 | 191.732 | 193.650 | 195.586 | 197.542 | 199.517 | 201.513 | 203.528 | 205.563 | 207.619 |
| Servicio de Mantenimiento | 228.757 | 231.044 | 233.355 | 235.688 | 238.045 | 240.426 | 242.830 | 245.258 | 247.711 | 250.188 |
| Varios e Imprevistos | 101.873 | 102.892 | 103.921 | 104.960 | 106.010 | 107.070 | 108.141 | 109.222 | 110.314 | 111.417 |
| Servicio de Piscina, Jardín y Gimnasio | 519.790 | 524.988 | 530.238 | 535.540 | 540.896 | 546.304 | 551.768 | 557.285 | 562.858 | 568.487 |
| Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI | 1.213.935 | 1.226.074 | 1.238.335 | 1.250.718 | 1.263.225 | 1.275.858 | 1.288.616 | 1.301.502 | 1.314.517 | 1.327.663 |
| Total Costes Serv. Comunitarios | 3.353.274 | 3.386.807 | 3.420.675 | 3.454.881 | 3.489.430 | 3.524.325 | 3.559.568 | 3.595.163 | 3.631.115 | 3.667.426 |

| Gastos Servicios Comunitarios Nominales | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Servicio de Conserjería | 670.753 | 677.461 | 684.235 | 691.078 | 697.988 | 704.968 | 712.018 | 719.138 | 726.329 | 733.593 |
| Servicio de Limpieza | 518.052 | 523.232 | 528.465 | 533.749 | 539.087 | 544.478 | 549.922 | 555.422 | 560.976 | 566.586 |
| Servicio de Garaje | 25.269 | 25.522 | 25.777 | 26.035 | 26.295 | 26.558 | 26.824 | 27.092 | 27.363 | 27.636 |
| Servicio de Energía y Agua | 209.695 | 211.792 | 213.910 | 216.049 | 218.209 | 220.391 | 222.595 | 224.821 | 227.069 | 229.340 |
| Servicio de Mantenimiento | 252.690 | 255.217 | 257.769 | 260.347 | 262.950 | 265.579 | 268.235 | 270.918 | 273.627 | 276.363 |
| Varios e Imprevistos | 112.531 | 113.657 | 114.793 | 115.941 | 117.101 | 118.272 | 119.454 | 120.649 | 121.855 | 123.074 |
| Servicio de Piscina, Jardín y Gimnasio | 574.171 | 579.913 | 585.712 | 591.569 | 597.485 | 603.460 | 609.495 | 615.590 | 621.745 | 627.963 |
| Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI | 1.340.939 | 1.354.349 | 1.367.892 | 1.381.571 | 1.395.387 | 1.409.341 | 1.423.434 | 1.437.668 | 1.452.045 | 1.466.565 |
| Total Costes Serv. Comunitarios | 3.704.100 | 3.741.141 | 3.778.553 | 3.816.338 | 3.854.502 | 3.893.047 | 3.931.977 | 3.971.297 | 4.011.010 | 4.051.120 |

| Gastos Servicios Comunitarios Nominales | 2053 | 2054 | 2055 | 2056 | 2057 | 2058 | 2059 | 2060 | 2061 |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Servicio de Conserjería | 740.929 | 748.338 | 755.821 | 763.380 | 771.013 | 778.723 | 786.511 | 794.376 | 802.320 |
| Servicio de Limpieza | 572.251 | 577.974 | 583.754 | 589.591 | 595.487 | 601.442 | 607.456 | 613.531 | 619.666 |
| Servicio de Garaje | 27.913 | 28.192 | 28.474 | 28.758 | 29.046 | 29.336 | 29.630 | 29.926 | 30.225 |
| Servicio de Energía y Agua | 231.634 | 233.950 | 236.289 | 238.652 | 241.039 | 243.449 | 245.884 | 248.342 | 250.826 |
| Servicio de Mantenimiento | 279.127 | 281.918 | 284.737 | 287.585 | 290.460 | 293.365 | 296.299 | 299.262 | 302.254 |
| Varios e Imprevistos | 124.305 | 125.548 | 126.803 | 128.071 | 129.352 | 130.646 | 131.952 | 133.272 | 134.604 |
| Servicio de Piscina, Jardín y Gimnasio | 634.243 | 640.585 | 646.991 | 653.461 | 659.995 | 666.595 | 673.261 | 679.994 | 686.794 |
| Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI | 1.481.231 | 1.496.043 | 1.511.004 | 1.526.114 | 1.541.375 | 1.556.789 | 1.572.357 | 1.588.080 | 1.603.961 |
| Total Costes Serv. Comunitarios | 4.091.631 | 4.132.548 | 4.173.873 | 4.215.612 | 4.257.768 | 4.300.346 | 4.343.349 | 4.386.783 | 4.430.650 |

| Gastos Servicios Comunitarios Nominales | 2062 | 2063 | 2064 | 2065 | 2066 | 2067 | 2068 | 2069 | 2070 |
|-----------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Servicio de Conserjería | 810.343 | 818.446 | 826.631 | 834.897 | 843.246 | 851.678 | 860.195 | 868.797 | 877.485 |
| Servicio de Limpieza | 625.863 | 632.122 | 638.443 | 644.827 | 651.275 | 657.788 | 664.366 | 671.010 | 677.720 |
| Servicio de Garaje | 30.528 | 30.833 | 31.141 | 31.453 | 31.767 | 32.085 | 32.406 | 32.730 | 33.057 |
| Servicio de Energía y Agua | 253.334 | 255.867 | 258.426 | 261.010 | 263.621 | 266.257 | 268.919 | 271.609 | 274.325 |
| Servicio de Mantenimiento | 305.277 | 308.330 | 311.413 | 314.527 | 317.672 | 320.849 | 324.057 | 327.298 | 330.571 |
| Varios e Imprevistos | 135.950 | 137.310 | 138.683 | 140.070 | 141.470 | 142.885 | 144.314 | 145.757 | 147.215 |
| Servicio de Administr. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Servicio de Piscina, Jardín y Gimnasio | 693.662 | 700.598 | 707.604 | 714.680 | 721.827 | 729.045 | 736.336 | 743.699 | 751.136 |
| Impuesto de Bienes Inmuebles, IBI | 1.620.001 | 1.636.201 | 1.652.563 | 1.669.088 | 1.685.779 | 1.702.637 | 1.719.663 | 1.736.860 | 1.754.229 |
| Coste IVA Servicios Comunidad | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total Costes Serv. Comunitarios | 4.474.957 | 4.519.707 | 4.564.904 | 4.610.553 | 4.656.658 | 4.703.225 | 4.750.257 | 4.797.760 | 4.845.737 |

6.6.2. Gastos Estructura Concesionario

Los Gastos Estructura Concesionario se corresponden a los gastos relacionados con la actividad del Concesionario incluyendo los Costes de Gestión, Seguros o Auditorías.

Los gastos de estructura del Concesionario se actualizan con una tasa de inflación del 1%.

En la siguiente tabla se muestran los gastos de Estructura del Concesionario en euros constantes y nominales.

Tabla 49. Gastos Estructura Concesionario Constantes y Nominales Lote 1

| Gastos Estructura Concesionario | Total Constantes | Total Nominales | % Total |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------|
| IAE - Impuesto de Actividades Económicas | 722.329 | 962.384 | 1,5% |
| Seguros en Operación | 8.570.902 | 11.314.942 | 18,0% |
| Costes de Gestión Sociedad Concesionaria | 36.012.049 | 47.562.036 | 75,5% |
| Auditorías anuales financieras | 1.410.000 | 1.861.422 | 3,0% |
| Auditorías anuales energéticas | 564.000 | 744.569 | 1,2% |
| Coste IVA Estructura Concesionaria | 414.540 | 547.258 | 0,9% |
| Total Costes Concesionaria | 47.693.820 | 62.992.612 | 100,0% |

En la siguiente figura se muestra la evolución anual de los gastos de Estructura del Concesionario nominales en millones de euros:

Figura 5. Evolución anual gastos estructura concesionario nominales en millones de euros



En la siguiente tabla se muestra el desglose de los gastos de Estructura del Concesionario del Lote 1 en precios nominales:

Tabla 50. Gastos Estructura Concesionario Anuales Nominales Lote 1

| Gastos Estructura Concesionario | Total | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| IAE – Imp. Activ, Económicas | 962.384 | 0 | 0 | 17.085 | 17.209 | 17.381 | 17.555 | 17.730 | 17.907 | 18.086 | 18.267 | 18.450 |
| Seguros en Operación | 11.314.942 | 189.764 | 191.662 | 193.578 | 195.514 | 197.469 | 199.444 | 201.438 | 203.453 | 205.487 | 207.542 | 209.618 |
| Costes de Gestión Sdad. Conc. | 47.562.036 | 772.647 | 780.373 | 788.177 | 823.219 | 831.451 | 839.765 | 848.163 | 856.644 | 865.211 | 873.863 | 882.602 |
| Auditorías anuales financieras | 1.861.422 | 31.218 | 31.530 | 31.846 | 32.164 | 32.486 | 32.811 | 33.139 | 33.470 | 33.805 | 34.143 | 34.484 |
| Auditorías anuales energéticas | 744.569 | 12.487 | 12.612 | 12.738 | 12.866 | 12.994 | 13.124 | 13.255 | 13.388 | 13.522 | 13.657 | 13.794 |
| Coste IVA Estructura Conces. | 547.258 | 9.178 | 9.270 | 9.363 | 9.456 | 9.551 | 9.646 | 9.743 | 9.840 | 9.939 | 10.038 | 10.138 |
| Total Costes Concesionaria | 62.992.612 | 1.015.294 | 1.025.447 | 1.052.786 | 1.090.427 | 1.101.332 | 1.112.345 | 1.123.468 | 1.134.703 | 1.146.050 | 1.157.510 | 1.169.086 |

| Gastos Estructura Concesionario | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| IAE – Imp. Activ, Económicas | 18.634 | 18.821 | 19.009 | 19.199 | 19.391 | 19.585 | 19.781 | 19.979 | 20.178 | 20.380 | 20.584 | 20.790 |
| Seguros en Operación | 211.714 | 213.831 | 215.969 | 218.129 | 220.310 | 222.513 | 224.739 | 226.986 | 229.256 | 231.548 | 233.864 | 236.202 |
| Costes de Gestión Sdad. Conc. | 891.428 | 900.342 | 909.345 | 918.439 | 927.623 | 936.899 | 946.268 | 955.731 | 965.288 | 974.941 | 984.691 | 994.538 |
| Auditorías anuales financieras | 34.829 | 35.177 | 35.529 | 35.884 | 36.243 | 36.606 | 36.972 | 37.341 | 37.715 | 38.092 | 38.473 | 38.858 |
| Auditorías anuales energéticas | 13.932 | 14.071 | 14.212 | 14.354 | 14.497 | 14.642 | 14.789 | 14.937 | 15.086 | 15.237 | 15.389 | 15.543 |
| Coste IVA Estructura Conces. | 10.240 | 10.342 | 10.446 | 10.550 | 10.656 | 10.762 | 10.870 | 10.978 | 11.088 | 11.199 | 11.311 | 11.424 |
| Total Costes Concesionaria | 1.180.776 | 1.192.584 | 1.204.510 | 1.216.555 | 1.228.721 | 1.241.008 | 1.253.418 | 1.265.952 | 1.278.612 | 1.291.398 | 1.304.312 | 1.317.355 |

| Gastos Estructura Concesionario | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 | 2053 | 2054 | 2055 | 2056 | 2057 | 2058 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| IAE – Imp. Activ, Económicas | 20.998 | 21.208 | 21.420 | 21.634 | 21.850 | 22.069 | 22.290 | 22.512 | 22.738 | 22.965 | 23.195 | 23.427 |
| Seguros en Operación | 238.564 | 240.950 | 243.360 | 245.793 | 248.251 | 250.734 | 253.241 | 255.773 | 258.331 | 260.914 | 263.524 | 266.159 |
| Costes de Gestión Sdad. Conc. | 1.004.483 | 1.014.528 | 1.024.673 | 1.034.920 | 1.045.269 | 1.055.722 | 1.066.279 | 1.076.942 | 1.087.711 | 1.098.588 | 1.109.574 | 1.120.670 |
| Auditorías anuales financieras | 39.246 | 39.639 | 40.035 | 40.435 | 40.840 | 41.248 | 41.661 | 42.077 | 42.498 | 42.923 | 43.352 | 43.786 |
| Auditorías anuales energéticas | 15.699 | 15.855 | 16.014 | 16.174 | 16.336 | 16.499 | 16.664 | 16.831 | 16.999 | 17.169 | 17.341 | 17.514 |
| Coste IVA Estructura Conces. | 11.538 | 11.654 | 11.770 | 11.888 | 12.007 | 12.127 | 12.248 | 12.371 | 12.494 | 12.619 | 12.746 | 12.873 |
| Total Costes Concesionaria | 1.330.528 | 1.343.834 | 1.357.272 | 1.370.845 | 1.384.553 | 1.398.399 | 1.412.383 | 1.426.507 | 1.440.772 | 1.455.179 | 1.469.731 | 1.484.428 |

| Gastos Estructura Concesionario | 2059 | 2060 | 2061 | 2062 | 2063 | 2064 | 2065 | 2066 | 2067 | 2068 | 2069 | 2070 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| IAE – Imp. Activ, Económicas | 23.661 | 23.897 | 24.136 | 24.378 | 24.622 | 24.868 | 25.116 | 25.368 | 25.621 | 25.877 | 26.136 | 26.398 |
| Seguros en Operación | 268.820 | 271.509 | 274.224 | 276.966 | 279.736 | 282.533 | 285.358 | 288.212 | 291.094 | 294.005 | 296.945 | 299.914 |
| Costes de Gestión Sdad. Conc. | 1.131.877 | 1.143.195 | 1.154.627 | 1.166.174 | 1.177.835 | 1.189.614 | 1.201.510 | 1.213.525 | 1.225.660 | 1.237.917 | 1.250.296 | 1.262.799 |
| Auditorías anuales financieras | 44.224 | 44.666 | 45.113 | 45.564 | 46.019 | 46.480 | 46.944 | 47.414 | 47.888 | 48.367 | 48.850 | 49.339 |
| Auditorías anuales energéticas | 17.689 | 17.866 | 18.045 | 18.225 | 18.408 | 18.592 | 18.778 | 18.966 | 19.155 | 19.347 | 19.540 | 19.736 |
| Coste IVA Estructura Conces. | 13.002 | 13.132 | 13.263 | 13.396 | 13.530 | 13.665 | 13.802 | 13.940 | 14.079 | 14.220 | 14.362 | 14.506 |
| Total Costes Concesionaria | 1.499.273 | 1.514.266 | 1.529.408 | 1.544.702 | 1.560.149 | 1.575.751 | 1.591.508 | 1.607.423 | 1.623.498 | 1.639.733 | 1.656.130 | 1.672.691 |

6.7. Amortizaciones

Contabilización de la Concesión

Conforme al párrafo 17 de la norma internacional de contabilidad CINIIF 12 Acuerdos de Concesión de Servicios (IFRIC 12), la concesión debe contabilizarse como un activo intangible y no como un activo financiero ya que el Concesionario no tiene derecho a recibir pago alguno por parte de la Administración: *“17. El concesionario reconocerá un activo intangible en la medida en que se le confiera un derecho (una licencia) a cobrar a los usuarios del servicio público. El derecho de cobro a los usuarios del servicio público no constituye un derecho incondicional a percibir efectivo, dado que los importes dependen de la medida en la que el público utilice el servicio”*.

En el Balance el inmovilizado intangible aparece bajo el nombre de “Acuerdo de Concesión”. La parte del inmovilizado intangible que se da de baja en los próximos 12 meses, aparece en el Activo Corriente como “Acuerdo de concesión a cp”, y la parte con vencimiento superior a 12 meses aparece en el Activo No Corriente como “Acuerdo de concesión a lp”.

Importe de la Inversión Inicial

Los gastos durante el período de construcción se capitalizan como mayor valor de inversión.

La Comisión de Apertura de la Deuda Senior se considera Gastos de Formalización de Deudas, y tiene un tratamiento contable diferenciado que los demás activos. Los gastos de formalización de las deudas se incluyen como mayor importe del préstamo, y se van amortizando como Gastos financieros capitalizados en la fase de construcción y en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias como gasto financiero en la fase de explotación. Estos gastos no suponen una salida de caja.

En la siguiente tabla se incluye una conciliación entre el importe de la Inversión Inicial contabilizada en el Balance, los flujos de caja contabilizados como inversión, y las necesidades de financiación incluyendo la dotación de las cuentas de reserva CRSD y CRM que son cuentas de tesorería y no un activo fijo:

Tabla 51. Inversión Balance, Flujos de Caja y Necesidades de Financiación Lote 1

| Conciliación Inversión Inicial Balance y Flujos de Caja con Necesidades de Financiación | Total |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Inversión Inicial en Balance a Amortizar | 173.553.621 |
| Más Comisión Apertura | 1.902.259 |
| Menos Gastos Financieros Capitalizados por Amort. Comisión Apertura | -203.813 |
| Inversión Inicial Flujos de Caja de Inversión | 175.252.067 |
| 1ª dotación CRSD | 3.430.945 |
| 1ª dotación CRM | 2.484.501 |
| Necesidades de Financiación | 181.167.513 |

Reinversiones

Las Reinversiones para la conservación de las viviendas suponen un incremento del Activo Fijo. De modo que el importe del Activo Fijo en el Balance va aumentando con el importe de las reinversiones, y va disminuyendo con las amortizaciones anuales.

En la siguiente tabla se muestra el importe de la inversión total a lo largo de la Concesión:

Tabla 52. Importe Inversión Lote 1

| Importe Inversión | Total |
|-----------------------------|--------------------|
| Inversión Inicial | 173.553.621 |
| Reinversiones de Reposición | 121.514.194 |
| Total Inversiones | 295.067.815 |

Método de Amortización

El sistema de amortización de las inversiones es el siguiente:

- La Inversión Inicial se amortiza a lo largo del período de explotación de **47** años, siendo el coeficiente de amortización anual del **2,13%** (1/47).
- Las Inversiones de Reposición se amortizan en un plazo de **5** años, siendo el coeficiente de amortización anual del **20%** (1/5).

En la siguiente tabla se muestran los coeficientes de amortización:

Tabla 53. Coeficientes de Amortización

| Coeficientes de Amortización | % | Período |
|--------------------------------|--------|---------|
| Amortización Inversión Inicial | 2,13% | 47 años |
| Amortización Reinversiones | 20,00% | 5 años |

Amortizaciones Anuales

Las Amortizaciones Anuales tienen lugar durante el período de **47** años de explotación entre 2024 y 2070.

En la siguiente tabla se muestra el desglose de las amortizaciones anuales tanto de la inversión inicial como de las inversiones de reposición a lo largo del período de concesión:

Tabla 54. Amortización Anual Lote 1

| Amortización Anual | Total | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|--------------------------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Amortización Anual Inversion Inicial | 173.553.621 | 3.700.159 | 3.690.049 | 3.690.049 | 3.690.049 | 3.700.159 | 3.690.049 | 3.690.049 | 3.690.049 | 3.700.159 |
| Amortización Anual Reinversiones | 121.514.194 | 0 | 0 | 700.941 | 700.941 | 700.941 | 1.423.122 | 2.881.926 | 2.180.985 | 2.925.048 |
| Total Amortización Anual | 295.067.815 | 3.700.159 | 3.690.049 | 4.390.990 | 4.390.990 | 4.401.100 | 5.113.171 | 6.571.975 | 5.871.034 | 6.625.207 |

| Amortización Anual | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Amortización Anual Inversion Inicial | 3.690.049 | 3.690.049 | 3.690.049 | 3.700.159 | 3.690.049 | 3.690.049 | 3.690.049 | 3.700.159 | 3.690.049 | 3.690.049 |
| Amortización Anual Reinversiones | 2.925.048 | 2.202.868 | 1.510.672 | 3.059.223 | 2.315.160 | 3.104.998 | 3.104.998 | 2.338.389 | 1.603.609 | 3.247.427 |
| Total Amortización Anual | 6.615.097 | 5.892.917 | 5.200.721 | 6.759.382 | 6.005.209 | 6.795.047 | 6.795.047 | 6.038.547 | 5.293.658 | 6.937.476 |

| Amortización Anual | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Amortización Anual Inversion Inicial | 3.690.049 | 3.700.159 | 3.690.049 | 3.690.049 | 3.690.049 | 3.700.159 | 3.690.049 | 3.690.049 | 3.690.049 | 3.700.159 |
| Amortización Anual Reinversiones | 2.457.589 | 3.296.018 | 3.296.018 | 2.482.247 | 1.702.264 | 3.447.209 | 2.608.780 | 3.498.789 | 3.498.789 | 2.634.955 |
| Total Amortización Anual | 6.147.638 | 6.996.177 | 6.986.067 | 6.172.296 | 5.392.313 | 7.147.368 | 6.298.829 | 7.188.838 | 7.188.838 | 6.335.114 |

| Amortización Anual | 2053 | 2054 | 2055 | 2056 | 2057 | 2058 | 2059 | 2060 | 2061 | 2062 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Amortización Anual Inversion Inicial | 3.690.049 | 3.690.049 | 3.690.049 | 3.700.159 | 3.690.049 | 3.690.049 | 3.690.049 | 3.700.159 | 3.690.049 | 3.690.049 |
| Amortización Anual Reinversiones | 1.806.987 | 3.659.282 | 2.769.272 | 3.714.035 | 3.714.035 | 2.797.058 | 1.918.153 | 3.884.401 | 2.939.638 | 3.942.523 |
| Total Amortización Anual | 5.497.036 | 7.349.331 | 6.459.321 | 7.414.194 | 7.404.084 | 6.487.107 | 5.608.202 | 7.584.560 | 6.629.687 | 7.632.572 |

| Amortización Anual | 2063 | 2064 | 2065 | 2066 | 2067 | 2068 | 2069 | 2070 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Amortización Anual Inversion Inicial | 3.690.049 | 3.700.159 | 3.690.049 | 3.690.049 | 3.690.049 | 3.700.159 | 3.690.049 | 3.690.049 |
| Amortización Anual Reinversiones | 3.942.523 | 2.969.133 | 2.036.158 | 4.900.822 | 5.196.064 | 5.475.153 | 0 | 0 |
| Total Amortización Anual | 7.632.572 | 6.669.292 | 5.726.207 | 8.590.871 | 8.886.113 | 9.175.312 | 3.690.049 | 3.690.049 |

6.8. Capital circulante

Las partidas del Capital Circulante se corresponden con las partidas de Activo y Pasivo Corriente que tienen un vencimiento inferior a 12 meses.

Las partidas del Activo Corriente que aparecen en el Balance son:

- Acuerdo de Concesión a cp: Es la parte del Inmovilizado Intangible que se dará de baja el próximo año mediante la dotación a la Amortización. Se considera activo corriente porque es la parte del Activo Fijo que tiene una duración inferior a 12 meses (al igual que la parte de la Deuda Senior con vencimiento inferior a 12 meses).
- Clientes: se ha considerado que este saldo es cero ya que los inquilinos han de realizar el pago del alquiler al inicio del mes, con lo que el pago se realiza antes del devengo del mes.
- HP Deudora: puede aparecer algún saldo relacionado con el impuesto de sociedades, por ejemplo por las limitaciones en deducibilidad de gastos financieros u otros ajustes que provoquen diferencias temporales en el Impuesto de Sociedades.
- Fianzas depositadas en la Agencia de Vivienda Social (AVS): la Sociedad Concesionaria debe tener depositada un mes de fianza de los contratos de alquiler. En el modelo se ha considerado que el nivel de estas fianzas crece al irse renovándose los contratos de alquiler con el aumento de la inflación a la que se actualizan las rentas de alquiler.
- CRSD: es la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda de la Deuda Senior. El Concesionario ha de tener un depósito en el banco equivalente a los próximos 6 meses del servicio de la deuda.
- CRM: es la Cuenta de Reserva de Mantenimiento para ir dotando la liquidez necesaria para realizar las Reinversiones.
- Excedentes de Caja: se ha previsto en el modelo una caja mínima de 100.000 euros. Este saldo puede aumentar por el efecto de la caja atrapada en el Balance, que se produce cuando las reservas y beneficios son inferiores a la caja disponible y no se puede por razones contables distribuir toda la caja a los accionistas.

Las partidas del Pasivo Corriente que aparecen en el Balance son:

- Proveedores: se corresponde con el saldo pendiente de pago a proveedores, sobre todo los relacionados con las reinversiones.
- Fianzas recibidas de Clientes: son las fianzas que los inquilinos dan a la Sociedad Concesionaria por el contrato de alquiler, y que luego está deposita en la AVS.
- Deuda Senior cp: es la parte del principal de la Deuda Senior que se ha de pagar en el próximo año y que contablemente se ha de clasificar como un pasivo corriente.

En la siguiente tabla se indica la evolución anual de las partidas de Activo y Pasivo Corriente a lo largo de la concesión:

Tabla 55. Capital Circulante Lote 1

| CAPITAL CIRCULANTE | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|-------------------------------|----------|----------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ACTIVO CORRIENTE | | | | | | | | | | | | | |
| Acuerdo de concesión cp | 0 | 0 | 3.700.159 | 3.690.049 | 4.390.990 | 4.390.990 | 4.401.100 | 5.113.171 | 6.571.975 | 5.871.034 | 6.625.207 | 6.615.097 | 5.892.917 |
| Clientes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| HP Deudora | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fianzas en AVS | 0 | 0 | 0 | 1.287.744 | 1.300.622 | 1.313.628 | 1.372.031 | 1.385.751 | 1.399.609 | 1.413.605 | 1.427.741 | 1.442.018 | 1.456.438 |
| CRSD | 0 | 0 | 0 | 3.430.945 | 3.153.641 | 3.123.632 | 2.906.359 | 3.146.311 | 3.741.035 | 3.741.035 | 3.327.624 | 3.315.256 | 3.084.693 |
| CRM | 0 | 0 | 0 | 2.484.501 | 4.115.010 | 3.756.926 | 5.907.041 | 9.410.879 | 9.295.528 | 3.836.783 | 4.368.584 | 3.987.251 | 6.271.312 |
| Excedentes de Caja | 0 | 0 | 5.915.446 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| Total Activo Corriente | 0 | 0 | 9.615.605 | 10.993.239 | 13.060.262 | 12.685.176 | 14.686.531 | 19.156.113 | 21.108.148 | 14.962.457 | 15.849.156 | 15.459.622 | 16.805.360 |
| PASIVO CORRIENTE | | | | | | | | | | | | | |
| Proveedores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 576.116 | 0 | 0 | 593.573 | 1.199.018 | 0 | 609.888 | 0 |
| Fianzas de Clientes | 0 | 0 | 0 | 1.287.744 | 1.300.622 | 1.313.628 | 1.372.031 | 1.385.751 | 1.399.609 | 1.413.605 | 1.427.741 | 1.442.018 | 1.456.438 |
| Deuda Senior cp | 0 | 0 | 2.858.677 | 3.591.861 | 3.128.624 | 3.150.966 | 2.788.641 | 3.353.701 | 4.639.761 | 4.511.799 | 4.042.638 | 4.131.840 | 3.777.014 |
| Total Pasivo Corriente | 0 | 0 | 2.858.677 | 4.879.605 | 4.429.245 | 5.040.710 | 4.160.672 | 4.739.452 | 6.632.943 | 7.124.422 | 5.470.379 | 6.183.746 | 5.233.452 |

| CAPITAL CIRCULANTE | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ACTIVO CORRIENTE | | | | | | | | | | | | | |
| Acuerdo de concesión cp | 5.200.721 | 6.759.382 | 6.005.209 | 6.795.047 | 6.795.047 | 6.038.547 | 5.293.658 | 6.937.476 | 6.147.638 | 6.996.177 | 6.986.067 | 6.172.296 | 5.392.313 |
| Clientes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| HP Deudora | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fianzas en AVS | 1.471.003 | 1.485.713 | 1.500.570 | 1.515.576 | 1.530.731 | 1.546.039 | 1.561.499 | 1.577.114 | 1.592.885 | 1.608.814 | 1.624.902 | 1.641.151 | 1.657.563 |
| CRSD | 3.339.191 | 3.970.686 | 3.838.116 | 3.531.610 | 3.518.229 | 3.273.216 | 3.543.475 | 4.213.464 | 4.072.923 | 3.747.252 | 3.733.177 | 3.473.194 | 3.759.786 |
| CRM | 9.990.264 | 9.867.816 | 4.068.901 | 4.636.896 | 4.233.398 | 6.656.201 | 10.604.414 | 10.474.434 | 4.323.383 | 4.922.629 | 4.492.934 | 7.066.672 | 11.257.280 |
| Excedentes de Caja | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| Total Activo Corriente | 20.101.179 | 22.183.597 | 15.512.796 | 16.579.128 | 16.177.405 | 17.614.003 | 21.103.047 | 23.302.488 | 16.236.828 | 17.374.872 | 16.937.080 | 18.453.313 | 22.166.941 |
| PASIVO CORRIENTE | | | | | | | | | | | | | |
| Proveedores | 0 | 630.090 | 1.269.304 | 0 | 649.182 | 0 | 0 | 668.853 | 1.351.083 | 0 | 687.237 | 0 | 0 |
| Fianzas de Clientes | 1.471.003 | 1.485.713 | 1.500.570 | 1.515.576 | 1.530.731 | 1.546.039 | 1.561.499 | 1.577.114 | 1.592.885 | 1.608.814 | 1.624.902 | 1.641.151 | 1.657.563 |
| Deuda Senior cp | 4.389.327 | 5.770.992 | 5.662.829 | 5.195.724 | 5.306.361 | 4.949.282 | 5.628.726 | 7.126.651 | 7.032.506 | 6.560.663 | 6.708.585 | 6.362.870 | 7.108.378 |
| Total Pasivo Corriente | 5.860.330 | 7.886.795 | 8.432.703 | 6.711.300 | 7.486.274 | 6.495.321 | 7.190.225 | 9.372.618 | 9.976.474 | 8.169.477 | 9.020.724 | 8.004.021 | 8.765.941 |

| CAPITAL CIRCULANTE | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 | 2053 | 2054 | 2055 | 2056 | 2057 | 2058 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ACTIVO CORRIENTE | | | | | | | | | | | | |
| Acuerdo de concesión cp | 7.147.368 | 6.298.829 | 7.188.838 | 7.188.838 | 6.335.114 | 5.497.036 | 7.349.331 | 6.459.321 | 7.414.194 | 7.404.084 | 6.487.107 | 5.608.202 |
| Clientes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| HP Deudora | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fianzas en AVS | 1.674.138 | 1.690.880 | 1.707.789 | 1.724.866 | 1.742.115 | 1.759.536 | 1.777.132 | 1.794.903 | 1.812.852 | 1.830.981 | 1.849.290 | 1.867.783 |
| CRSD | 4.471.142 | 174.841 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CRM | 11.119.302 | 4.584.940 | 5.224.971 | 4.770.299 | 7.500.374 | 11.949.320 | 11.802.854 | 4.871.696 | 5.546.942 | 5.062.750 | 7.962.902 | 12.684.984 |
| Excedentes de Caja | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| Total Activo Corriente | 24.511.951 | 12.849.490 | 14.221.597 | 13.784.003 | 15.677.603 | 19.305.892 | 21.029.317 | 13.225.921 | 14.873.988 | 14.397.815 | 16.399.300 | 20.260.970 |
| PASIVO CORRIENTE | | | | | | | | | | | | |
| Proveedores | 710.001 | 1.430.283 | 0 | 731.515 | 0 | 0 | 753.680 | 1.522.434 | 0 | 774.396 | 0 | 0 |
| Fianzas de Clientes | 1.674.138 | 1.690.880 | 1.707.789 | 1.724.866 | 1.742.115 | 1.759.536 | 1.777.132 | 1.794.903 | 1.812.852 | 1.830.981 | 1.849.290 | 1.867.783 |
| Deuda Senior cp | 8.728.333 | 310.510 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total Pasivo Corriente | 11.112.472 | 3.431.673 | 1.707.789 | 2.456.381 | 1.742.115 | 1.759.536 | 2.530.812 | 3.317.337 | 1.812.852 | 2.605.376 | 1.849.290 | 1.867.783 |

| CAPITAL CIRCULANTE | 2059 | 2060 | 2061 | 2062 | 2063 | 2064 | 2065 | 2066 | 2067 | 2068 | 2069 | 2070 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ACTIVO CORRIENTE | | | | | | | | | | | | |
| Acuerdo de concesión cp | 7.584.560 | 6.629.687 | 7.632.572 | 7.632.572 | 6.669.292 | 5.726.207 | 8.590.871 | 8.886.113 | 9.175.312 | 3.690.049 | 3.690.049 | 0 |
| Clientes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| HP Deudora | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fianzas en AVS | 1.886.461 | 1.905.326 | 1.924.379 | 1.943.623 | 1.963.059 | 1.982.690 | 2.002.516 | 2.022.542 | 2.042.767 | 2.063.195 | 2.083.827 | 2.104.665 |
| CRSD | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CRM | 12.529.508 | 5.166.425 | 5.887.628 | 5.375.292 | 8.451.610 | 12.352.216 | 10.856.447 | 1.715.517 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Excedentes de Caja | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 3.285.239 | 12.084.968 | 21.179.780 | 29.121.538 | 32.950.728 |
| Total Activo Corriente | 22.100.529 | 13.801.438 | 15.544.579 | 15.051.487 | 17.183.961 | 20.161.113 | 21.549.835 | 15.909.410 | 23.303.047 | 26.933.023 | 34.895.414 | 35.055.393 |
| PASIVO CORRIENTE | | | | | | | | | | | | |
| Proveedores | 800.047 | 1.611.679 | 0 | 824.289 | 0 | 0 | 849.266 | 1.715.517 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fianzas de Clientes | 1.886.461 | 1.905.326 | 1.924.379 | 1.943.623 | 1.963.059 | 1.982.690 | 2.002.516 | 2.022.542 | 2.042.767 | 2.063.195 | 2.083.827 | 2.104.665 |
| Deuda Senior cp | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total Pasivo Corriente | 2.686.508 | 3.517.005 | 1.924.379 | 2.767.912 | 1.963.059 | 1.982.690 | 2.851.782 | 3.738.058 | 2.042.767 | 2.063.195 | 2.083.827 | 2.104.665 |

6.9. Impuestos

Impuesto de Sociedades Caso Base

En el modelo se ha considerado que el Impuesto de Sociedades devengado en el año se paga en el mismo año (esto es, el importe adeudado se inmoviliza para su posterior liquidación). En el Caso Base del modelo no se ha considerado la bonificación del 85% del Impuesto de Sociedades, siendo el tipo aplicable el 25%. Las proyecciones anuales del impuesto de sociedades están en la siguiente tabla:

Tabla 56. Impuesto de Sociedades Lote 1

| IMPUESTO SOCIEDADES | Total | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|------------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Impuesto de Sociedades | 88.808.553 | 1.174.853 | 1.229.457 | 1.102.908 | 1.139.945 | 1.186.010 | 1.060.125 | 750.728 |
| IMPUESTO SOCIEDADES | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 |
| Impuesto de Sociedades | 987.724 | 858.085 | 921.192 | 1.160.729 | 1.392.347 | 1.065.419 | 1.326.605 | 1.199.354 |
| IMPUESTO DE SOCIEDADES | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 |
| Impuesto de Sociedades | 1.267.774 | 1.524.546 | 1.780.254 | 1.443.888 | 1.723.536 | 1.592.083 | 1.674.794 | 1.958.327 |
| IMPUESTO SOCIEDADES | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 | 2053 | 2054 |
| Impuesto de Sociedades | 2.233.297 | 1.881.105 | 2.191.553 | 2.016.854 | 2.055.245 | 2.307.451 | 2.556.132 | 2.132.613 |
| IMPUESTO SOCIEDADES | 2055 | 2056 | 2057 | 2058 | 2059 | 2060 | 2061 | 2062 |
| Impuesto de Sociedades | 2.395.064 | 2.196.695 | 2.239.975 | 2.510.379 | 2.771.677 | 2.319.575 | 2.600.700 | 2.392.810 |
| IMPUESTO SOCIEDADES | 2063 | 2064 | 2065 | 2066 | 2067 | 2068 | 2069 | 2070 |
| Impuesto de Sociedades | 2.436.070 | 2.720.582 | 3.000.482 | 2.328.887 | 2.300.092 | 2.273.259 | 3.690.495 | 3.736.875 |

En la siguiente figura se muestra la evolución anual de los Impuestos en precios nominales:

Figura 6. Evolución anual Impuesto Sociedades nominales en millones de euros



Impuesto de Sociedades Escenario Bonificación

En el caso de aplicar la bonificación del 85% en el Impuesto de Sociedades el tipo de impuesto aplicable sería 3,75% en vez del 25%. En la siguiente tabla se muestran como serían los pagos del Impuesto de Sociedades si se aplicase la bonificación del 85%:

Tabla 57. Impuesto de Sociedades aplicando bonificación del 85% Lote 1

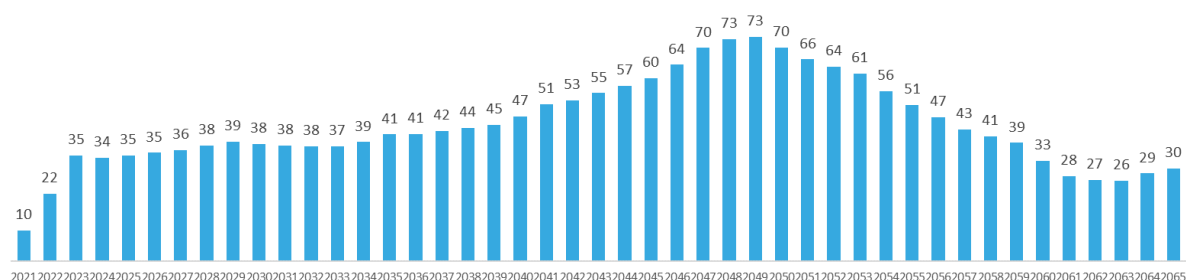
| IMPUESTO SOCIEDADES | Total | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|------------------------|-------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Impuesto de Sociedades | 13.321.283 | 176.228 | 184.419 | 165.436 | 170.992 | 177.902 | 159.019 | 112.609 |
| IMPUESTO SOCIEDADES | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 |
| Impuesto de Sociedades | 148.159 | 128.713 | 138.179 | 174.109 | 208.852 | 159.813 | 198.991 | 179.903 |
| IMPUESTO DE SOCIEDADES | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 |
| Impuesto de Sociedades | 190.166 | 228.682 | 267.038 | 216.583 | 258.530 | 238.812 | 251.219 | 293.749 |
| IMPUESTO SOCIEDADES | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 | 2053 | 2054 |
| Impuesto de Sociedades | 334.994 | 282.166 | 328.733 | 302.528 | 308.287 | 346.118 | 383.420 | 319.892 |
| IMPUESTO SOCIEDADES | 2055 | 2056 | 2057 | 2058 | 2059 | 2060 | 2061 | 2062 |
| Impuesto de Sociedades | 359.260 | 329.504 | 335.996 | 376.557 | 415.752 | 347.936 | 390.105 | 358.922 |
| IMPUESTO SOCIEDADES | 2063 | 2064 | 2065 | 2066 | 2067 | 2068 | 2069 | 2070 |
| Impuesto de Sociedades | 365.410 | 408.087 | 450.072 | 349.333 | 345.014 | 340.989 | 553.574 | 560.531 |

6.10. Financiación

6.10.1. Fondos Propios

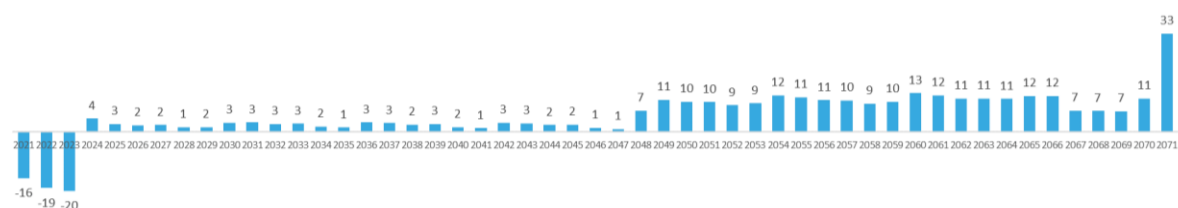
El desglose anual de los Fondos Propios se detalla en el Balance. En la siguiente figura se muestra la evolución del saldo de los Fondos Propios a lo largo del período de concesión:

Figura 7. Evolución Fondos Propios. Millones de euros nominales



Los Fondos Propios aumentan con las aportaciones de Capital Social y Reservas / Prima de Emisión y la retención de beneficios, y disminuyen con el pago de dividendos y reparto de reservas. En la siguiente figura se muestra la evolución anual del saldo neto de las aportaciones en efectivo de los accionistas en forma de capital y reservas/prima de emisión (con signo negativo), y las distribuciones en efectivo a los accionistas en forma de pago de dividendos y distribución de reservas (con signo positivo):

Figura 8. Aportaciones y Distribuciones a Accionistas. Millones de euros nominales



En el año **2071** se produce la liquidación de la sociedad y se distribuye la Caja Neta del Balance a los Accionistas.

En la tabla siguiente se muestra el detalle anual de las aportaciones en efectivo de los accionistas en forma de capital y reservas/prima de emisión, y las distribuciones en efectivo a los accionistas en forma de pago de dividendos y distribución de reservas:

Tabla 58. Aportaciones de Capital y Pago dividendos Lote 1

| Aportaciones Capital y Reparto Dividendos | Total | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión | -54.350.254 | -15.585.019 | -18.904.521 | -19.860.714 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pago dividendos y distribución reservas | 320.675.912 | 0 | 0 | 0 | 4.333.979 | 2.501.293 | 2.098.531 | 2.218.839 | 1.494.638 |
| Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas | 266.325.659 | -15.585.019 | -18.904.521 | -19.860.714 | 4.333.979 | 2.501.293 | 2.098.531 | 2.218.839 | 1.494.638 |

| Aportaciones Capital y Reparto Dividendos | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pago dividendos y distribución reservas | 1.511.080 | 3.022.502 | 3.072.938 | 2.508.035 | 2.651.386 | 1.692.577 | 1.344.371 | 3.080.530 | 2.859.339 |
| Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas | 1.511.080 | 3.022.502 | 3.072.938 | 2.508.035 | 2.651.386 | 1.692.577 | 1.344.371 | 3.080.530 | 2.859.339 |

| Aportaciones Capital y Reparto Dividendos | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pago dividendos y distribución reservas | 2.382.194 | 2.532.972 | 1.512.369 | 1.133.621 | 2.965.162 | 2.729.018 | 2.218.562 | 2.368.810 | 1.275.145 |
| Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas | 2.382.194 | 2.532.972 | 1.512.369 | 1.133.621 | 2.965.162 | 2.729.018 | 2.218.562 | 2.368.810 | 1.275.145 |

| Aportaciones Capital y Reparto Dividendos | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 | 2053 | 2054 | 2055 |
|--------------------------------------------------------|----------------|------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pago dividendos y distribución reservas | 869.212 | 6.956.506 | 10.667.506 | 9.975.541 | 9.892.983 | 8.808.521 | 9.480.691 | 12.185.607 | 11.446.835 |
| Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas | 869.212 | 6.956.506 | 10.667.506 | 9.975.541 | 9.892.983 | 8.808.521 | 9.480.691 | 12.185.607 | 11.446.835 |

| Aportaciones Capital y Reparto Dividendos | 2056 | 2057 | 2058 | 2059 | 2060 | 2061 | 2062 | 2063 | 2064 |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pago dividendos y distribución reservas | 10.539.052 | 10.449.462 | 9.296.163 | 10.011.806 | 12.886.759 | 12.098.907 | 11.133.203 | 11.040.175 | 10.930.431 |
| Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas | 10.539.052 | 10.449.462 | 9.296.163 | 10.011.806 | 12.886.759 | 12.098.907 | 11.133.203 | 11.040.175 | 10.930.431 |

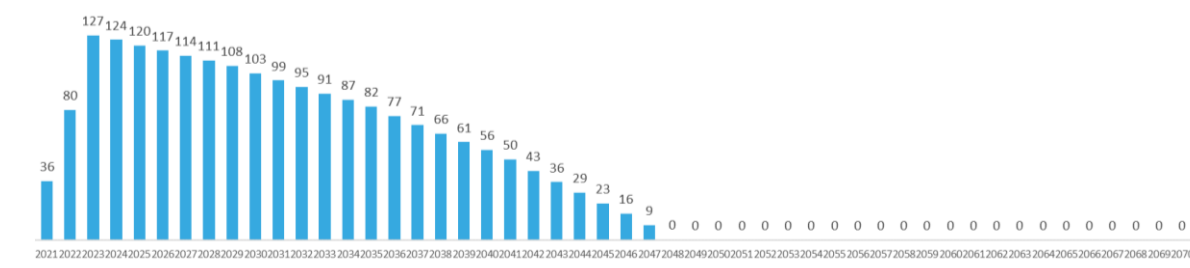
| Aportaciones Capital y Reparto Dividendos | 2065 | 2066 | 2067 | 2068 | 2069 | 2070 | 2071 |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Aportaciones de Capital y Reservas/Prima Emisión | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pago dividendos y distribución reservas | 11.906.322 | 11.963.413 | 6.986.660 | 6.900.277 | 6.819.776 | 11.071.486 | 32.850.728 |
| Total Aportaciones / Distribuciones Accionistas | 11.906.322 | 11.963.413 | 6.986.660 | 6.900.277 | 6.819.776 | 11.071.486 | 32.850.728 |

6.10.2. Deuda Senior

El desglose anual de la Deuda Senior a corto y largo plazo incluyendo los gastos de formalización de deuda que se muestran minorando el importe del préstamo recibido se detalla en el Balance (Deuda Senior cp y Deuda Senior lp).

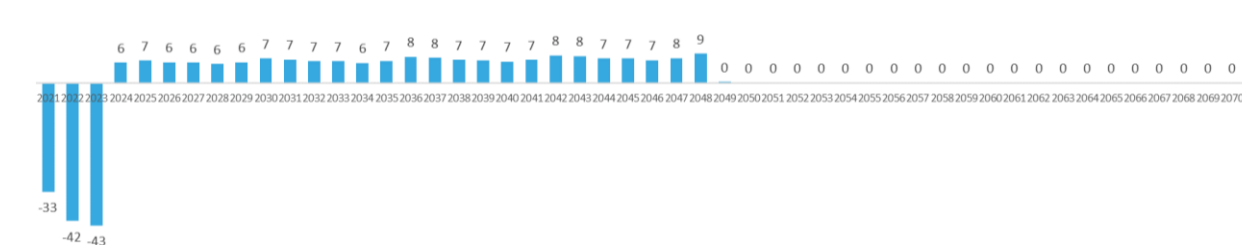
El Principal de la Deuda se incrementa con los desembolsos de Deuda y disminuye con el repago del principal. En la siguiente figura se muestra la evolución del principal pendiente de la Deuda Senior a lo largo del período de concesión:

Figura 9. Evolución Principal Deuda Senior. Millones de euros nominales



El Servicio de la Deuda se compone del pago de intereses y comisiones y el repago del principal de la Deuda. En la siguiente figura se muestra el saldo neto de la evolución anual de los desembolsos en efectivo de la deuda (con signo negativo), y el pago del servicio de la Deuda (con signo positivo):

Figura 10. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda. Millones de euros nominales



En la tabla siguiente se muestra el detalle anual de las aportaciones en efectivo de los desembolsos en efectivo de la deuda, y el pago del servicio de la deuda:

Tabla 59. Desembolsos Deuda y Pago del Servicio de la Deuda Lote 1

| Desembolsos Deuda y Servicio Deuda | Total | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
|------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Desembolsos Deuda | 126.817.259 | 36.365.045 | 44.110.548 | 46.341.665 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Servicio Deuda | -185.508.004 | -3.288.856 | -2.039.101 | -2.949.788 | -6.217.747 | -6.861.891 | -6.307.281 | -6.247.264 | -5.812.719 | -6.292.623 | -7.482.071 | -7.232.916 |
| Devolución Principal | -126.817.259 | 0 | 0 | 0 | -2.858.677 | -3.591.861 | -3.128.624 | -3.150.966 | -2.788.641 | -3.353.701 | -4.639.761 | -4.511.799 |
| Pago de Intereses y Comisiones | -58.690.745 | -3.288.856 | -2.039.101 | -2.949.788 | -3.359.069 | -3.270.030 | -3.178.657 | -3.096.299 | -3.024.078 | -2.938.921 | -2.842.309 | -2.721.117 |
| Total Flujos Caja Deuda | -58.690.745 | 33.076.189 | 42.071.447 | 43.391.877 | -6.217.747 | -6.861.891 | -6.307.281 | -6.247.264 | -5.812.719 | -6.292.623 | -7.482.071 | -7.232.916 |

| Desembolsos Deuda y Servicio Deuda | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Desembolsos Deuda | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Servicio Deuda | -6.655.249 | -6.630.512 | -6.169.386 | -6.678.382 | -7.941.372 | -7.676.231 | -7.063.219 | -7.036.458 | -6.546.431 | -7.086.950 | -8.426.928 | -8.145.845 |
| Devolución Principal | -4.042.638 | -4.131.840 | -3.777.014 | -4.389.327 | -5.770.992 | -5.662.829 | -5.195.724 | -5.306.361 | -4.949.282 | -5.628.726 | -7.126.651 | -7.032.506 |
| Pago de Intereses y Comisiones | -2.612.611 | -2.498.671 | -2.392.372 | -2.289.055 | -2.170.380 | -2.013.402 | -1.867.495 | -1.730.097 | -1.597.149 | -1.458.224 | -1.300.277 | -1.113.340 |
| Total Flujos Caja Deuda | -6.655.249 | -6.630.512 | -6.169.386 | -6.678.382 | -7.941.372 | -7.676.231 | -7.063.219 | -7.036.458 | -6.546.431 | -7.086.950 | -8.426.928 | -8.145.845 |

| Desembolsos Deuda y Servicio Deuda | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 | 2053 | 2054 | 2055 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Desembolsos Deuda | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Servicio Deuda | -7.494.504 | -7.466.353 | -6.946.389 | -7.519.572 | -8.942.285 | -349.682 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Devolución Principal | -6.560.663 | -6.708.585 | -6.362.870 | -7.108.378 | -8.728.333 | -310.510 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pago de Intereses y Comisiones | -933.841 | -757.769 | -583.519 | -411.194 | -213.952 | -39.171 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total Flujos Caja Deuda | -7.494.504 | -7.466.353 | -6.946.389 | -7.519.572 | -8.942.285 | -349.682 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Desembolsos Deuda y Servicio Deuda | 2056 | 2057 | 2058 | 2059 | 2060 | 2061 | 2062 | 2063 | 2064 | 2065 | 2066 | 2067 |
|------------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Desembolsos Deuda | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Servicio Deuda | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Devolución Principal | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pago de Intereses y Comisiones | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total Flujos Caja Deuda | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

7. Estados financieros previsionales de la Sociedad Concesionaria

7.1. Introducción

Los Estados Financieros Previsionales de la Sociedad Concesionaria, se componen de:

- La “Cuenta de Pérdidas y Ganancias” que recoge todos los ingresos y gastos que ha generado una empresa en un ejercicio contable. En ella se reflejar el resultado final del ejercicio, es decir, si la sociedad da beneficios o pérdidas.
- El “Balance de Situación” muestra la situación al final del ejercicio de los activos que tiene la sociedad, y las fuentes de financiación de esos activos que son los fondos propios de la sociedad y los pasivos o deudas con terceros de la sociedad. El Balance muestra la situación patrimonial de la sociedad.
- El “Estado de Origen y Aplicación de Fondos” muestra los recursos que han entrado en la empresa (los orígenes) y el empleo de los recursos que se ha realizado (las aplicaciones) en el ejercicio. El EOAF muestra la tesorería final de la sociedad.

En las siguientes tablas se muestran la “Cuenta de Pérdidas y Ganancias” anuales, el “Balance de Situación” anual, y el “Estado de Origen y Aplicación de Fondos” anual.

7.2. Estado de Cuentas de Pérdidas y Ganancias previsionales

Tabla 60. Cuenta de Pérdidas y Ganancias Lote 1

| Cuenta de Pérdidas y Ganancias | Total | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|--------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos Operativos | 951.240.725 | 15.452.930 | 15.607.459 | 15.763.534 | 16.464.370 | 16.629.014 | 16.795.304 | 16.963.257 | 17.132.890 | 17.304.219 |
| Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos | 951.240.725 | 15.452.930 | 15.607.459 | 15.763.534 | 16.464.370 | 16.629.014 | 16.795.304 | 16.963.257 | 17.132.890 | 17.304.219 |
| Gastos Operativos | -244.127.253 | -3.526.352 | -3.561.615 | -3.614.316 | -4.249.363 | -4.291.857 | -4.334.775 | -4.378.123 | -4.421.904 | -4.466.123 |
| Gastos Servicios Comunitarios | -181.134.641 | -2.511.057 | -2.536.168 | -2.561.530 | -3.158.936 | -3.190.525 | -3.222.430 | -3.254.655 | -3.287.201 | -3.320.073 |
| Costes Concesionaria | -62.992.612 | -1.015.294 | -1.025.447 | -1.052.786 | -1.090.427 | -1.101.332 | -1.112.345 | -1.123.468 | -1.134.703 | -1.146.050 |
| EBITDA | 707.113.472 | 11.926.579 | 12.045.844 | 12.149.218 | 12.215.008 | 12.337.158 | 12.460.529 | 12.585.135 | 12.710.986 | 12.838.096 |
| Amortizaciones | -295.067.815 | -3.700.159 | -3.690.049 | -4.390.990 | -4.390.990 | -4.401.100 | -5.113.171 | -6.571.975 | -5.871.034 | -6.625.207 |
| EBIT | 412.045.657 | 8.226.420 | 8.355.795 | 7.758.228 | 7.824.017 | 7.936.058 | 7.347.358 | 6.013.159 | 6.839.952 | 6.212.889 |
| Gastos Financieros | -56.911.445 | -3.527.007 | -3.437.967 | -3.346.595 | -3.264.237 | -3.192.016 | -3.106.859 | -3.010.247 | -2.889.055 | -2.780.549 |
| Resultado Financiero | -56.911.445 | -3.527.007 | -3.437.967 | -3.346.595 | -3.264.237 | -3.192.016 | -3.106.859 | -3.010.247 | -2.889.055 | -2.780.549 |
| BENEFICIO ANTES IMPUESTOS | 355.134.211 | 4.699.413 | 4.917.828 | 4.411.632 | 4.559.781 | 4.744.042 | 4.240.499 | 3.002.912 | 3.950.897 | 3.432.340 |
| Impuesto de Sociedades | -88.808.553 | -1.174.853 | -1.229.457 | -1.102.908 | -1.139.945 | -1.186.010 | -1.060.125 | -750.728 | -987.724 | -858.085 |
| BENEFICIO DESPUÉS IMPUESTOS | 266.325.659 | 3.524.560 | 3.688.371 | 3.308.724 | 3.419.836 | 3.558.031 | 3.180.374 | 2.252.184 | 2.963.173 | 2.574.255 |

| Cuenta de Pérdidas y Ganancias | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos Operativos | 17.477.261 | 17.652.034 | 17.828.554 | 18.006.840 | 18.186.908 | 18.368.777 | 18.552.465 | 18.737.989 | 18.925.369 | 19.114.623 |
| Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos | 17.477.261 | 17.652.034 | 17.828.554 | 18.006.840 | 18.186.908 | 18.368.777 | 18.552.465 | 18.737.989 | 18.925.369 | 19.114.623 |
| Gastos Operativos | -4.510.784 | -4.555.892 | -4.601.451 | -4.647.466 | -4.693.940 | -4.740.880 | -4.788.288 | -4.836.171 | -4.884.533 | -4.933.378 |
| Gastos Servicios Comunitarios | -3.353.274 | -3.386.807 | -3.420.675 | -3.454.881 | -3.489.430 | -3.524.325 | -3.559.568 | -3.595.163 | -3.631.115 | -3.667.426 |
| Costes Concesionaria | -1.157.510 | -1.169.086 | -1.180.776 | -1.192.584 | -1.204.510 | -1.216.555 | -1.228.721 | -1.241.008 | -1.253.418 | -1.265.952 |
| EBITDA | 12.966.477 | 13.096.141 | 13.227.103 | 13.359.374 | 13.492.968 | 13.627.897 | 13.764.176 | 13.901.818 | 14.040.836 | 14.181.245 |
| Amortizaciones | -6.615.097 | -5.892.917 | -5.200.721 | -6.759.382 | -6.005.209 | -6.795.047 | -6.795.047 | -6.038.547 | -5.293.658 | -6.937.476 |
| EBIT | 6.351.379 | 7.203.225 | 8.026.381 | 6.599.992 | 7.487.759 | 6.832.850 | 6.969.129 | 7.863.271 | 8.747.178 | 7.243.769 |
| Gastos Financieros | -2.666.609 | -2.560.310 | -2.456.992 | -2.338.317 | -2.181.340 | -2.035.433 | -1.898.035 | -1.765.087 | -1.626.161 | -1.468.215 |
| Resultado Financiero | -2.666.609 | -2.560.310 | -2.456.992 | -2.338.317 | -2.181.340 | -2.035.433 | -1.898.035 | -1.765.087 | -1.626.161 | -1.468.215 |
| BENEFICIO ANTES IMPUESTOS | 3.684.770 | 4.642.915 | 5.569.389 | 4.261.675 | 5.306.419 | 4.797.417 | 5.071.094 | 6.098.184 | 7.121.017 | 5.775.554 |
| Impuesto de Sociedades | -921.192 | -1.160.729 | -1.392.347 | -1.065.419 | -1.326.605 | -1.199.354 | -1.267.774 | -1.524.546 | -1.780.254 | -1.443.888 |
| BENEFICIO DESPUÉS IMPUESTOS | 2.763.577 | 3.482.186 | 4.177.042 | 3.196.256 | 3.979.814 | 3.598.063 | 3.803.321 | 4.573.638 | 5.340.762 | 4.331.665 |

| Cuenta de Pérdidas y Ganancias | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos Operativos | 19.305.769 | 19.498.827 | 19.693.815 | 19.890.753 | 20.089.661 | 20.290.557 | 20.493.463 | 20.698.398 | 20.905.382 | 21.114.435 |
| Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos | 19.305.769 | 19.498.827 | 19.693.815 | 19.890.753 | 20.089.661 | 20.290.557 | 20.493.463 | 20.698.398 | 20.905.382 | 21.114.435 |
| Gastos Operativos | -4.982.712 | -5.032.539 | -5.082.865 | -5.133.693 | -5.185.030 | -5.236.881 | -5.289.249 | -5.342.142 | -5.395.563 | -5.449.519 |
| Gastos Servicios Comunitarios | -3.704.100 | -3.741.141 | -3.778.553 | -3.816.338 | -3.854.502 | -3.893.047 | -3.931.977 | -3.971.297 | -4.011.010 | -4.051.120 |
| Costes Concesionaria | -1.278.612 | -1.291.398 | -1.304.312 | -1.317.355 | -1.330.528 | -1.343.834 | -1.357.272 | -1.370.845 | -1.384.553 | -1.398.399 |
| EBITDA | 14.323.057 | 14.466.288 | 14.610.951 | 14.757.060 | 14.904.631 | 15.053.677 | 15.204.214 | 15.356.256 | 15.509.818 | 15.664.917 |
| Amortizaciones | -6.147.638 | -6.996.177 | -6.986.067 | -6.172.296 | -5.392.313 | -7.147.368 | -6.298.829 | -7.188.838 | -7.188.838 | -6.335.114 |
| EBIT | 8.175.419 | 7.470.111 | 7.624.884 | 8.584.764 | 9.512.318 | 7.906.309 | 8.905.385 | 8.167.417 | 8.320.980 | 9.329.803 |
| Gastos Financieros | -1.281.277 | -1.101.779 | -925.707 | -751.457 | -579.132 | -381.890 | -139.171 | -100.000 | -100.000 | -100.000 |
| Resultado Financiero | -1.281.277 | -1.101.779 | -925.707 | -751.457 | -579.132 | -381.890 | -139.171 | -100.000 | -100.000 | -100.000 |
| BENEFICIO ANTES IMPUESTOS | 6.894.142 | 6.368.332 | 6.699.177 | 7.833.308 | 8.933.186 | 7.524.419 | 8.766.213 | 8.067.417 | 8.220.980 | 9.229.803 |
| Impuesto de Sociedades | -1.723.536 | -1.592.083 | -1.674.794 | -1.958.327 | -2.233.297 | -1.881.105 | -2.191.553 | -2.016.854 | -2.055.245 | -2.307.451 |
| BENEFICIO DESPUÉS IMPUESTOS | 5.170.607 | 4.776.249 | 5.024.383 | 5.874.981 | 6.699.890 | 5.643.314 | 6.574.660 | 6.050.563 | 6.165.735 | 6.922.352 |

| Cuenta de Pérdidas y Ganancias | 2053 | 2054 | 2055 | 2056 | 2057 | 2058 | 2059 | 2060 | 2061 | 2062 |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos Operativos | 21.325.580 | 21.538.836 | 21.754.224 | 21.971.766 | 22.191.484 | 22.413.399 | 22.637.533 | 22.863.908 | 23.092.547 | 23.323.473 |
| Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos | 21.325.580 | 21.538.836 | 21.754.224 | 21.971.766 | 22.191.484 | 22.413.399 | 22.637.533 | 22.863.908 | 23.092.547 | 23.323.473 |
| Gastos Operativos | -5.504.014 | -5.559.054 | -5.614.645 | -5.670.791 | -5.727.499 | -5.784.774 | -5.842.622 | -5.901.048 | -5.960.059 | -6.019.659 |
| Gastos Servicios Comunitarios | -4.091.631 | -4.132.548 | -4.173.873 | -4.215.612 | -4.257.768 | -4.300.346 | -4.343.349 | -4.386.783 | -4.430.650 | -4.474.957 |
| Costes Concesionaria | -1.412.383 | -1.426.507 | -1.440.772 | -1.455.179 | -1.469.731 | -1.484.428 | -1.499.273 | -1.514.266 | -1.529.408 | -1.544.702 |
| EBITDA | 15.821.566 | 15.979.781 | 16.139.579 | 16.300.975 | 16.463.985 | 16.628.625 | 16.794.911 | 16.962.860 | 17.132.489 | 17.303.813 |
| Amortizaciones | -5.497.036 | -7.349.331 | -6.459.321 | -7.414.194 | -7.404.084 | -6.487.107 | -5.608.202 | -7.584.560 | -6.629.687 | -7.632.572 |
| EBIT | 10.324.530 | 8.630.451 | 9.680.258 | 8.886.781 | 9.059.900 | 10.141.518 | 11.186.709 | 9.378.300 | 10.502.801 | 9.671.241 |
| Gastos Financieros | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 |
| Resultado Financiero | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 |
| BENEFICIO ANTES IMPUESTOS | 10.224.530 | 8.530.451 | 9.580.258 | 8.786.781 | 8.959.900 | 10.041.518 | 11.086.709 | 9.278.300 | 10.402.801 | 9.571.241 |
| Impuesto de Sociedades | -2.556.132 | -2.132.613 | -2.395.064 | -2.196.695 | -2.239.975 | -2.510.379 | -2.771.677 | -2.319.575 | -2.600.700 | -2.392.810 |
| BENEFICIO DESPUÉS IMPUESTOS | 7.668.397 | 6.397.838 | 7.185.193 | 6.590.086 | 6.719.925 | 7.531.138 | 8.315.031 | 6.958.725 | 7.802.101 | 7.178.431 |

| Cuenta de Pérdidas y Ganancias | 2063 | 2064 | 2065 | 2066 | 2067 | 2068 | 2069 | 2070 |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos Operativos | 23.556.707 | 23.792.274 | 24.030.197 | 24.270.499 | 24.513.204 | 24.758.336 | 25.005.920 | 25.255.979 |
| Ingresos Alquiler y Servicios repercutidos | 23.556.707 | 23.792.274 | 24.030.197 | 24.270.499 | 24.513.204 | 24.758.336 | 25.005.920 | 25.255.979 |
| Gastos Operativos | -6.079.856 | -6.140.654 | -6.202.061 | -6.264.081 | -6.326.722 | -6.389.990 | -6.453.889 | -6.518.428 |
| Gastos Serv. Com. | -4.519.707 | -4.564.904 | -4.610.553 | -4.656.658 | -4.703.225 | -4.750.257 | -4.797.760 | -4.845.737 |
| Costes Concesionaria | -1.560.149 | -1.575.751 | -1.591.508 | -1.607.423 | -1.623.498 | -1.639.733 | -1.656.130 | -1.672.691 |
| EBITDA | 17.476.852 | 17.651.620 | 17.828.136 | 18.006.418 | 18.186.482 | 18.368.347 | 18.552.030 | 18.737.550 |
| Amortizaciones | -7.632.572 | -6.669.292 | -5.726.207 | -8.590.871 | -8.886.113 | -9.175.312 | -3.690.049 | -3.690.049 |
| EBIT | 9.844.279 | 10.982.328 | 12.101.929 | 9.415.547 | 9.300.369 | 9.193.035 | 14.861.981 | 15.047.501 |
| Gastos Financieros | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 |
| Resultado Financiero | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 |
| BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS | 9.744.279 | 10.882.328 | 12.001.929 | 9.315.547 | 9.200.369 | 9.093.035 | 14.761.981 | 14.947.501 |
| Impuesto de Sociedades | -2.436.070 | -2.720.582 | -3.000.482 | -2.328.887 | -2.300.092 | -2.273.259 | -3.690.495 | -3.736.875 |
| BENEFICIO DESPUÉS DE IMPUESTOS | 7.308.209 | 8.161.746 | 9.001.447 | 6.986.660 | 6.900.277 | 6.819.776 | 11.071.486 | 11.210.626 |

7.3. Balances de situación previsionales

Tabla 61. Balances de Situación Lote 1

| Balance de Situación | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| ACTIVO | | | | | | | | | | |
| ACTIVO NO CORRIENTE | 50.115.743 | 113.198.750 | 169.853.462 | 166.163.413 | 161.772.423 | 160.886.139 | 156.485.039 | 151.371.868 | 148.410.795 | 149.833.784 |
| Acuerdo concesión lp | 50.115.743 | 113.198.750 | 169.853.462 | 166.163.413 | 161.772.423 | 160.886.139 | 156.485.039 | 151.371.868 | 148.410.795 | 149.833.784 |
| ACTIVO CORRIENTE | 0 | 0 | 9.615.605 | 10.993.239 | 13.060.262 | 12.685.176 | 14.686.531 | 19.156.113 | 21.108.148 | 14.962.457 |
| Acuerdo concesión cp | 0 | 0 | 3.700.159 | 3.690.049 | 4.390.990 | 4.390.990 | 4.401.100 | 5.113.171 | 6.571.975 | 5.871.034 |
| Clientes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| HP Deudora | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fianzas depositadas en AVS | 0 | 0 | 0 | 1.287.744 | 1.300.622 | 1.313.628 | 1.372.031 | 1.385.751 | 1.399.609 | 1.413.605 |
| CRSD | 0 | 0 | 0 | 3.430.945 | 3.153.641 | 3.123.632 | 2.906.359 | 3.146.311 | 3.741.035 | 3.741.035 |
| CRM | 0 | 0 | 0 | 2.484.501 | 4.115.010 | 3.756.926 | 5.907.041 | 9.410.879 | 9.295.528 | 3.836.783 |
| Excedentes de Caja | 0 | 0 | 5.915.446 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| TOTAL ACTIVO | 50.115.743 | 113.198.750 | 179.469.067 | 177.156.653 | 174.832.685 | 173.571.315 | 171.171.570 | 170.527.981 | 169.518.943 | 164.796.242 |
| PASIVO Y PATR. NETO | | | | | | | | | | |
| PATRIMONIO NETO | 15.585.019 | 34.489.540 | 54.350.254 | 53.540.834 | 54.727.913 | 55.938.106 | 57.139.102 | 59.202.496 | 60.871.790 | 60.101.472 |
| Capital Social | 5.195.006 | 11.496.513 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 |
| Pérdidas de ejercicios anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reserva legal | 0 | 0 | 0 | 0 | 352.456 | 721.293 | 1.052.165 | 1.394.149 | 1.749.952 | 2.067.990 |
| Reservas voluntarias | 10.390.013 | 22.993.027 | 36.233.503 | 31.899.524 | 32.570.335 | 33.791.338 | 34.550.350 | 36.133.564 | 37.824.713 | 37.664.547 |
| Resultado del año | 0 | 0 | 0 | 3.524.560 | 3.688.371 | 3.308.724 | 3.419.836 | 3.558.031 | 3.180.374 | 2.252.184 |
| PASIVO NO CORRIENTE | 34.530.724 | 78.709.210 | 122.260.136 | 118.736.213 | 115.675.527 | 112.592.499 | 109.871.796 | 106.586.033 | 102.014.209 | 97.570.348 |
| Deuda Senior lp | 34.530.724 | 78.709.210 | 122.260.136 | 118.736.213 | 115.675.527 | 112.592.499 | 109.871.796 | 106.586.033 | 102.014.209 | 97.570.348 |
| PASIVO CORRIENTE | 0 | 0 | 2.858.677 | 4.879.605 | 4.429.245 | 5.040.710 | 4.160.672 | 4.739.452 | 6.632.943 | 7.124.422 |
| Proveedores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 576.116 | 0 | 0 | 593.573 | 1.199.018 |
| Fianzas recibidas de Clientes | 0 | 0 | 0 | 1.287.744 | 1.300.622 | 1.313.628 | 1.372.031 | 1.385.751 | 1.399.609 | 1.413.605 |
| Deuda Senior cp | 0 | 0 | 2.858.677 | 3.591.861 | 3.128.624 | 3.150.966 | 2.788.641 | 3.353.701 | 4.639.761 | 4.511.799 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO | 50.115.743 | 113.198.750 | 179.469.067 | 177.156.653 | 174.832.685 | 173.571.315 | 171.171.570 | 170.527.981 | 169.518.943 | 164.796.242 |

| Balance de Situación | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| ACTIVO | | | | | | | | | | |
| ACTIVO NO CORRIENTE | 143.208.577 | 140.313.796 | 134.420.879 | 129.220.158 | 126.293.822 | 128.031.366 | 121.236.319 | 118.390.463 | 112.351.915 | 107.058.257 |
| Acuerdo concesión lp | 143.208.577 | 140.313.796 | 134.420.879 | 129.220.158 | 126.293.822 | 128.031.366 | 121.236.319 | 118.390.463 | 112.351.915 | 107.058.257 |
| ACTIVO CORRIENTE | 15.849.156 | 15.459.622 | 16.805.360 | 20.101.179 | 22.183.597 | 15.512.796 | 16.579.128 | 16.177.405 | 17.614.003 | 21.103.047 |
| Acuerdo concesión cp | 6.625.207 | 6.615.097 | 5.892.917 | 5.200.721 | 6.759.382 | 6.005.209 | 6.795.047 | 6.795.047 | 6.038.547 | 5.293.658 |
| Clientes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| HP Deudora | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fianzas depositadas en AVS | 1.427.741 | 1.442.018 | 1.456.438 | 1.471.003 | 1.485.713 | 1.500.570 | 1.515.576 | 1.530.731 | 1.546.039 | 1.561.499 |
| CRSD | 3.327.624 | 3.315.256 | 3.084.693 | 3.339.191 | 3.970.686 | 3.838.116 | 3.531.610 | 3.518.229 | 3.273.216 | 3.543.475 |
| CRM | 4.368.584 | 3.987.251 | 6.271.312 | 9.990.264 | 9.867.816 | 4.068.901 | 4.636.896 | 4.233.398 | 6.656.201 | 10.604.414 |
| Excedentes de Caja | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| TOTAL ACTIVO | 159.057.733 | 155.773.418 | 151.226.240 | 149.321.337 | 148.477.418 | 143.544.161 | 137.815.447 | 134.567.868 | 129.965.919 | 128.161.304 |
| PASIVO Y PATR. NETO | | | | | | | | | | |
| PATRIMONIO NETO | 59.991.707 | 60.057.927 | 60.170.118 | 61.959.727 | 64.792.398 | 64.908.124 | 66.028.599 | 67.244.468 | 68.514.817 | 71.576.086 |
| Capital Social | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 |
| Pérdidas de ejercicios anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reserva legal | 2.293.208 | 2.589.525 | 2.846.951 | 3.123.308 | 3.471.527 | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 |
| Reservas voluntarias | 36.618.575 | 36.777.395 | 36.442.839 | 37.237.481 | 39.027.078 | 39.971.767 | 40.308.683 | 41.906.304 | 42.971.394 | 45.262.346 |
| Resultado del año | 2.963.173 | 2.574.255 | 2.763.577 | 3.482.186 | 4.177.042 | 3.196.256 | 3.979.814 | 3.598.063 | 3.803.321 | 4.573.638 |
| PASIVO NO CORRIENTE | 93.595.648 | 89.531.745 | 85.822.669 | 81.501.280 | 75.798.226 | 70.203.334 | 65.075.548 | 59.837.125 | 54.955.781 | 49.394.993 |
| Deuda Senior lp | 93.595.648 | 89.531.745 | 85.822.669 | 81.501.280 | 75.798.226 | 70.203.334 | 65.075.548 | 59.837.125 | 54.955.781 | 49.394.993 |
| PASIVO CORRIENTE | 5.470.379 | 6.183.746 | 5.233.452 | 5.860.330 | 7.886.795 | 8.432.703 | 6.711.300 | 7.486.274 | 6.495.321 | 7.190.225 |
| Proveedores | 0 | 609.888 | 0 | 0 | 630.090 | 1.269.304 | 0 | 649.182 | 0 | 0 |
| Fianzas recibidas de Clientes | 1.427.741 | 1.442.018 | 1.456.438 | 1.471.003 | 1.485.713 | 1.500.570 | 1.515.576 | 1.530.731 | 1.546.039 | 1.561.499 |
| Deuda Senior cp | 4.042.638 | 4.131.840 | 3.777.014 | 4.389.327 | 5.770.992 | 5.662.829 | 5.195.724 | 5.306.361 | 4.949.282 | 5.628.726 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO | 159.057.733 | 155.773.418 | 151.226.240 | 149.321.337 | 148.477.418 | 143.544.161 | 137.815.447 | 134.567.868 | 129.965.919 | 128.161.304 |

| Balance de Situación | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ACTIVO | | | | | | | | | | |
| ACTIVO NO CORRIENTE | 104.189.637 | 106.261.087 | 99.264.910 | 96.470.989 | 90.298.693 | 84.906.381 | 82.078.185 | 84.504.083 | 77.315.245 | 74.576.454 |
| Acuerdo concesión lp | 104.189.637 | 106.261.087 | 99.264.910 | 96.470.989 | 90.298.693 | 84.906.381 | 82.078.185 | 84.504.083 | 77.315.245 | 74.576.454 |
| ACTIVO CORRIENTE | 23.302.488 | 16.236.828 | 17.374.872 | 16.937.080 | 18.453.313 | 22.166.941 | 24.511.951 | 12.849.490 | 14.221.597 | 13.784.003 |
| Acuerdo concesión cp | 6.937.476 | 6.147.638 | 6.996.177 | 6.986.067 | 6.172.296 | 5.392.313 | 7.147.368 | 6.298.829 | 7.188.838 | 7.188.838 |
| Clientes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| HP Deudora | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fianzas depositadas en AVS | 1.577.114 | 1.592.885 | 1.608.814 | 1.624.902 | 1.641.151 | 1.657.563 | 1.674.138 | 1.690.880 | 1.707.789 | 1.724.866 |
| CRSD | 4.213.464 | 4.072.923 | 3.747.252 | 3.733.177 | 3.473.194 | 3.759.786 | 4.471.142 | 174.841 | 0 | 0 |
| CRM | 10.474.434 | 4.323.383 | 4.922.629 | 4.492.934 | 7.066.672 | 11.257.280 | 11.119.302 | 4.584.940 | 5.224.971 | 4.770.299 |
| Excedentes de Caja | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| TOTAL ACTIVO | 127.492.124 | 122.497.915 | 116.639.782 | 113.408.069 | 108.752.006 | 107.073.322 | 106.590.136 | 97.353.573 | 91.536.843 | 88.360.457 |
| PASIVO Y PATR. NETO | | | | | | | | | | |
| PATRIMONIO NETO | 75.783.227 | 77.149.729 | 79.591.318 | 82.149.005 | 84.804.577 | 89.404.413 | 95.235.091 | 93.921.900 | 89.829.054 | 85.904.076 |
| Capital Social | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 |
| Pérdidas de ejercicios anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reserva legal | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 |
| Reservas voluntarias | 48.702.363 | 51.077.963 | 52.680.610 | 55.632.654 | 58.040.093 | 61.789.331 | 66.795.100 | 66.538.484 | 61.514.292 | 58.113.412 |
| Resultado del año | 5.340.762 | 4.331.665 | 5.170.607 | 4.776.249 | 5.024.383 | 5.874.981 | 6.699.890 | 5.643.314 | 6.574.660 | 6.050.563 |
| PASIVO NO CORRIENTE | 42.336.280 | 35.371.712 | 28.878.987 | 22.238.340 | 15.943.408 | 8.902.968 | 242.573 | 0 | 0 | 0 |
| Deuda Senior lp | 42.336.280 | 35.371.712 | 28.878.987 | 22.238.340 | 15.943.408 | 8.902.968 | 242.573 | 0 | 0 | 0 |
| PASIVO CORRIENTE | 9.372.618 | 9.976.474 | 8.169.477 | 9.020.724 | 8.004.021 | 8.765.941 | 11.112.472 | 3.431.673 | 1.707.789 | 2.456.381 |
| Proveedores | 668.853 | 1.351.083 | 0 | 687.237 | 0 | 0 | 710.001 | 1.430.283 | 0 | 731.515 |
| Fianzas recibidas de Clientes | 1.577.114 | 1.592.885 | 1.608.814 | 1.624.902 | 1.641.151 | 1.657.563 | 1.674.138 | 1.690.880 | 1.707.789 | 1.724.866 |
| Deuda Senior cp | 7.126.651 | 7.032.506 | 6.560.663 | 6.708.585 | 6.362.870 | 7.108.378 | 8.728.333 | 310.510 | 0 | 0 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO | 127.492.124 | 122.497.915 | 116.639.782 | 113.408.069 | 108.752.006 | 107.073.322 | 106.590.136 | 97.353.573 | 91.536.843 | 88.360.457 |

| Balance de Situación | 2051 | 2052 | 2053 | 2054 | 2055 | 2056 | 2057 | 2058 | 2059 | 2060 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ACTIVO | | | | | | | | | | |
| ACTIVO NO CORRIENTE | 68.241.340 | 62.744.304 | 59.979.861 | 62.782.014 | 55.367.820 | 52.687.550 | 46.200.443 | 40.592.241 | 37.874.632 | 41.076.186 |
| Acuerdo concesión lp | 68.241.340 | 62.744.304 | 59.979.861 | 62.782.014 | 55.367.820 | 52.687.550 | 46.200.443 | 40.592.241 | 37.874.632 | 41.076.186 |
| ACTIVO CORRIENTE | 15.677.603 | 19.305.892 | 21.029.317 | 13.225.921 | 14.873.988 | 14.397.815 | 16.399.300 | 20.260.970 | 22.100.529 | 13.801.438 |
| Acuerdo concesión cp | 6.335.114 | 5.497.036 | 7.349.331 | 6.459.321 | 7.414.194 | 7.404.084 | 6.487.107 | 5.608.202 | 7.584.560 | 6.629.687 |
| Clientes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| HP Deudora | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fianzas depositadas en AVS | 1.742.115 | 1.759.536 | 1.777.132 | 1.794.903 | 1.812.852 | 1.830.981 | 1.849.290 | 1.867.783 | 1.886.461 | 1.905.326 |
| CRSD | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CRM | 7.500.374 | 11.949.320 | 11.802.854 | 4.871.696 | 5.546.942 | 5.062.750 | 7.962.902 | 12.684.984 | 12.529.508 | 5.166.425 |
| Excedentes de Caja | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| TOTAL ACTIVO | 83.918.944 | 82.050.196 | 81.009.178 | 76.007.935 | 70.241.808 | 67.085.365 | 62.599.743 | 60.853.211 | 59.975.162 | 54.877.624 |
| PASIVO Y PATR. NETO | | | | | | | | | | |
| PATRIMONIO NETO | 82.176.828 | 80.290.660 | 78.478.366 | 72.690.597 | 68.428.956 | 64.479.989 | 60.750.453 | 58.985.428 | 57.288.654 | 51.360.620 |
| Capital Social | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 |
| Pérdidas de ejercicios anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reserva legal | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 |
| Reservas voluntarias | 54.270.992 | 51.628.206 | 49.069.867 | 44.552.658 | 39.503.661 | 36.149.802 | 32.290.426 | 29.714.188 | 27.233.521 | 22.661.793 |
| Resultado del año | 6.165.735 | 6.922.352 | 7.668.397 | 6.397.838 | 7.185.193 | 6.590.086 | 6.719.925 | 7.531.138 | 8.315.031 | 6.958.725 |
| PASIVO NO CORRIENTE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deuda Senior lp | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PASIVO CORRIENTE | 1.742.115 | 1.759.536 | 2.530.812 | 3.317.337 | 1.812.852 | 2.605.376 | 1.849.290 | 1.867.783 | 2.686.508 | 3.517.005 |
| Proveedores | 0 | 0 | 753.680 | 1.522.434 | 0 | 774.396 | 0 | 0 | 800.047 | 1.611.679 |
| Fianzas recibidas de Clientes | 1.742.115 | 1.759.536 | 1.777.132 | 1.794.903 | 1.812.852 | 1.830.981 | 1.849.290 | 1.867.783 | 1.886.461 | 1.905.326 |
| Deuda Senior cp | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO | 83.918.944 | 82.050.196 | 81.009.178 | 76.007.934 | 70.241.808 | 67.085.365 | 62.599.743 | 60.853.211 | 59.975.162 | 54.877.624 |

| Balance de Situación | 2061 | 2062 | 2063 | 2064 | 2065 | 2066 | 2067 | 2068 | 2069 | 2070 |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ACTIVO | | | | | | | | | | |
| ACTIVO NO CORRIENTE | 33.443.613 | 30.825.466 | 24.156.174 | 18.429.966 | 15.005.462 | 16.555.410 | 7.380.098 | 3.690.049 | 0 | 0 |
| Acuerdo concesión lp | 33.443.613 | 30.825.466 | 24.156.174 | 18.429.966 | 15.005.462 | 16.555.410 | 7.380.098 | 3.690.049 | 0 | 0 |
| ACTIVO CORRIENTE | 15.544.579 | 15.051.487 | 17.183.961 | 20.161.113 | 21.549.835 | 15.909.410 | 23.303.047 | 26.933.023 | 34.895.414 | 35.055.393 |
| Acuerdo concesión cp | 7.632.572 | 7.632.572 | 6.669.292 | 5.726.207 | 8.590.871 | 8.886.113 | 9.175.312 | 3.690.049 | 3.690.049 | 0 |
| Clientes | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| HP Deudora | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fianzas depositadas en AVS | 1.924.379 | 1.943.623 | 1.963.059 | 1.982.690 | 2.002.516 | 2.022.542 | 2.042.767 | 2.063.195 | 2.083.827 | 2.104.665 |
| CRSD | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CRM | 5.887.628 | 5.375.292 | 8.451.610 | 12.352.216 | 10.856.447 | 1.715.517 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Excedentes de Caja | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 3.285.239 | 12.084.968 | 21.179.780 | 29.121.538 | 32.950.728 |
| TOTAL ACTIVO | 48.988.192 | 45.876.953 | 41.340.134 | 38.591.080 | 36.555.297 | 32.464.820 | 30.683.145 | 30.623.072 | 34.895.414 | 35.055.393 |
| PASIVO Y PATR. NETO | | | | | | | | | | |
| PATRIMONIO NETO | 47.063.813 | 43.109.041 | 39.377.075 | 36.608.390 | 33.703.515 | 28.726.762 | 28.640.378 | 28.559.878 | 32.811.587 | 32.950.728 |
| Capital Social | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 | 18.116.751 |
| Pérdidas de ejercicios anteriores | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reserva legal | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 | 3.623.350 |
| Reservas voluntarias | 17.521.611 | 14.190.509 | 10.328.764 | 6.706.543 | 2.961.966 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado del año | 7.802.101 | 7.178.431 | 7.308.209 | 8.161.746 | 9.001.447 | 6.986.660 | 6.900.277 | 6.819.776 | 11.071.486 | 11.210.626 |
| PASIVO NO CORRIENTE | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deuda Senior lp | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| PASIVO CORRIENTE | 1.924.379 | 2.767.912 | 1.963.059 | 1.982.690 | 2.851.782 | 3.738.058 | 2.042.767 | 2.063.195 | 2.083.827 | 2.104.665 |
| Proveedores | 0 | 824.289 | 0 | 0 | 849.266 | 1.715.517 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fianzas recibidas de Clientes | 1.924.379 | 1.943.623 | 1.963.059 | 1.982.690 | 2.002.516 | 2.022.542 | 2.042.767 | 2.063.195 | 2.083.827 | 2.104.665 |
| Deuda Senior cp | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| TOTAL PASIVO Y PATRIM. NETO | 48.988.192 | 45.876.953 | 41.340.134 | 38.591.080 | 36.555.297 | 32.464.820 | 30.683.145 | 30.623.072 | 34.895.414 | 35.055.392 |

7.4. Estados de Origen y Aplicación de Fondos previsionales

Tabla 62. Estado de Origen y Aplicación de Fondos Lote 1

| Estado de Origen y Aplicación de Fondos | Total | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|--------------------------------------------|----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ORÍGENES | 1.369.749.942 | 51.950.064 | 63.015.069 | 66.202.379 | 21.368.376 | 15.984.764 | 18.822.133 | 17.357.759 | 16.729.014 | 19.912.634 | 23.751.836 |
| Ingresos Alquileres y Servicios | 951.240.725 | 0 | 0 | 0 | 15.452.930 | 15.607.459 | 15.763.534 | 16.464.370 | 16.629.014 | 16.795.304 | 16.963.257 |
| Desdotación CRM | 121.514.194 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.928.590 | 576.116 | 0 | 3.017.330 | 6.688.579 |
| Aportación de capital | 18.116.751 | 5.195.006 | 6.301.507 | 6.620.238 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Desembolsos Reservas/ Prima de Emisión | 36.233.503 | 10.390.013 | 12.603.014 | 13.240.476 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disposición de la deuda senior | 126.817.259 | 36.365.045 | 44.110.548 | 46.341.665 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Desdotación de la CRSD | 7.089.811 | 0 | 0 | 0 | 0 | 277.305 | 30.008 | 217.273 | 0 | 0 | 0 |
| Aportación FFPP por caja final negativa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Caja inicial del ejercicio | 108.737.699 | 0 | 0 | 0 | 5.915.446 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| APLICACIONES | 1.369.749.942 | 51.950.064 | 63.015.069 | 66.202.379 | 21.368.376 | 15.984.764 | 18.822.133 | 17.357.759 | 16.729.014 | 19.912.634 | 23.751.836 |
| Gastos Servicios Comunitarios | 181.134.641 | 0 | 0 | 0 | 2.511.057 | 2.536.168 | 2.561.530 | 3.158.936 | 3.190.525 | 3.222.430 | 3.254.655 |
| Costes Estructura Concesionario | 103.786.378 | 22.491.345 | 9.101.296 | 9.201.125 | 1.015.294 | 1.025.447 | 1.052.786 | 1.090.427 | 1.101.332 | 1.112.345 | 1.123.468 |
| Inversión Inicial | 125.880.555 | 26.069.863 | 51.774.672 | 48.036.020 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reposiciones | 121.514.194 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.928.590 | 576.116 | 0 | 3.017.330 | 6.688.579 |
| Dotación CRM | 121.514.194 | 0 | 0 | 0 | 2.484.501 | 1.630.509 | 2.570.506 | 2.726.231 | 3.503.839 | 2.901.978 | 1.229.834 |
| Impuesto de sociedades | 88.808.553 | 0 | 0 | 0 | 1.174.853 | 1.229.457 | 1.102.908 | 1.139.945 | 1.186.010 | 1.060.125 | 750.728 |
| Gastos Financieros Garantía Definitiva | 5.100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| Comisiones de Deuda Senior | 4.403.721 | 2.762.027 | 667.633 | 213.554 | 25.758 | 26.015 | 26.275 | 26.538 | 26.803 | 27.071 | 27.342 |
| Intereses de Deuda Senior | 54.287.025 | 526.830 | 1.371.468 | 2.736.234 | 3.333.312 | 3.244.015 | 3.152.382 | 3.069.761 | 2.997.275 | 2.911.850 | 2.814.967 |
| Amortización de la deuda senior | 126.817.259 | 0 | 0 | 0 | 2.858.677 | 3.591.861 | 3.128.624 | 3.150.966 | 2.788.641 | 3.353.701 | 4.639.761 |
| Dotación a la CRSD | 7.089.811 | 0 | 0 | 0 | 3.430.945 | 0 | 0 | 0 | 239.952 | 594.724 | 0 |
| Dividendos | 215.155.411 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.501.293 | 2.098.531 | 2.218.839 | 1.494.638 | 1.511.080 | 2.862.337 |
| Reparto de las reservas voluntarias | 72.669.774 | 0 | 0 | 0 | 4.333.979 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 160.165 |
| Liquidación de la sociedad | 32.850.728 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Caja final del ejercicio | 108.737.699 | 0 | 0 | 5.915.446 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |

| Estado de Origen y Aplicación de Fondos | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ORÍGENES | 18.845.318 | 20.527.016 | 18.417.712 | 17.752.034 | 21.131.510 | 25.342.948 | 19.862.718 | 21.782.166 | 19.546.660 | 18.837.989 | 22.425.372 |
| Ingresos Alquileres y Servicios | 17.132.890 | 17.304.219 | 17.477.261 | 17.652.034 | 17.828.554 | 18.006.840 | 18.186.908 | 18.368.777 | 18.552.465 | 18.737.989 | 18.925.369 |
| Desdotación CRM | 1.199.018 | 3.110.429 | 609.888 | 0 | 3.202.956 | 7.103.539 | 1.269.304 | 3.300.009 | 649.182 | 0 | 3.400.002 |
| Aportación de capital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Desembolsos Reservas/ Prima de Emisión | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disposición de la deuda senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Desdotación de la CRSD | 413.411 | 12.369 | 230.563 | 0 | 0 | 132.570 | 306.506 | 13.381 | 245.013 | 0 | 0 |
| Aportación FFPP por caja final negativa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Caja inicial del ejercicio | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| APLICACIONES | 18.845.318 | 20.527.016 | 18.417.712 | 17.752.034 | 21.131.510 | 25.342.948 | 19.862.718 | 21.782.166 | 19.546.660 | 18.837.989 | 22.425.372 |
| Gastos Servicios Comunitarios | 3.287.201 | 3.320.073 | 3.353.274 | 3.386.807 | 3.420.675 | 3.454.881 | 3.489.430 | 3.524.325 | 3.559.568 | 3.595.163 | 3.631.115 |
| Costes Estructura Concesionario | 1.134.703 | 1.146.050 | 1.157.510 | 1.169.086 | 1.180.776 | 1.192.584 | 1.204.510 | 1.216.555 | 1.228.721 | 1.241.008 | 1.253.418 |
| Inversión Inicial | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reposiciones | 1.199.018 | 3.110.429 | 609.888 | 0 | 3.202.956 | 7.103.539 | 1.269.304 | 3.300.009 | 649.182 | 0 | 3.400.002 |
| Dotación CRM | 1.730.818 | 2.729.096 | 2.893.950 | 3.718.952 | 3.080.508 | 1.304.624 | 1.837.298 | 2.896.511 | 3.071.986 | 3.948.213 | 3.270.022 |
| Impuesto de sociedades | 987.724 | 858.085 | 921.192 | 1.160.729 | 1.392.347 | 1.065.419 | 1.326.605 | 1.199.354 | 1.267.774 | 1.524.546 | 1.780.254 |
| Gastos Financieros Garantía Definitiva | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| Comisiones de Deuda Senior | 27.616 | 27.892 | 28.171 | 28.452 | 28.737 | 29.024 | 29.314 | 29.608 | 29.904 | 30.203 | 30.505 |
| Intereses de Deuda Senior | 2.693.501 | 2.584.719 | 2.470.501 | 2.363.919 | 2.260.318 | 2.141.355 | 1.984.088 | 1.837.888 | 1.700.193 | 1.566.946 | 1.427.719 |
| Amortización de la deuda senior | 4.511.799 | 4.042.638 | 4.131.840 | 3.777.014 | 4.389.327 | 5.770.992 | 5.662.829 | 5.195.724 | 5.306.361 | 4.949.282 | 5.628.726 |
| Dotación a la CRSD | 0 | 0 | 0 | 254.498 | 631.495 | 0 | 0 | 0 | 0 | 270.259 | 669.989 |
| Dividendos | 2.026.966 | 2.508.035 | 2.316.829 | 1.692.577 | 1.344.371 | 3.080.530 | 2.859.339 | 2.382.194 | 2.532.972 | 1.512.369 | 1.133.621 |
| Reparto de las reservas voluntarias | 1.045.973 | 0 | 334.557 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Liquidación de la sociedad | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Caja final del ejercicio | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |

| Estado de Origen y Aplicación de Fondos | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ORÍGENES | 26.892.022 | 21.082.523 | 23.117.811 | 20.741.035 | 19.990.753 | 23.798.832 | 32.691.304 | 22.198.587 | 24.516.930 | 21.736.896 | 21.214.435 |
| Ingresos Alquileres y Servicios | 19.114.623 | 19.305.769 | 19.498.827 | 19.693.815 | 19.890.753 | 20.089.661 | 20.290.557 | 20.493.463 | 20.698.398 | 20.905.382 | 21.114.435 |
| Desdotación CRM | 7.536.858 | 1.351.083 | 3.504.909 | 687.237 | 0 | 3.609.171 | 8.004.445 | 1.430.283 | 3.718.533 | 731.515 | 0 |
| Aportación de capital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Desembolsos Reservas/ Prima de Emisión | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disposición de la deuda senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Desdotación de la CRSD | 140.542 | 325.670 | 14.075 | 259.982 | 0 | 0 | 4.296.302 | 174.841 | 0 | 0 | 0 |
| Aportación FFPP por caja final negativa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Caja inicial del ejercicio | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| APLICACIONES | 26.892.022 | 21.082.523 | 23.117.811 | 20.741.035 | 19.990.753 | 23.798.832 | 32.691.304 | 22.198.587 | 24.516.930 | 21.736.896 | 21.214.435 |
| Gastos Servicios Comunitarios | 3.667.426 | 3.704.100 | 3.741.141 | 3.778.553 | 3.816.338 | 3.854.502 | 3.893.047 | 3.931.977 | 3.971.297 | 4.011.010 | 4.051.120 |
| Costes Estructura Concesionario | 1.265.952 | 1.278.612 | 1.291.398 | 1.304.312 | 1.317.355 | 1.330.528 | 1.343.834 | 1.357.272 | 1.370.845 | 1.384.553 | 1.398.399 |
| Inversión Inicial | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reposiciones | 7.536.858 | 1.351.083 | 3.504.909 | 687.237 | 0 | 3.609.171 | 8.004.445 | 1.430.283 | 3.718.533 | 731.515 | 0 |
| Dotación CRM | 1.385.807 | 1.950.329 | 3.075.213 | 3.260.975 | 4.190.608 | 3.471.194 | 1.470.083 | 2.070.314 | 3.263.861 | 3.461.590 | 4.448.945 |
| Impuesto de sociedades | 1.443.888 | 1.723.536 | 1.592.083 | 1.674.794 | 1.958.327 | 2.233.297 | 1.881.105 | 2.191.553 | 2.016.854 | 2.055.245 | 2.307.451 |
| Gastos Financieros Garantía Definitiva | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| Comisiones de Deuda Senior | 30.810 | 31.118 | 31.429 | 31.743 | 32.061 | 32.381 | 32.705 | 33.032 | 0 | 0 | 0 |
| Intereses de Deuda Senior | 1.269.468 | 1.082.222 | 902.412 | 726.025 | 551.458 | 378.813 | 181.247 | 6.139 | 0 | 0 | 0 |
| Amortización de la deuda senior | 7.126.651 | 7.032.506 | 6.560.663 | 6.708.585 | 6.362.870 | 7.108.378 | 8.728.333 | 310.510 | 0 | 0 | 0 |
| Dotación a la CRSD | 0 | 0 | 0 | 0 | 286.592 | 711.356 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos | 2.965.162 | 2.729.018 | 2.218.562 | 2.368.810 | 1.275.145 | 869.212 | 6.699.890 | 5.643.314 | 6.574.660 | 6.050.563 | 6.165.735 |
| Reparto de las reservas voluntarias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 256.616 | 5.024.191 | 3.400.881 | 3.842.420 | 2.642.786 |
| Liquidación de la sociedad | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Caja final del ejercicio | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |

| Estado de Origen y Aplicación de Fondos | 2053 | 2054 | 2055 | 2056 | 2057 | 2058 | 2059 | 2060 | 2061 | 2062 | 2063 |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ORÍGENES | 25.256.788 | 30.131.556 | 23.376.658 | 26.021.185 | 23.065.880 | 22.513.399 | 26.804.437 | 31.983.517 | 24.804.226 | 27.613.608 | 24.480.996 |
| Ingresos Alquileres y Servicios | 21.325.580 | 21.538.836 | 21.754.224 | 21.971.766 | 22.191.484 | 22.413.399 | 22.637.533 | 22.863.908 | 23.092.547 | 23.323.473 | 23.556.707 |
| Desdotación CRM | 3.831.208 | 8.492.720 | 1.522.434 | 3.949.419 | 774.396 | 0 | 4.066.904 | 9.019.609 | 1.611.679 | 4.190.136 | 824.289 |
| Aportación de capital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Desembolsos Reservas/ Prima de Emisión | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disposición de la deuda senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Desdotación de la CRSD | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aportación FFPP por caja final negativa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Caja inicial del ejercicio | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| APLICACIONES | 25.256.788 | 30.131.556 | 23.376.658 | 26.021.185 | 23.065.880 | 22.513.399 | 26.804.437 | 31.983.517 | 24.804.226 | 27.613.608 | 24.480.996 |
| Gastos Servicios Comunitarios | 4.091.631 | 4.132.548 | 4.173.873 | 4.215.612 | 4.257.768 | 4.300.346 | 4.343.349 | 4.386.783 | 4.430.650 | 4.474.957 | 4.519.707 |
| Costes Estructura Concesionario | 1.412.383 | 1.426.507 | 1.440.772 | 1.455.179 | 1.469.731 | 1.484.428 | 1.499.273 | 1.514.266 | 1.529.408 | 1.544.702 | 1.560.149 |
| Inversión Inicial | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reposiciones | 3.831.208 | 8.492.720 | 1.522.434 | 3.949.419 | 774.396 | 0 | 4.066.904 | 9.019.609 | 1.611.679 | 4.190.136 | 824.289 |
| Dotación CRM | 3.684.742 | 1.561.562 | 2.197.680 | 3.465.227 | 3.674.548 | 4.722.082 | 3.911.428 | 1.656.526 | 2.332.881 | 3.677.800 | 3.900.607 |
| Impuesto de sociedades | 2.556.132 | 2.132.613 | 2.395.064 | 2.196.695 | 2.239.975 | 2.510.379 | 2.771.677 | 2.319.575 | 2.600.700 | 2.392.810 | 2.436.070 |
| Gastos Financieros Garantía Definitiva | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| Comisiones de Deuda Senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Intereses de Deuda Senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amortización de la deuda senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dotación a la CRSD | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos | 6.922.352 | 7.668.397 | 6.397.838 | 7.185.193 | 6.590.086 | 6.719.925 | 7.531.138 | 8.315.031 | 6.958.725 | 7.802.101 | 7.178.431 |
| Reparto de las reservas voluntarias | 2.558.339 | 4.517.209 | 5.048.997 | 3.353.859 | 3.859.376 | 2.576.238 | 2.480.667 | 4.571.728 | 5.140.182 | 3.331.103 | 3.861.744 |
| Liquidación de la sociedad | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Caja final del ejercicio | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |

| Estado de Origen y Aplicación de Fondos | 2064 | 2065 | 2066 | 2067 | 2068 | 2069 | 2070 | 2071 |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| ORÍGENES | 23.892.274 | 28.447.298 | 33.940.309 | 29.513.960 | 36.843.305 | 46.185.699 | 54.377.517 | 32.950.728 |
| Ingresos Alquileres y Servicios | 23.792.274 | 24.030.197 | 24.270.499 | 24.513.204 | 24.758.336 | 25.005.920 | 25.255.979 | 0 |
| Desdotación CRM | 0 | 4.317.101 | 9.569.810 | 1.715.517 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aportación de capital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Desembolsos Reservas/ Prima de Emisión | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disposición de la deuda senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Desdotación de la CRSD | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aportación FFPP por caja final negativa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Caja inicial del ejercicio | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 3.285.239 | 12.084.968 | 21.179.780 | 29.121.538 | 32.950.728 |
| APLICACIONES | 23.892.274 | 28.447.298 | 33.940.309 | 29.513.960 | 36.843.305 | 46.185.699 | 54.377.517 | 32.950.728 |
| Gastos Servicios Comunitarios | 4.564.904 | 4.610.553 | 4.656.658 | 4.703.225 | 4.750.257 | 4.797.760 | 4.845.737 | 0 |
| Costes Estructura Concesionario | 1.575.751 | 1.591.508 | 1.607.423 | 1.623.498 | 1.639.733 | 1.656.130 | 1.672.691 | 0 |
| Inversión Inicial | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reposiciones | 0 | 4.317.101 | 9.569.810 | 1.715.517 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dotación CRM | 3.900.607 | 2.821.332 | 428.879 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impuesto de sociedades | 2.720.582 | 3.000.482 | 2.328.887 | 2.300.092 | 2.273.259 | 3.690.495 | 3.736.875 | 0 |
| Gastos Financieros Garantía Definitiva | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| Comisiones de Deuda Senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Intereses de Deuda Senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amortización de la deuda senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dotación a la CRSD | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dividendos | 7.308.209 | 8.161.746 | 9.001.447 | 6.986.660 | 6.900.277 | 6.819.776 | 11.071.486 | 0 |
| Reparto de las reservas voluntarias | 3.622.222 | 3.744.576 | 2.961.966 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Liquidación de la sociedad | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 32.850.728 |
| Caja final del ejercicio | 100.000 | 100.000 | 3.285.239 | 12.084.968 | 21.179.780 | 29.121.538 | 32.950.728 | 0 |

8. Resultados del análisis económico

8.1. Cálculo de las tasas de descuento

En el modelo financiero se calculan los siguientes Flujos de Caja:

- Flujo de Caja del Proyecto antes de impuestos.
- Flujo de Caja del Proyecto después de impuestos.
- Flujo de Caja disponible para los Accionistas.
- Flujos de Caja distribuidos a los Accionistas.
- Flujo de Caja del Servicio de la Deuda.

Para calcular el VAN de estos Flujos de Caja, hay que descontarlos a la tasa de descuento correspondiente para cada Flujo de Caja.

Las tasas de descuento que se han de emplear para descontar los anteriores flujos de caja, son las siguientes:

- Coste Medio Ponderado del Capital antes de impuestos (WACC bt) que tiene en cuenta el coste ponderado de las distintas fuentes de capital – Equity y Deuda - sin incluir el efecto del escudo fiscal de los intereses de la Deuda. Se emplea para descontar los Flujos de Caja del proyecto antes de impuestos.
- Coste Medio Ponderado del Capital después de impuestos (WACC at) que tiene en cuenta el coste ponderado de las distintas fuentes de capital – Equity y Deuda - incluyendo el efecto del escudo fiscal de los intereses de la Deuda. Se emplea para descontar los Flujos de Caja del proyecto después de impuestos.
- Coste del capital propio (Ke) es el coste que tiene una empresa por obtener financiación mediante recursos propios. El coste de capital propio es más elevado que el coste de la deuda como consecuencia del mayor riesgo asumido por parte del inversor con respecto al prestamista. Se usa para descontar los Flujos de Caja disponibles para los Accionistas y los Flujos de Caja distribuidos a los accionistas.
- Coste de la Deuda all-in (Kd) es el coste de la Deuda antes de impuestos incluyendo los intereses y todas las comisiones bancarias ligadas al préstamo. Se usa para descontar los flujos de caja de la Deuda.

En la siguiente tabla se muestran las tasas de descuento aplicables a cada Flujo de Caja:

Tabla 63. Tasas de descuento aplicables a cada Flujo de Caja

| Flujos de Caja | Tasa descuento aplicable |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Flujo de Caja del Proyecto antes de impuestos | WACC antes de impuestos - WACC bt |
| Flujo de Caja del Proyecto después de impuestos | WACC después de impuestos - WACC at |
| Flujo de Caja disponible para los Accionistas | Coste del Capital - Ke |
| Flujos de Caja distribuidos a los Accionistas | Coste del Capital - Ke |
| Flujos de Caja del Servicio de la Deuda | Coste de la Deuda all-in - Kd |

Para el cálculo de las tasas de descuento se ha empleado el modelo CAPM que se utiliza para calcular la rentabilidad que un inversor debe exigir al realizar una inversión en un activo, en función del riesgo que está asumiendo. El modelo CAPM es el método generalmente aceptado para calcular las tasas de descuento ajustadas al nivel de riesgo del activo o proyecto.

En la siguiente tabla se incluyen las variables empleadas y los valores resultantes de las tasas de descuento:

Tabla 64. Cálculo de las Tasas de descuento

| Tasas de descuento | Valor |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| Rf (Bono español a 30 años) – Valor Nov. 2020 | 0,86% |
| Rm -Rf (Prima de mercado) | 4,00% |
| Beta Apalancada | 91,95% |
| Prima de iliquidez (α) | 0,50% |
| Coste del Equity K_e ($K_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + \alpha$) | 5,04% |
| Apalancamiento proyecto | 70,00% |
| Coste de la deuda all-in, K_d (antes de impuestos) | 2,98% |
| WACCbt | 3,60% |
| Tasa impositiva | 25,00% |
| WACCat | 3,08% |

8.2. Cascada de Flujos de Caja

La Cascada de Flujos de Caja (Cash Waterfall) ordena los flujos de caja según su prelación de pagos, de modo que tras los ingresos los primeros flujos de caja son los costes operativos, seguido de las inversiones hasta obtener los Flujos de Caja antes de impuestos. Después va el pago de impuestos, y se obtienen los Flujos de Caja después de impuestos. Tras ello, van las fuentes de financiación con los desembolsos de capital y Deuda. Con lo que se obtiene el Flujo de Caja disponible para el Servicio de la Deuda (que se emplea para el cálculo de Ratios de Cobertura de la Deuda). Tras ello, va el pago del servicio de la deuda (devolución principal deuda y pago de intereses), y posteriormente la dotación y desdotación de la CRSD y en su caso el Cash-Sweep. Tras todos los flujos de la Deuda se obtiene el Flujo de Caja Disponible para los Accionistas. Por último, van los Flujos de Caja distribuidos a los accionistas (pago de dividendos y distribución de reservas) y se obtienen los Flujos de Caja del Periodo y el saldo de la Caja Final.

En la siguiente tabla se muestra la Cascada de Flujos de Caja anuales a lo largo de la concesión. En el año **2071** se incluyen los valores finales correspondientes al pago de los gastos financieros de la garantía que se ha de mantener 12 meses tras el periodo de concesión y la liquidación del Balance (devolución a los accionistas de la “Caja Atrapada” en el Balance no distribuida previamente a los accionistas), tras el último año de concesión.

Tabla 65. Cascada de Flujos de Caja

| CASCADA DE FLUJOS DE CAJA | Total | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos Alquileres y Servicios | 951.240.725 | 0 | 0 | 0 | 15.452.930 | 15.607.459 | 15.763.534 | 16.464.370 | 16.629.014 | 16.795.304 | 16.963.257 |
| Gastos Servicios Comunitarios | -181.134.641 | 0 | 0 | 0 | -2.511.057 | -2.536.168 | -2.561.530 | -3.158.936 | -3.190.525 | -3.222.430 | -3.254.655 |
| Costes de Estructura Concesionario | -103.786.378 | -22.491.345 | -9.101.296 | -9.201.125 | -1.015.294 | -1.025.447 | -1.052.786 | -1.090.427 | -1.101.332 | -1.112.345 | -1.123.468 |
| Gastos Financieros de la Garantía Definitiva | -5.100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 |
| CF Explotación | 661.219.706 | -22.591.345 | -9.201.296 | -9.301.125 | 11.826.579 | 11.945.844 | 12.049.218 | 12.115.008 | 12.237.158 | 12.360.529 | 12.485.135 |
| Inversión Inicial | -125.880.555 | -26.069.863 | -51.774.672 | -48.036.020 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reposiciones | -121.514.194 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2.928.590 | -576.116 | 0 | -3.017.330 | -6.688.579 |
| Dotaciones CRM | -121.514.194 | 0 | 0 | 0 | -2.484.501 | -1.630.509 | -2.570.506 | -2.726.231 | -3.503.839 | -2.901.978 | -1.229.834 |
| Desdotaciones CRM | 121.514.194 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2.928.590 | 576.116 | 0 | 3.017.330 | 6.688.579 |
| CF Inversión | -247.394.750 | -26.069.863 | -51.774.672 | -48.036.020 | -2.484.501 | -1.630.509 | -2.570.506 | -2.726.231 | -3.503.839 | -2.901.978 | -1.229.834 |
| CF del Proyecto antes de Impuestos | 413.824.957 | -48.661.208 | -60.975.968 | -57.337.145 | 9.342.078 | 10.315.335 | 9.478.712 | 9.388.776 | 8.733.319 | 9.458.551 | 11.255.301 |
| Impuesto de sociedades | -88.808.553 | 0 | 0 | 0 | -1.174.853 | -1.229.457 | -1.102.908 | -1.139.945 | -1.186.010 | -1.060.125 | -750.728 |
| CF del Proyecto después de Impuestos | 325.016.404 | -48.661.208 | -60.975.968 | -57.337.145 | 8.167.225 | 9.085.878 | 8.375.804 | 8.248.831 | 7.547.309 | 8.398.426 | 10.504.573 |
| Aportación de capital | 18.116.751 | 5.195.006 | 6.301.507 | 6.620.238 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción | 36.233.503 | 10.390.013 | 12.603.014 | 13.240.476 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disposición de la deuda senior | 126.817.259 | 36.365.045 | 44.110.548 | 46.341.665 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fuentes de Financiación | 181.167.513 | 51.950.064 | 63.015.069 | 66.202.379 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDSD) | 506.183.917 | 3.288.856 | 2.039.101 | 8.865.234 | 8.167.225 | 9.085.878 | 8.375.804 | 8.248.831 | 7.547.309 | 8.398.426 | 10.504.573 |
| Comisiones de Deuda Senior | -4.403.721 | -2.762.027 | -667.633 | -213.554 | -25.758 | -26.015 | -26.275 | -26.538 | -26.803 | -27.071 | -27.342 |
| Intereses de Deuda Senior | -54.287.025 | -526.830 | -1.371.468 | -2.736.234 | -3.333.312 | -3.244.015 | -3.152.382 | -3.069.761 | -2.997.275 | -2.911.850 | -2.814.967 |
| Amortización de la deuda senior | -126.817.259 | 0 | 0 | 0 | -2.858.677 | -3.591.861 | -3.128.624 | -3.150.966 | -2.788.641 | -3.353.701 | -4.639.761 |
| Servicio de la Deuda antes Cash Sweep | -185.508.004 | -3.288.856 | -2.039.101 | -2.949.788 | -6.217.747 | -6.861.891 | -6.307.281 | -6.247.264 | -5.812.719 | -6.292.623 | -7.482.071 |
| Flujo de caja tras el servicio de la deuda | 320.675.912 | 0 | 0 | 5.915.446 | 1.949.478 | 2.223.988 | 2.068.523 | 2.001.567 | 1.734.590 | 2.105.804 | 3.022.502 |
| Dotación a la CRSD | -7.089.811 | 0 | 0 | 0 | -3.430.945 | 0 | 0 | 0 | -239.952 | -594.724 | 0 |
| Desdotación de la CRSD | 7.089.811 | 0 | 0 | 0 | 0 | 277.305 | 30.008 | 217.273 | 0 | 0 | 0 |
| Cuenta de Reserva del Servicio Deuda | 0 | 0 | 0 | 0 | -3.430.945 | 277.305 | 30.008 | 217.273 | -239.952 | -594.724 | 0 |
| Flujos de caja para el Cash Sweep | 320.675.912 | 0 | 0 | 5.915.446 | -1.481.467 | 2.501.293 | 2.098.531 | 2.218.839 | 1.494.638 | 1.511.080 | 3.022.502 |
| Cash sweep deuda senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cash Sweep | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA) | 320.675.912 | 0 | 0 | 5.915.446 | -1.481.467 | 2.501.293 | 2.098.531 | 2.218.839 | 1.494.638 | 1.511.080 | 3.022.502 |
| Dividendos | -215.155.411 | 0 | 0 | 0 | 0 | -2.501.293 | -2.098.531 | -2.218.839 | -1.494.638 | -1.511.080 | -2.862.337 |
| Reparto de las reservas voluntarias | -72.669.774 | 0 | 0 | 0 | -4.333.979 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -160.165 |
| Reducción de capital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Liquidación sociedad | -32.850.728 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aportación FFPP por caja final negativa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas | -320.675.912 | 0 | 0 | 0 | -4.333.979 | -2.501.293 | -2.098.531 | -2.218.839 | -1.494.638 | -1.511.080 | -3.022.502 |
| Flujo de caja del año | | 0 | 0 | 5.915.446 | -5.815.446 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Caja al inicio del año | | 0 | 0 | 0 | 5.915.446 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| Caja final acumulada | | 0 | 0 | 5.915.446 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |

| CASCADA DE FLUJOS DE CAJA | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos Alquileres y Servicios | 17.132.890 | 17.304.219 | 17.477.261 | 17.652.034 | 17.828.554 | 18.006.840 | 18.186.908 | 18.368.777 | 18.552.465 | 18.737.989 | 18.925.369 |
| Gastos Servicios Comunitarios | -3.287.201 | -3.320.073 | -3.353.274 | -3.386.807 | -3.420.675 | -3.454.881 | -3.489.430 | -3.524.325 | -3.559.568 | -3.595.163 | -3.631.115 |
| Costes de Estructura Concesionario | -1.134.703 | -1.146.050 | -1.157.510 | -1.169.086 | -1.180.776 | -1.192.584 | -1.204.510 | -1.216.555 | -1.228.721 | -1.241.008 | -1.253.418 |
| Gastos Financieros de la Garantía Definitiva | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 |
| CF Explotación | 12.610.986 | 12.738.096 | 12.866.477 | 12.996.141 | 13.127.103 | 13.259.374 | 13.392.968 | 13.527.897 | 13.664.176 | 13.801.818 | 13.940.836 |
| Inversión Inicial | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reposiciones | -1.199.018 | -3.110.429 | -609.888 | 0 | -3.202.956 | -7.103.539 | -1.269.304 | -3.300.009 | -649.182 | 0 | -3.400.002 |
| Dotaciones CRM | -1.730.818 | -2.729.096 | -2.893.950 | -3.718.952 | -3.080.508 | -1.304.624 | -1.837.298 | -2.896.511 | -3.071.986 | -3.948.213 | -3.270.022 |
| Desdotaciones CRM | 1.199.018 | 3.110.429 | 609.888 | 0 | 3.202.956 | 7.103.539 | 1.269.304 | 3.300.009 | 649.182 | 0 | 3.400.002 |
| CF Inversión | -1.730.818 | -2.729.096 | -2.893.950 | -3.718.952 | -3.080.508 | -1.304.624 | -1.837.298 | -2.896.511 | -3.071.986 | -3.948.213 | -3.270.022 |
| CF del Proyecto antes de Impuestos | 10.880.168 | 10.009.000 | 9.972.527 | 9.277.190 | 10.046.595 | 11.954.750 | 11.555.669 | 10.631.387 | 10.592.191 | 9.853.605 | 10.670.815 |
| Impuesto de sociedades | -987.724 | -858.085 | -921.192 | -1.160.729 | -1.392.347 | -1.065.419 | -1.326.605 | -1.199.354 | -1.267.774 | -1.524.546 | -1.780.254 |
| CF del Proyecto después de Impuestos | 9.892.443 | 9.150.915 | 9.051.335 | 8.116.461 | 8.654.247 | 10.889.332 | 10.229.065 | 9.432.032 | 9.324.417 | 8.329.059 | 8.890.560 |
| Aportación de capital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disposición de la deuda senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fuentes de Financiación | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS) | 9.892.443 | 9.150.915 | 9.051.335 | 8.116.461 | 8.654.247 | 10.889.332 | 10.229.065 | 9.432.032 | 9.324.417 | 8.329.059 | 8.890.560 |
| Comisiones de Deuda Senior | -27.616 | -27.892 | -28.171 | -28.452 | -28.737 | -29.024 | -29.314 | -29.608 | -29.904 | -30.203 | -30.505 |
| Intereses de Deuda Senior | -2.693.501 | -2.584.719 | -2.470.501 | -2.363.919 | -2.260.318 | -2.141.355 | -1.984.088 | -1.837.888 | -1.700.193 | -1.566.946 | -1.427.719 |
| Amortización de la deuda senior | -4.511.799 | -4.042.638 | -4.131.840 | -3.777.014 | -4.389.327 | -5.770.992 | -5.662.829 | -5.195.724 | -5.306.361 | -4.949.282 | -5.628.726 |
| Servicio de la Deuda antes Cash Sweep | -7.232.916 | -6.655.249 | -6.630.512 | -6.169.386 | -6.678.382 | -7.941.372 | -7.676.231 | -7.063.219 | -7.036.458 | -6.546.431 | -7.086.950 |
| Flujo de caja tras el servicio de la deuda | 2.659.527 | 2.495.666 | 2.420.823 | 1.947.075 | 1.975.866 | 2.947.960 | 2.552.833 | 2.368.813 | 2.287.959 | 1.782.628 | 1.803.611 |
| Dotación a la CRSD | 0 | 0 | 0 | -254.498 | -631.495 | 0 | 0 | 0 | 0 | -270.259 | -669.989 |
| Desdotación de la CRSD | 413.411 | 12.369 | 230.563 | 0 | 0 | 132.570 | 306.506 | 13.381 | 245.013 | 0 | 0 |
| Cuenta de Reserva del Servicio Deuda | 413.411 | 12.369 | 230.563 | -254.498 | -631.495 | 132.570 | 306.506 | 13.381 | 245.013 | -270.259 | -669.989 |
| Flujos de caja para el Cash Sweep | 3.072.938 | 2.508.035 | 2.651.386 | 1.692.577 | 1.344.371 | 3.080.530 | 2.859.339 | 2.382.194 | 2.532.972 | 1.512.369 | 1.133.621 |
| Cash sweep deuda senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cash Sweep | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA) | 3.072.938 | 2.508.035 | 2.651.386 | 1.692.577 | 1.344.371 | 3.080.530 | 2.859.339 | 2.382.194 | 2.532.972 | 1.512.369 | 1.133.621 |
| Dividendos | -2.026.966 | -2.508.035 | -2.316.829 | -1.692.577 | -1.344.371 | -3.080.530 | -2.859.339 | -2.382.194 | -2.532.972 | -1.512.369 | -1.133.621 |
| Reparto de las reservas voluntarias | -1.045.973 | 0 | -334.557 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reducción de capital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Liquidación sociedad | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aportación FFPP por caja final negativa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas | -3.072.938 | -2.508.035 | -2.651.386 | -1.692.577 | -1.344.371 | -3.080.530 | -2.859.339 | -2.382.194 | -2.532.972 | -1.512.369 | -1.133.621 |
| Flujo de caja del año | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Caja al inicio del año | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| Caja final acumulada | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |

| CASCADA DE FLUJOS DE CAJA | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos Alquileres y Servicios | 19.114.623 | 19.305.769 | 19.498.827 | 19.693.815 | 19.890.753 | 20.089.661 | 20.290.557 | 20.493.463 | 20.698.398 | 20.905.382 | 21.114.435 |
| Gastos Servicios Comunitarios | -3.667.426 | -3.704.100 | -3.741.141 | -3.778.553 | -3.816.338 | -3.854.502 | -3.893.047 | -3.931.977 | -3.971.297 | -4.011.010 | -4.051.120 |
| Costes de Estructura Concesionario | -1.265.952 | -1.278.612 | -1.291.398 | -1.304.312 | -1.317.355 | -1.330.528 | -1.343.834 | -1.357.272 | -1.370.845 | -1.384.553 | -1.398.399 |
| Gastos Financieros de la Garantía Definitiva | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 |
| CF Explotación | 14.081.245 | 14.223.057 | 14.366.288 | 14.510.951 | 14.657.060 | 14.804.631 | 14.953.677 | 15.104.214 | 15.256.256 | 15.409.818 | 15.564.917 |
| Inversión Inicial | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reposiciones | -7.536.858 | -1.351.083 | -3.504.909 | -687.237 | 0 | -3.609.171 | -8.004.445 | -1.430.283 | -3.718.533 | -731.515 | 0 |
| Dotaciones CRM | -1.385.807 | -1.950.329 | -3.075.213 | -3.260.975 | -4.190.608 | -3.471.194 | -1.470.083 | -2.070.314 | -3.263.861 | -3.461.590 | -4.448.945 |
| Desdotaciones CRM | 7.536.858 | 1.351.083 | 3.504.909 | 687.237 | 0 | 3.609.171 | 8.004.445 | 1.430.283 | 3.718.533 | 731.515 | 0 |
| CF Inversión | -1.385.807 | -1.950.329 | -3.075.213 | -3.260.975 | -4.190.608 | -3.471.194 | -1.470.083 | -2.070.314 | -3.263.861 | -3.461.590 | -4.448.945 |
| CF del Proyecto antes de Impuestos | 12.695.437 | 12.272.728 | 11.291.074 | 11.249.976 | 10.466.452 | 11.333.437 | 13.483.594 | 13.033.900 | 11.992.395 | 11.948.228 | 11.115.971 |
| Impuesto de sociedades | -1.443.888 | -1.723.536 | -1.592.083 | -1.674.794 | -1.958.327 | -2.233.297 | -1.881.105 | -2.191.553 | -2.016.854 | -2.055.245 | -2.307.451 |
| CF del Proyecto después de Impuestos | 11.251.549 | 10.549.192 | 9.698.991 | 9.575.181 | 8.508.125 | 9.100.140 | 11.602.490 | 10.842.347 | 9.975.541 | 9.892.983 | 8.808.521 |
| Aportación de capital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disposición de la deuda senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fuentes de Financiación | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDSD) | 11.251.549 | 10.549.192 | 9.698.991 | 9.575.181 | 8.508.125 | 9.100.140 | 11.602.490 | 10.842.347 | 9.975.541 | 9.892.983 | 8.808.521 |
| Comisiones de Deuda Senior | -30.810 | -31.118 | -31.429 | -31.743 | -32.061 | -32.381 | -32.705 | -33.032 | 0 | 0 | 0 |
| Intereses de Deuda Senior | -1.269.468 | -1.082.222 | -902.412 | -726.025 | -551.458 | -378.813 | -181.247 | -6.139 | 0 | 0 | 0 |
| Amortización de la deuda senior | -7.126.651 | -7.032.506 | -6.560.663 | -6.708.585 | -6.362.870 | -7.108.378 | -8.728.333 | -310.510 | 0 | 0 | 0 |
| Servicio de la Deuda antes Cash Sweep | -8.426.928 | -8.145.845 | -7.494.504 | -7.466.353 | -6.946.389 | -7.519.572 | -8.942.285 | -349.682 | 0 | 0 | 0 |
| Flujo de caja tras el servicio de la deuda | 2.824.621 | 2.403.347 | 2.204.487 | 2.108.828 | 1.561.737 | 1.580.568 | 2.660.205 | 10.492.665 | 9.975.541 | 9.892.983 | 8.808.521 |
| Dotación a la CRSD | 0 | 0 | 0 | 0 | -286.592 | -711.356 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Desdotación de la CRSD | 140.542 | 325.670 | 14.075 | 259.982 | 0 | 0 | 4.296.302 | 174.841 | 0 | 0 | 0 |
| Cuenta de Reserva del Servicio Deuda | 140.542 | 325.670 | 14.075 | 259.982 | -286.592 | -711.356 | 4.296.302 | 174.841 | 0 | 0 | 0 |
| Flujos de caja para el Cash Sweep | 2.965.162 | 2.729.018 | 2.218.562 | 2.368.810 | 1.275.145 | 869.212 | 6.956.506 | 10.667.506 | 9.975.541 | 9.892.983 | 8.808.521 |
| Cash sweep deuda senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cash Sweep | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA) | 2.965.162 | 2.729.018 | 2.218.562 | 2.368.810 | 1.275.145 | 869.212 | 6.956.506 | 10.667.506 | 9.975.541 | 9.892.983 | 8.808.521 |
| Dividendos | -2.965.162 | -2.729.018 | -2.218.562 | -2.368.810 | -1.275.145 | -869.212 | -6.699.890 | -5.643.314 | -6.574.660 | -6.050.563 | -6.165.735 |
| Reparto de las reservas voluntarias | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -256.616 | -5.024.191 | -3.400.881 | -3.842.420 | -2.642.786 |
| Reducción de capital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Liquidación sociedad | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aportación FFPP por caja final negativa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas | -2.965.162 | -2.729.018 | -2.218.562 | -2.368.810 | -1.275.145 | -869.212 | -6.956.506 | -10.667.506 | -9.975.541 | -9.892.983 | -8.808.521 |
| Flujo de caja del año | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Caja al inicio del año | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| Caja final acumulada | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |

| CASCADA DE FLUJOS DE CAJA | 2053 | 2054 | 2055 | 2056 | 2057 | 2058 | 2059 | 2060 | 2061 | 2062 | 2063 |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Ingresos Alquileres y Servicios | 21.325.580 | 21.538.836 | 21.754.224 | 21.971.766 | 22.191.484 | 22.413.399 | 22.637.533 | 22.863.908 | 23.092.547 | 23.323.473 | 23.556.707 |
| Gastos Servicios Comunitarios | -4.091.631 | -4.132.548 | -4.173.873 | -4.215.612 | -4.257.768 | -4.300.346 | -4.343.349 | -4.386.783 | -4.430.650 | -4.474.957 | -4.519.707 |
| Costes de Estructura Concesionario | -1.412.383 | -1.426.507 | -1.440.772 | -1.455.179 | -1.469.731 | -1.484.428 | -1.499.273 | -1.514.266 | -1.529.408 | -1.544.702 | -1.560.149 |
| Gastos Financieros de la Garantía Definitiva | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 |
| CF Explotación | 15.721.566 | 15.879.781 | 16.039.579 | 16.200.975 | 16.363.985 | 16.528.625 | 16.694.911 | 16.862.860 | 17.032.489 | 17.203.813 | 17.376.852 |
| Inversión Inicial | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reposiciones | -3.831.208 | -8.492.720 | -1.522.434 | -3.949.419 | -774.396 | 0 | -4.066.904 | -9.019.609 | -1.611.679 | -4.190.136 | -824.289 |
| Dotaciones CRM | -3.684.742 | -1.561.562 | -2.197.680 | -3.465.227 | -3.674.548 | -4.722.082 | -3.911.428 | -1.656.526 | -2.332.881 | -3.677.800 | -3.900.607 |
| Desdotaciones CRM | 3.831.208 | 8.492.720 | 1.522.434 | 3.949.419 | 774.396 | 0 | 4.066.904 | 9.019.609 | 1.611.679 | 4.190.136 | 824.289 |
| CF Inversión | -3.684.742 | -1.561.562 | -2.197.680 | -3.465.227 | -3.674.548 | -4.722.082 | -3.911.428 | -1.656.526 | -2.332.881 | -3.677.800 | -3.900.607 |
| CF del Proyecto antes de Impuestos | 12.036.824 | 14.318.219 | 13.841.899 | 12.735.748 | 12.689.437 | 11.806.543 | 12.783.483 | 15.206.334 | 14.699.607 | 13.526.014 | 13.476.245 |
| Impuesto de sociedades | -2.556.132 | -2.132.613 | -2.395.064 | -2.196.695 | -2.239.975 | -2.510.379 | -2.771.677 | -2.319.575 | -2.600.700 | -2.392.810 | -2.436.070 |
| CF del Proyecto después de Impuestos | 9.480.691 | 12.185.607 | 11.446.835 | 10.539.052 | 10.449.462 | 9.296.163 | 10.011.806 | 12.886.759 | 12.098.907 | 11.133.203 | 11.040.175 |
| Aportación de capital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disposición de la deuda senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fuentes de Financiación | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCSDS) | 9.480.691 | 12.185.607 | 11.446.835 | 10.539.052 | 10.449.462 | 9.296.163 | 10.011.806 | 12.886.759 | 12.098.907 | 11.133.203 | 11.040.175 |
| Comisiones de Deuda Senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Intereses de Deuda Senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amortización de la deuda senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Servicio de la Deuda antes Cash Sweep | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujo de caja tras el servicio de la deuda | 9.480.691 | 12.185.607 | 11.446.835 | 10.539.052 | 10.449.462 | 9.296.163 | 10.011.806 | 12.886.759 | 12.098.907 | 11.133.203 | 11.040.175 |
| Dotación a la CRSD | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Desdotación de la CRSD | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cuenta de Reserva del Servicio Deuda | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujos de caja para el Cash Sweep | 9.480.691 | 12.185.607 | 11.446.835 | 10.539.052 | 10.449.462 | 9.296.163 | 10.011.806 | 12.886.759 | 12.098.907 | 11.133.203 | 11.040.175 |
| Cash sweep deuda senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cash Sweep | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA) | 9.480.691 | 12.185.607 | 11.446.835 | 10.539.052 | 10.449.462 | 9.296.163 | 10.011.806 | 12.886.759 | 12.098.907 | 11.133.203 | 11.040.175 |
| Dividendos | -6.922.352 | -7.668.397 | -6.397.838 | -7.185.193 | -6.590.086 | -6.719.925 | -7.531.138 | -8.315.031 | -6.958.725 | -7.802.101 | -7.178.431 |
| Reparto de las reservas voluntarias | -2.558.339 | -4.517.209 | -5.048.997 | -3.353.859 | -3.859.376 | -2.576.238 | -2.480.667 | -4.571.728 | -5.140.182 | -3.331.103 | -3.861.744 |
| Reducción de capital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Liquidación sociedad | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Aportación FFPP por caja final negativa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas | -9.480.691 | -12.185.607 | -11.446.835 | -10.539.052 | -10.449.462 | -9.296.163 | -10.011.806 | -12.886.759 | -12.098.907 | -11.133.203 | -11.040.175 |
| Flujo de caja del año | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Caja al inicio del año | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |
| Caja final acumulada | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 100.000 |

| CASCADA DE FLUJOS DE CAJA | 2064 | 2065 | 2066 | 2067 | 2068 | 2069 | 2070 | 2071 |
|--------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| Ingresos Alquileres y Servicios | 23.792.274 | 24.030.197 | 24.270.499 | 24.513.204 | 24.758.336 | 25.005.920 | 25.255.979 | 0 |
| Gastos Servicios Comunitarios | -4.564.904 | -4.610.553 | -4.656.658 | -4.703.225 | -4.750.257 | -4.797.760 | -4.845.737 | 0 |
| Costes de Estructura Concesionario | -1.575.751 | -1.591.508 | -1.607.423 | -1.623.498 | -1.639.733 | -1.656.130 | -1.672.691 | 0 |
| Gastos Financieros de la Garantía Definitiva | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 | -100.000 |
| CF Explotación | 17.551.620 | 17.728.136 | 17.906.418 | 18.086.482 | 18.268.347 | 18.452.030 | 18.637.550 | -100.000 |
| Inversión Inicial | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reposiciones | 0 | -4.317.101 | -9.569.810 | -1.715.517 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Dotaciones CRM | -3.900.607 | -2.821.332 | -428.879 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Desdotaciones CRM | 0 | 4.317.101 | 9.569.810 | 1.715.517 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CF Inversión | -3.900.607 | -2.821.332 | -428.879 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CF del Proyecto antes de Impuestos | 13.651.013 | 14.906.805 | 17.477.538 | 18.086.482 | 18.268.347 | 18.452.030 | 18.637.550 | -100.000 |
| Impuesto de sociedades | -2.720.582 | -3.000.482 | -2.328.887 | -2.300.092 | -2.273.259 | -3.690.495 | -3.736.875 | 0 |
| CF del Proyecto después de Impuestos | 10.930.431 | 11.906.322 | 15.148.652 | 15.786.390 | 15.995.088 | 14.761.535 | 14.900.675 | -100.000 |
| Aportación de capital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Desembolsos Reservas / Prima de Emisión periodo construcción | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disposición de la deuda senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Fuentes de Financiación | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujos de caja Disponible para Servicio Deuda (FCDSD) | 10.930.431 | 11.906.322 | 15.148.652 | 15.786.390 | 15.995.088 | 14.761.535 | 14.900.675 | -100.000 |
| Comisiones de Deuda Senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Intereses de Deuda Senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amortización de la deuda senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Servicio de la Deuda antes Cash Sweep | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujo de caja tras el servicio de la deuda | 10.930.431 | 11.906.322 | 15.148.652 | 15.786.390 | 15.995.088 | 14.761.535 | 14.900.675 | -100.000 |
| Dotación a la CRSD | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Desdotación de la CRSD | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cuenta de Reserva del Servicio Deuda | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujos de caja para el Cash Sweep | 10.930.431 | 11.906.322 | 15.148.652 | 15.786.390 | 15.995.088 | 14.761.535 | 14.900.675 | -100.000 |
| Cash sweep deuda senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cash Sweep | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujos de Caja Disponible para Accionistas (FCDA) | 10.930.431 | 11.906.322 | 15.148.652 | 15.786.390 | 15.995.088 | 14.761.535 | 14.900.675 | -100.000 |
| Dividendos | -7.308.209 | -8.161.746 | -9.001.447 | -6.986.660 | -6.900.277 | -6.819.776 | -11.071.486 | 0 |
| Reparto de las reservas voluntarias | -3.622.222 | -3.744.576 | -2.961.966 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reducción de capital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Liquidación sociedad | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -32.850.728 |
| Aportación FFPP por caja final negativa | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas | -10.930.431 | -11.906.322 | -11.963.413 | -6.986.660 | -6.900.277 | -6.819.776 | -11.071.486 | -32.850.728 |
| Flujo de caja del año | 0 | 0 | 3.185.239 | 8.799.730 | 9.094.811 | 7.941.759 | 3.829.189 | -32.950.728 |
| Caja al inicio del año | 100.000 | 100.000 | 100.000 | 3.285.239 | 12.084.968 | 21.179.780 | 29.121.538 | 32.950.728 |
| Caja final acumulada | 100.000 | 100.000 | 3.285.239 | 12.084.968 | 21.179.780 | 29.121.538 | 32.950.728 | 0 |

8.3. Resumen de Flujos de Caja

En la siguiente tabla se resumen los Flujos de Caja del proyecto, de los Accionistas y de la Deuda provenientes de la Cascada de Flujos de Caja. A los Flujos de Caja Disponible para los Accionistas y Flujos de Caja distribuidos a los Accionistas de la Cascada de Flujos de Caja se le suman además los recursos aportados por los accionistas para obtener el VAN y TIR:

Tabla 66. Resumen Flujos de Caja

| FC Proyecto, Accionistas y Deuda | Total | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 |
|----------------------------------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|------------|------------|-----------|
| FC del Proyecto (antes de impuestos) | 413.824.957 | -48.661.208 | -60.975.968 | -57.337.145 | 9.342.078 | 10.315.335 | 9.478.712 |
| FC del Proyecto (después de impuestos) | 325.016.404 | -48.661.208 | -60.975.968 | -57.337.145 | 8.167.225 | 9.085.878 | 8.375.804 |
| FC disponible accionistas | 266.325.659 | -15.585.019 | -18.904.521 | -13.945.268 | -1.481.467 | 2.501.293 | 2.098.531 |
| FC distribuido accionistas | 266.325.659 | -15.585.019 | -18.904.521 | -19.860.714 | 4.333.979 | 2.501.293 | 2.098.531 |
| FC de la Deuda Senior | 58.690.745 | -33.076.189 | -42.071.447 | -43.391.877 | 6.217.747 | 6.861.891 | 6.307.281 |
| FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA | 58.690.745 | -33.076.189 | -42.071.447 | -43.391.877 | 9.648.692 | 6.584.586 | 6.277.273 |

| FC Proyecto, Accionistas y Deuda | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 |
|----------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|------------|-----------|
| FC del Proyecto (antes de impuestos) | 9.388.776 | 8.733.319 | 9.458.551 | 11.255.301 | 10.880.168 | 10.009.000 | 9.972.527 |
| FC del Proyecto (después de impuestos) | 8.248.831 | 7.547.309 | 8.398.426 | 10.504.573 | 9.892.443 | 9.150.915 | 9.051.335 |
| FC disponible accionistas | 2.218.839 | 1.494.638 | 1.511.080 | 3.022.502 | 3.072.938 | 2.508.035 | 2.651.386 |
| FC distribuido accionistas | 2.218.839 | 1.494.638 | 1.511.080 | 3.022.502 | 3.072.938 | 2.508.035 | 2.651.386 |
| FC de la Deuda Senior | 6.247.264 | 5.812.719 | 6.292.623 | 7.482.071 | 7.232.916 | 6.655.249 | 6.630.512 |
| FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA | 6.029.992 | 6.052.671 | 6.887.347 | 7.482.071 | 6.819.505 | 6.642.880 | 6.399.949 |

| FC Proyecto, Accionistas y Deuda | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 |
|----------------------------------------|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| FC del Proyecto (antes de impuestos) | 9.277.190 | 10.046.595 | 11.954.750 | 11.555.669 | 10.631.387 | 10.592.191 | 9.853.605 |
| FC del Proyecto (después de impuestos) | 8.116.461 | 8.654.247 | 10.889.332 | 10.229.065 | 9.432.032 | 9.324.417 | 8.329.059 |
| FC disponible accionistas | 1.692.577 | 1.344.371 | 3.080.530 | 2.859.339 | 2.382.194 | 2.532.972 | 1.512.369 |
| FC distribuido accionistas | 1.692.577 | 1.344.371 | 3.080.530 | 2.859.339 | 2.382.194 | 2.532.972 | 1.512.369 |
| FC de la Deuda Senior | 6.169.386 | 6.678.382 | 7.941.372 | 7.676.231 | 7.063.219 | 7.036.458 | 6.546.431 |
| FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA | 6.423.884 | 7.309.877 | 7.808.802 | 7.369.725 | 7.049.838 | 6.791.444 | 6.816.690 |

| FC Proyecto, Accionistas y Deuda | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 |
|----------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| FC del Proyecto (antes de impuestos) | 10.670.815 | 12.695.437 | 12.272.728 | 11.291.074 | 11.249.976 | 10.466.452 | 11.333.437 |
| FC del Proyecto (después de impuestos) | 8.890.560 | 11.251.549 | 10.549.192 | 9.698.991 | 9.575.181 | 8.508.125 | 9.100.140 |
| FC disponible accionistas | 1.133.621 | 2.965.162 | 2.729.018 | 2.218.562 | 2.368.810 | 1.275.145 | 869.212 |
| FC distribuido accionistas | 1.133.621 | 2.965.162 | 2.729.018 | 2.218.562 | 2.368.810 | 1.275.145 | 869.212 |
| FC de la Deuda Senior | 7.086.950 | 8.426.928 | 8.145.845 | 7.494.504 | 7.466.353 | 6.946.389 | 7.519.572 |
| FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA | 7.756.939 | 8.286.387 | 7.820.175 | 7.480.429 | 7.206.371 | 7.232.980 | 8.230.929 |

| FC Proyecto, Accionistas y Deuda | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 | 2053 | 2054 |
|----------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| FC del Proyecto (antes de impuestos) | 13.483.594 | 13.033.900 | 11.992.395 | 11.948.228 | 11.115.971 | 12.036.824 | 14.318.219 |
| FC del Proyecto (después de impuestos) | 11.602.490 | 10.842.347 | 9.975.541 | 9.892.983 | 8.808.521 | 9.480.691 | 12.185.607 |
| FC disponible accionistas | 6.956.506 | 10.667.506 | 9.975.541 | 9.892.983 | 8.808.521 | 9.480.691 | 12.185.607 |
| FC distribuido accionistas | 6.956.506 | 10.667.506 | 9.975.541 | 9.892.983 | 8.808.521 | 9.480.691 | 12.185.607 |
| FC de la Deuda Senior | 8.942.285 | 349.682 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA | 4.645.983 | 174.841 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| FC Proyecto, Accionistas y Deuda | 2055 | 2056 | 2057 | 2058 | 2059 | 2060 | 2061 |
|----------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| FC del Proyecto (antes de impuestos) | 13.841.899 | 12.735.748 | 12.689.437 | 11.806.543 | 12.783.483 | 15.206.334 | 14.699.607 |
| FC del Proyecto (después de impuestos) | 11.446.835 | 10.539.052 | 10.449.462 | 9.296.163 | 10.011.806 | 12.886.759 | 12.098.907 |
| FC disponible accionistas | 11.446.835 | 10.539.052 | 10.449.462 | 9.296.163 | 10.011.806 | 12.886.759 | 12.098.907 |
| FC distribuido accionistas | 11.446.835 | 10.539.052 | 10.449.462 | 9.296.163 | 10.011.806 | 12.886.759 | 12.098.907 |
| FC de la Deuda Senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

| FC Proyecto, Accionistas y Deuda | 2062 | 2063 | 2064 | 2065 | 2066 | 2067 | 2068 |
|----------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| FC del Proyecto (antes de impuestos) | 13.526.014 | 13.476.245 | 13.651.013 | 14.906.805 | 17.477.538 | 18.086.482 | 18.268.347 |
| FC del Proyecto (después de impuestos) | 11.133.203 | 11.040.175 | 10.930.431 | 11.906.322 | 15.148.652 | 15.786.390 | 15.995.088 |
| FC disponible accionistas | 11.133.203 | 11.040.175 | 10.930.431 | 11.906.322 | 15.148.652 | 15.786.390 | 15.995.088 |
| FC distribuido accionistas | 11.133.203 | 11.040.175 | 10.930.431 | 11.906.322 | 11.963.413 | 6.986.660 | 6.900.277 |
| FC de la Deuda Senior | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

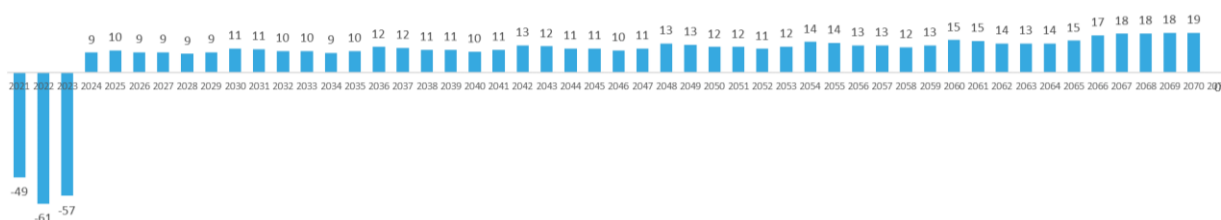
| FC Proyecto, Accionistas y Deuda | 2069 | 2070 | 2071 |
|----------------------------------------|------------|------------|------------|
| FC del Proyecto (antes de impuestos) | 18.452.030 | 18.637.550 | -100.000 |
| FC del Proyecto (después de impuestos) | 14.761.535 | 14.900.675 | -100.000 |
| FC disponible accionistas | 14.761.535 | 14.900.675 | -100.000 |
| FC distribuido accionistas | 6.819.776 | 11.071.486 | 32.850.728 |
| FC de la Deuda Senior | 0 | 0 | 0 |
| FC de la Deuda Senior incluyendo DSRA | 0 | 0 | 0 |

8.4. Flujos de caja del proyecto

8.4.1. Flujos de Caja del proyecto antes de impuestos

En la siguiente figura se muestran los Flujos de Caja del Proyecto antes de impuestos:

Figura 11. Flujos de Caja del Proyecto antes de impuestos. Millones de euros nominales



En la siguiente tabla se muestra la TIR, el VAN, la Tasa de descuento del FC Proyecto antes de impuestos y el periodo de recuperación de la inversión.

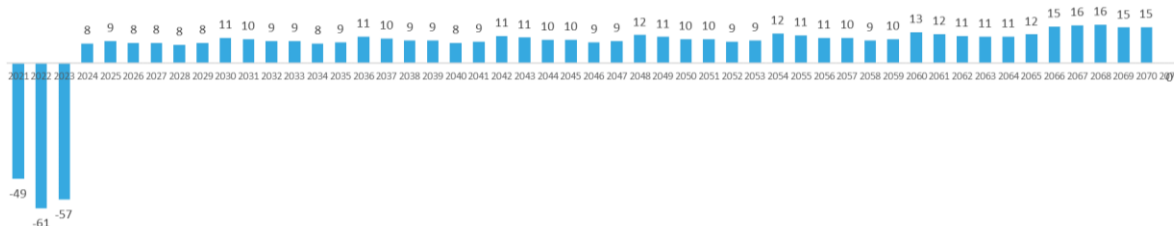
Tabla 67. TIR y VAN FC Proyecto antes de impuestos

| Flujos de Caja Proyecto antes de Impuestos | Valor |
|----------------------------------------------------|------------|
| TIR FC Proyecto antes de impuestos | 5,78% |
| VAN FC Proyecto antes de impuestos | 75.501.290 |
| Tasa descuento WACC bt | 3,60% |
| Año periodo recuperación inversión dinámico (años) | 20 |
| Fecha periodo recuperación inversión dinámico | 2040 |

8.4.2. Flujos de Caja del proyecto después de impuestos

En la siguiente figura se muestran los Flujos de Caja del Proyecto después de impuestos:

Figura 12. Flujos de Caja del Proyecto después de impuestos. Millones de euros nominales



En la siguiente tabla se muestra la TIR, el VAN, la Tasa de descuento del FC Proyecto antes de impuestos y el periodo de recuperación de la inversión.

Tabla 68. TIR y VAN FC Proyecto después de impuestos

| Flujos de Caja Proyecto después de Impuestos | Valor |
|----------------------------------------------|------------|
| TIR FC Proyecto después de impuestos | 4,92% |
| VAN FC Proyecto después de impuestos | 65.773.527 |
| Tasa descuento WACC at | 3,08% |
| Pay-back dinámico (años) | 22 |
| Fecha Pay-back dinámico (año) | 2042 |

8.5. Flujos de caja de la deuda

En la siguiente figura se muestran los Flujos de Caja de la Deuda anuales a lo largo del período de concesión:

Figura 13. Flujos de Caja de la Deuda. Millones de euros nominales



Y en la figura siguiente se muestran los Flujos de Caja de la Deuda anuales incluyendo la dotación y desdotación de la CRSD a lo largo del período de concesión:

Figura 14. Flujos de Caja de la Deuda con DSRA. Millones de euros nominales



En la tabla siguiente se muestra la TIR o coste de los Flujos de Caja de la Deuda y de los Flujos de Caja de la Deuda incluyendo la CRSD:

Tabla 69. Coste de la Deuda y coste de la Deuda con CRSD

| Coste de la Deuda | Valor |
|-----------------------|-------|
| TIR FC Deuda | 2,98% |
| TIR FC Deuda con DSRA | 3,10% |

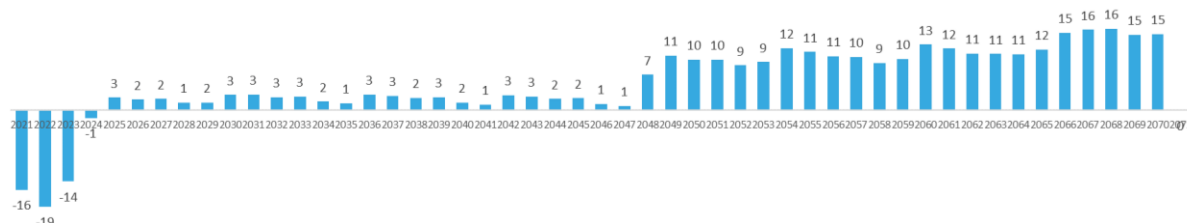
Como se observa en la tabla anterior, el efecto de incluir la Cuenta de Reserva del Servicio de la Deuda (CRSD) es disminuir el saldo del préstamo disponible, y encarece el coste de la deuda para la Sociedad Concesionaria.

8.6. Flujos de caja de los accionistas

8.6.1. Flujos de Caja Disponible Accionistas

En la siguiente figura se muestra el Flujo de Caja Disponible para los Accionistas a lo largo de la concesión:

Figura 15. Flujos de Caja Disponible Accionistas. Millones de euros nominales



En la siguiente tabla se muestra el VAN y TIR de los Flujos de Caja Disponible para los Accionistas, y el Pay-back dinámico de los accionistas:

Tabla 70. VAN y TIR Flujos de Caja Disponible Accionistas

| Flujos de Caja Disponible Accionistas | Valor |
|---------------------------------------|------------|
| TIR FC Disponible Accionistas | 6,46% |
| VAN FC Disponible Accionistas | 18.341.645 |
| Tasa descuento Ke | 5,04% |
| Pay-back dinámico (años) | 27 |
| Fecha Pay-back dinámico (año) | 2047 |

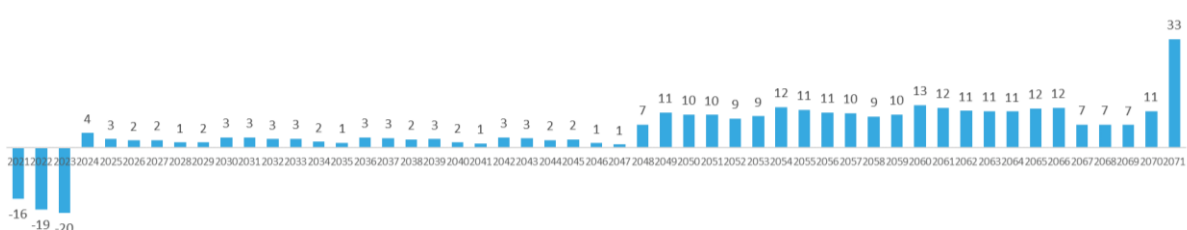
Como se observa en la tabla anterior el efecto del apalancamiento es positivo para la rentabilidad de los accionistas, siendo superior la TIR del Flujo de Caja Disponible para los Accionistas que la TIR del Flujo de Caja del proyecto después de impuestos.

El año en que los accionistas recuperarían la inversión sería en 2047 a los 27 años del comienzo de la concesión.

8.6.2. Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas

En la siguiente figura se muestra el Flujo de Caja Distribuido a los Accionistas a lo largo de la concesión:

Figura 16. Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas. Millones de euros nominales



En la siguiente tabla se muestra el VAN y TIR de los Flujos de Caja Distribuidos a los Accionistas:

Tabla 71. VAN y TIR Flujos de Caja Distribuidos Accionistas

| Flujos de Caja Distribuidos Accionistas | Valor |
|-----------------------------------------|------------|
| TIR FC Distribuidos Accionistas | 6,40% |
| VAN FC Distribuidos Accionistas | 17.594.374 |
| Tasa descuento Ke | 5,04% |

La TIR del Flujo de Caja Distribuidos a los Accionistas es algo inferior a la TIR del Flujo de Caja Disponible para los Accionistas debido al efecto de la “caja atrapada” (*cash trapped*) en que parte de la tesorería se queda atrapada en el Balance y se distribuye más tarde a los accionistas, debido a por ejemplo en un año determinado la tesorería disponible es superior al beneficio del período y las reservas libres distribuibles.

8.7. Ratios de Rentabilidad del proyecto

Los Márgenes de rentabilidad del proyecto más usuales son:

- El Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos) proporciona información sobre la rentabilidad de las operaciones una empresa.
- El Margen Beneficio Neto (Beneficio Neto/Ingresos) indica la rentabilidad neta de una empresa incluyendo el efecto de las inversiones en las amortizaciones y los gastos financieros.

En la siguiente tabla se indican el Margen EBITDA y Margen Beneficio Neto:

Tabla 72. Margen EBITDA y Margen Beneficio Neto

| Márgenes de Rentabilidad | Valor |
|---------------------------------|-------------|
| Ingresos Operativos | 925.984.746 |
| EBITDA | 688.375.922 |
| Beneficio Neto | 255.215.033 |
| Margen EBITDA (EBITDA/Ingresos) | 74,3% |
| Margen BN (BN/Ingresos) | 27,6% |

8.8. Ratios de Cobertura de la Deuda

Los principales ratios de Cobertura de la Deuda que emplean las entidades financieras en la evaluación de proyectos, son los siguientes:

- Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda Senior (FCDSD/SD): el cociente entre el Flujo de Caja Disponible para el Servicio de la Deuda (FCDSD) y el importe del servicio de la Deuda (SD) de ese año. Este ratio se denomina RCSD.
- Ratio de Cobertura de Intereses (FCDSD/Int): el cociente entre el Flujo de Caja Disponible para el Servicio de la Deuda (FCDSD) y el importe de los Intereses (Int) de la deuda de ese año. Este ratio se denomina RCI.
- LLCR Deuda Senior (VA LL FCDSD / Principal D): el Loan Life Coverage Ratio es el cociente entre el VAN Flujo de Caja disponible Servicio Deuda desde el periodo actual

hasta el final del periodo de la Deuda, dividido entre el Principal vivo pendiente de pago de la Deuda en ese año.

- **PLCR Deuda Senior (VA PL FCDSD / Principal D):** el Project Life Coverage Ratio es el cociente entre el VAN Flujo de Caja disponible Servicio Deuda desde el periodo actual hasta el final de la vida del proyecto, dividido entre el Principal vivo pendiente de pago de la Deuda en ese año.
- **Deuda Neta entre EBITDA:** muestra el volumen de la Deuda Neta (Deuda menos Tesorería) sobre la cifra de EBITDA. Es una medida relativa del endeudamiento de una empresa con respecto a los flujos operativos que genera.

El cálculo de los ratios financieros de cobertura de la deuda se realiza desde el primer año de explotación hasta el último año en que se repaga la deuda, siendo relevantes los valores de los ratios de los primeros años. Las entidades financieras exigen que estos ratios estén por encima de un valor mínimo. Y por debajo de un valor máximo en el caso el de la DN/EBITDA.

En la siguiente tabla se indica el valor mínimo y los valores anuales de los ratios de cobertura de la Deuda:

Tabla 73. Ratios de Cobertura de la Deuda

| Ratios Cobertura Deuda | Min | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 |
|------------------------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| RCSD | 1,51 x | 1,51 x | 1,51 x | 1,51 x | 1,51 x | 1,51 x | 1,51 x | 1,51 x | 1,51 x |
| RCI | 2,80 x | 2,80 x | 3,17 x | 3,00 x | 3,05 x | 2,91 x | 3,24 x | 3,99 x | 4,03 x |
| LLCR | 1,56 x | 1,56 x | 1,65 x | 1,65 x | 1,65 x | 1,65 x | 1,67 x | 1,69 x | 1,70 x |
| PLCR | 2,47 x | 2,47 x | 2,61 x | 2,66 x | 2,72 x | 2,78 x | 2,86 x | 2,97 x | 3,07 x |
| DN/EBITDA | 9,89 x | 9,89 x | 9,38 x | 9,08 x | 8,61 x | 8,00 x | 7,61 x | 7,60 x | 7,16 x |

| Ratios Cobertura Deuda | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 |
|------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| RCSD | 1,51 x | 1,51 x | 1,51 x | 1,51 x | 1,51 x | 1,51 x | 1,51 x | 1,51 x | 1,51 x |
| RCI | 3,86 x | 4,03 x | 3,91 x | 4,43 x | 5,57 x | 5,81 x | 5,77 x | 6,21 x | 6,27 x |
| LLCR | 1,70 x | 1,71 x | 1,71 x | 1,74 x | 1,78 x | 1,80 x | 1,81 x | 1,84 x | 1,86 x |
| PLCR | 3,16 x | 3,28 x | 3,39 x | 3,55 x | 3,78 x | 4,02 x | 4,27 x | 4,58 x | 4,93 x |
| DN/EBITDA | 6,80 x | 6,26 x | 5,61 x | 5,18 x | 5,14 x | 4,65 x | 4,25 x | 3,67 x | 2,97 x |

| Ratios Cobertura Deuda | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 |
|------------------------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|------------|
| RCSD | 1,51 x | 1,51 x | 1,51 x | 1,51 x | 1,51 x | 1,51 x | 1,51 x | 1,51 x | 41,06 x |
| RCI | 7,45 x | 9,98 x | 11,31 x | 12,48 x | 15,45 x | 18,92 x | 29,83 x | 74,21 x | 2.117,73 x |
| LLCR | 1,92 x | 2,05 x | 2,15 x | 2,27 x | 2,51 x | 2,87 x | 4,08 x | 84,34 x | n.a. |
| PLCR | 5,42 x | 6,23 x | 7,29 x | 8,72 x | 11,10 x | 15,17 x | 26,61 x | 757,26 x | n.a. |
| DN/EBITDA | 2,50 x | 2,42 x | 1,89 x | 1,44 x | ,81 x | ,07 x | n.a. | n.a. | n.a. |

| Ratios Cobertura Deuda | 2050 | 2051 | 2052 | 2053 | 2054 | 2055 | 2056 | 2057 | 2058 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| RCSD | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| RCI | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| LLCR | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| PLCR | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| DN/EBITDA | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |

| Ratios Cobertura Deuda | 2059 | 2060 | 2061 | 2062 | 2063 | 2064 | 2065 | 2066 | 2067 |
|------------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| RCSD | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| RCI | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| LLCR | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| PLCR | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| DN/EBITDA | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |

8.9. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

Los Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia incluyen:

- Ratio de Apalancamiento financiero: es el cociente entre Recursos Ajenos y Total Recursos (Recursos Propios más Recursos Ajenos).
- Ratio Fondos Propios entre Necesidades de Financiación: es el inverso del ratio anterior.
- Ratio Liquidez: es el cociente entre Activo Circulante y Pasivo Circulante.
- Ratio de Solvencia: medido como el Patrimonio Neto entre el Activo Total.

Los valores anuales de los anteriores ratios a lo largo de la concesión, se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 74. Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia

| Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|---------------------------------------------------------|------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos) | 70% | 70% | 70% | 71% | 71% | 70% | 70% | 69% | 68% | 67% |
| Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación | 30% | 30% | 30% | 29% | 29% | 30% | 30% | 31% | 32% | 33% |
| Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante) | n.a. | n.a. | 3,36 x | 2,25 x | 2,95 x | 2,52 x | 3,53 x | 4,04 x | 3,18 x | 2,10 x |
| Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total) | 31% | 30% | 30% | 30% | 31% | 32% | 33% | 35% | 36% | 36% |

| Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 |
|---------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos) | 67% | 66% | 65% | 64% | 63% | 61% | 59% | 58% | 56% | 53% |
| Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación | 33% | 34% | 35% | 36% | 37% | 39% | 41% | 42% | 44% | 47% |
| Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante) | 2,90 x | 2,50 x | 3,21 x | 3,43 x | 2,81 x | 1,84 x | 2,47 x | 2,16 x | 2,71 x | 2,93 x |
| Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total) | 38% | 39% | 40% | 41% | 44% | 45% | 48% | 50% | 53% | 56% |

| Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 |
|---------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos) | 51% | 47% | 42% | 38% | 32% | 25% | 16% | 1% | 0% | 0% |
| Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación | 49% | 53% | 58% | 62% | 68% | 75% | 84% | 99% | 100% | 100% |
| Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante) | 2,49 x | 1,63 x | 2,13 x | 1,88 x | 2,31 x | 2,53 x | 2,21 x | 3,74 x | 8,33 x | 5,61 x |
| Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total) | 59% | 63% | 68% | 72% | 78% | 83% | 89% | 96% | 98% | 97% |

| Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia | 2051 | 2052 | 2053 | 2054 | 2055 | 2056 | 2057 | 2058 | 2059 | 2060 |
|---------------------------------------------------------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|
| Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos) | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante) | 9,00 x | 10,97 x | 8,31 x | 3,99 x | 8,20 x | 5,53 x | 8,87 x | 10,85 x | 8,23 x | 3,92 x |
| Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total) | 98% | 98% | 97% | 96% | 97% | 96% | 97% | 97% | 96% | 94% |

| Ratios de Apalancamiento, Liquidez y Solvencia | 2061 | 2062 | 2063 | 2064 | 2065 | 2066 | 2067 | 2068 | 2069 | 2070 |
|---------------------------------------------------------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|---------|---------|---------|---------|
| Ratio Apalancamiento (Recursos Ajenos / Total Recursos) | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Ratio Fondos Propios / Necesidades de Financiación | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Ratio Liquidez (Activo Circulante / Pasivo Circulante) | 8,08 x | 5,44 x | 8,75 x | 10,17 x | 7,56 x | 4,26 x | 11,41 x | 13,05 x | 16,75 x | 16,66 x |
| Ratio de Solvencia (Patrimonio Neto / Activo total) | 96% | 94% | 95% | 95% | 92% | 88% | 93% | 93% | 94% | 94% |

8.10. Análisis de sensibilidad a las principales variables

En este capítulo se analiza las sensibilidades de la TIR del Proyecto y de los Accionistas a las siguientes variables:

- Plazo Concesión
- Plazo Construcción
- Inversión Inicial
- Inversiones de reposición
- Ingresos
- Costes de Operación (Servicios Comunitarios y Estructura Concesionario)
- Tasas de ocupación
- Bonificación del Impuesto de Sociedades
- Tipo de interés
- Tasas de inflación (IPC)

A continuación en la tabla siguiente se muestran los resultados obtenidos:

Tabla 75. Resultados del Análisis de Sensibilidad Lote 1

| Análisis de Sensibilidades | Caso Base | Plazo de Concesión | | Plazo Construcción | | Inversión Inicial (PEC) | |
|-------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------|--------------------|--------------|-------------------------|--------------|
| | | -5 años | +5 años | -6 meses | +6 meses | -10% | 10% |
| | | 35 | 45 | 30 meses | 42 meses | | |
| TIR F. Caja Proyecto Antes de Impuestos | 5,78% | 5,55% | 5,92% | 5,86% | 5,66% | 6,44% | 5,20% |
| TIR F. Caja Proyecto Después de Impuestos | 4,92% | 4,74% | 5,03% | 4,99% | 4,84% | 5,43% | 4,48% |
| TIR F. Caja Disponible Accionistas | 6,46% | 6,28% | 6,55% | 6,59% | 6,34% | 7,17% | 5,83% |
| TIR F. Caja Distribuidos Accionistas | 6,40% | 6,20% | 6,50% | 6,54% | 6,29% | 7,10% | 5,77% |

| Análisis de Sensibilidades | Inversiones de Reposición | | Ingresos | | Costes de Operación | | Tasas de Ocupación | |
|-------------------------------------------|---------------------------|--------------|--------------|--------------|---------------------|--------------|--------------------|--------------|
| | -10% | 10% | -10% | 10% | -10% | 10% | 90% | 100% |
| TIR F. Caja Proyecto Antes de Impuestos | 5,92% | 5,63% | 4,77% | 6,72% | 5,97% | 5,52% | 5,34% | 6,20% |
| TIR F. Caja Proyecto Después de Impuestos | 5,04% | 4,80% | 4,14% | 5,66% | 5,07% | 4,72% | 4,58% | 5,25% |
| TIR F. Caja Disponible Accionistas | 6,62% | 6,29% | 5,33% | 7,48% | 6,67% | 6,17% | 5,98% | 6,92% |
| TIR F. Caja Distribuidos Accionistas | 6,56% | 6,23% | 5,27% | 7,41% | 6,61% | 6,11% | 5,91% | 6,85% |

| Análisis de Sensibilidades | Bonificación Impuesto Sociedades | | Tipo de interés | | IPC | |
|-------------------------------------------|----------------------------------|--------------|-----------------|--------------|--------------|--------------|
| | 25% | 3,75% | -1% | 1% | -1,00% | 1,00% |
| | 0% | 0% | | | 0,00% | 2,00% |
| TIR F. Caja Proyecto Antes de Impuestos | 5,78% | 5,78% | 5,78% | 5,78% | 4,63% | 6,92% |
| TIR F. Caja Proyecto Después de Impuestos | 4,92% | 5,66% | 4,79% | 5,08% | 3,98% | 5,90% |
| TIR F. Caja Disponible Accionistas | 6,46% | 7,90% | 6,70% | 6,08% | 5,01% | 7,83% |
| TIR F. Caja Distribuidos Accionistas | 6,40% | 7,82% | 6,64% | 6,01% | 4,94% | 7,76% |

8.11. Flujos de Caja del Proyecto para las Administraciones Públicas

Una parte muy relevante de los flujos de caja generados por el proyecto revierten de forma directa a las Administraciones Públicas. En la siguiente tabla se muestran los impuestos, tasas y tributos pagados de forma directa por la Sociedad Concesionaria del Lote 1:

Tabla 76. Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 1

| Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas | Total Nominales | Valor Actual |
|-------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Impuestos Fase de Construcción | 23.449.837 | 22.492.721 |
| Costes IBI fase construcción | 291.478 | 277.436 |
| Costes IVA fase construcción | 14.778.892 | 14.040.994 |
| Licencias y Tributos | 8.379.467 | 8.174.292 |
| Urbanística y otras tasas | 1.057.820 | 1.031.919 |
| ICIO | 4.231.279 | 4.127.675 |
| ITP | 1.485.391 | 1.449.020 |
| IAJD | 1.604.977 | 1.565.679 |
| Impuestos Fase de Explotación | 169.643.292 | 83.994.974 |
| IAE - Impuesto de Actividades Económicas | 962.384 | 485.651 |
| IBI Viviendas | 64.500.566 | 32.780.686 |
| Tasa paso vehículos (vado) | 1.247.153 | 645.723 |
| Impuesto de Sociedades | 88.808.553 | 42.753.434 |
| Coste IVA Fase Explotación | 14.124.636 | 7.329.480 |
| IVA Inversiones Reposición | 7.949.527 | 4.132.270 |
| IVA Costes Servicios Comunitarios | 5.627.851 | 2.913.863 |
| IVA Costes Estructura Concesionario | 547.258 | 283.347 |
| Total Impuestos | 193.093.129 | 106.487.695 |
| Tasa de descuento | | 2,51% |

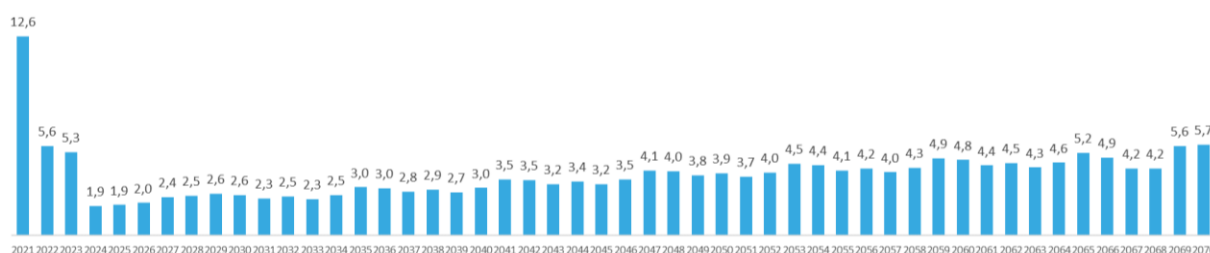
La tasa de descuento para el descuento de los Flujos de Caja de la Administraciones Públicas se ha calculado sumando 200 p.b. a la tasa de rendimiento medio de la Deuda Española a 10 años en los últimos seis meses. El valor resultante se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 77. Tasa de descuento Flujos de Caja Administraciones Públicas

| Tasa descuento Flujos de Caja Admin. Públicas | Valor |
|------------------------------------------------------------|--------------|
| Rendimiento medio deuda española a 10 años 6 últimos meses | 0,51% |
| Diferencial p.b. | 2,00% |
| Tasa de descuento periodo recuperación inversión | 2,51% |

En la figura siguiente se muestra la evolución anual de los FC Administraciones Públicas:

Figura 17. Flujos de Caja Administraciones Públicas. Millones de euros nominales



En la siguiente tabla se muestra el detalle anual de los Flujos de Caja que reciben las Administraciones Públicas a lo largo de la concesión:

Tabla 78. Desglose Anual Flujos de Caja Administraciones Públicas Lote 1

| Flujos de Caja Administraciones Públicas | Total | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 |
|------------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Impuestos Fase de Construcción | 23.449.837 | 12.553.041 | 5.632.778 | 5.264.017 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costes IBI fase construcción | 291.478 | 97.159 | 97.159 | 97.159 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costes IVA fase construcción | 14.778.892 | 4.076.415 | 5.535.619 | 5.166.858 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Licencias y Tributos | 8.379.467 | 8.379.467 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Urbanística y otras tasas | 1.057.820 | 1.057.820 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ICIO | 4.231.279 | 4.231.279 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ITP | 1.485.391 | 1.485.391 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IAJD | 1.604.977 | 1.604.977 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impuestos Fase de Explotación | 169.643.292 | 0 | 0 | 0 | 1.854.307 | 1.915.706 | 2.042.384 | 2.428.987 | 2.487.942 | 2.611.303 | 2.556.008 |
| IAE - Impuesto de Actividades Económicas | 962.384 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 17.085 | 17.209 | 17.381 | 17.555 | 17.730 |
| IBI Viviendas | 64.500.566 | 0 | 0 | 0 | 554.974 | 560.524 | 566.129 | 1.143.581 | 1.155.017 | 1.166.567 | 1.178.233 |
| Tasa Paso Vehículos | 1.247.153 | 0 | 0 | 0 | 20.916 | 21.125 | 21.337 | 21.550 | 21.765 | 21.983 | 22.203 |
| Impuesto de Sociedades | 88.808.553 | 0 | 0 | 0 | 1.174.853 | 1.229.457 | 1.102.908 | 1.139.945 | 1.186.010 | 1.060.125 | 750.728 |
| Coste IVA Fase Explotación | 14.124.636 | 0 | 0 | 0 | 103.563 | 104.599 | 334.925 | 106.702 | 107.769 | 345.073 | 587.114 |
| IVA Inversiones Reposición | 7.949.527 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 229.280 | 0 | 0 | 236.227 | 477.179 |
| IVA Costes Servicios Comunitarios | 5.627.851 | 0 | 0 | 0 | 94.385 | 95.329 | 96.282 | 97.245 | 98.218 | 99.200 | 100.192 |
| IVA Costes Estructura Concesionario | 547.258 | 0 | 0 | 0 | 9.178 | 9.270 | 9.363 | 9.456 | 9.551 | 9.646 | 9.743 |
| Total Impuestos | 193.093.129 | 12.553.041 | 5.632.778 | 5.264.017 | 1.854.307 | 1.915.706 | 2.042.384 | 2.428.987 | 2.487.942 | 2.611.303 | 2.556.008 |

| Flujos de Caja Administraciones Públicas | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 |
|------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Impuestos Fase de Construcción | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costes IBI fase construcción | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costes IVA fase construcción | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Licencias y Tributos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Urbanística y otras tasas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ICIO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ITP | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IAJD | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impuestos Fase de Explotación | 2.329.106 | 2.456.266 | 2.289.536 | 2.542.756 | 3.038.954 | 2.981.760 | 2.750.508 | 2.895.855 | 2.720.298 | 2.991.595 | 3.528.161 |
| IAE - Impuesto de Actividades Económicas | 17.907 | 18.086 | 18.267 | 18.450 | 18.634 | 18.821 | 19.009 | 19.199 | 19.391 | 19.585 | 19.781 |
| IBI Viviendas | 1.190.015 | 1.201.916 | 1.213.935 | 1.226.074 | 1.238.335 | 1.250.718 | 1.263.225 | 1.275.858 | 1.288.616 | 1.301.502 | 1.314.517 |
| Tasa Paso Vehículos (Vado) | 22.425 | 22.649 | 22.876 | 23.104 | 23.335 | 23.569 | 23.805 | 24.043 | 24.283 | 24.526 | 24.771 |
| Impuesto de Sociedades | 987.724 | 858.085 | 921.192 | 1.160.729 | 1.392.347 | 1.065.419 | 1.326.605 | 1.199.354 | 1.267.774 | 1.524.546 | 1.780.254 |
| Coste IVA Fase Explotación | 111.034 | 355.530 | 113.266 | 114.398 | 366.302 | 623.233 | 117.865 | 377.402 | 120.234 | 121.436 | 388.837 |
| IVA Inversiones Reposición | 0 | 243.385 | 0 | 0 | 250.760 | 506.535 | 0 | 258.358 | 0 | 0 | 266.187 |
| IVA Costes Servicios Comunitarios | 101.194 | 102.206 | 103.228 | 104.260 | 105.303 | 106.356 | 107.419 | 108.493 | 109.578 | 110.674 | 111.781 |
| IVA Costes Estructura Concesionario | 9.840 | 9.939 | 10.038 | 10.138 | 10.240 | 10.342 | 10.446 | 10.550 | 10.656 | 10.762 | 10.870 |
| Total Impuestos | 2.329.106 | 2.456.266 | 2.289.536 | 2.542.756 | 3.038.954 | 2.981.760 | 2.750.508 | 2.895.855 | 2.720.298 | 2.991.595 | 3.528.161 |

| Flujos de Caja Administraciones Públicas | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 |
|------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Impuestos Fase de Construcción | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costes IBI fase construcción | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costes IVA fase construcción | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Licencias y Tributos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Urbanística y otras tasas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ICIO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ITP | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IAJD | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impuestos Fase de Explotación | 3.478.123 | 3.235.038 | 3.392.953 | 3.216.678 | 3.515.629 | 4.088.735 | 4.040.486 | 3.796.044 | 3.928.514 | 3.691.986 | 3.960.559 |
| IAE - Impuesto de Actividades Económicas | 19.979 | 20.178 | 20.380 | 20.584 | 20.790 | 20.998 | 21.208 | 21.420 | 21.634 | 21.850 | 22.069 |
| IBI Viviendas | 1.327.663 | 1.340.939 | 1.354.349 | 1.367.892 | 1.381.571 | 1.395.387 | 1.409.341 | 1.423.434 | 1.437.668 | 1.452.045 | 1.466.565 |
| Tasa Paso Vehículos (Vado) | 25.019 | 25.269 | 25.522 | 25.777 | 26.035 | 26.295 | 26.558 | 26.824 | 27.092 | 27.363 | 27.636 |
| Impuesto de Sociedades | 1.443.888 | 1.723.536 | 1.592.083 | 1.674.794 | 1.958.327 | 2.233.297 | 1.881.105 | 2.191.553 | 2.016.854 | 2.055.245 | 2.307.451 |
| Coste IVA Fase Explotación | 661.574 | 125.116 | 400.620 | 127.631 | 128.907 | 412.759 | 702.275 | 132.813 | 425.266 | 135.483 | 136.837 |
| IVA Inversiones Reposición | 537.697 | 0 | 274.253 | 0 | 0 | 282.563 | 570.777 | 0 | 291.125 | 0 | 0 |
| IVA Costes Servicios Comunitarios | 112.899 | 114.028 | 115.168 | 116.320 | 117.483 | 118.658 | 119.844 | 121.043 | 122.253 | 123.476 | 124.710 |
| IVA Costes Estructura Concesionario | 10.978 | 11.088 | 11.199 | 11.311 | 11.424 | 11.538 | 11.654 | 11.770 | 11.888 | 12.007 | 12.127 |
| Total Impuestos | 3.478.123 | 3.235.038 | 3.392.953 | 3.216.678 | 3.515.629 | 4.088.735 | 4.040.486 | 3.796.044 | 3.928.514 | 3.691.986 | 3.960.559 |

| Flujos de Caja Administraciones Públicas | 2053 | 2054 | 2055 | 2056 | 2057 | 2058 | 2059 | 2060 | 2061 | 2062 | 2063 |
|------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Impuestos Fase de Construcción | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costes IBI fase construcción | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costes IVA fase construcción | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Licencias y Tributos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Urbanística y otras tasas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ICIO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ITP | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IAJD | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impuestos Fase de Explotación | 4.525.717 | 4.424.839 | 4.098.263 | 4.225.961 | 3.977.408 | 4.265.187 | 4.862.431 | 4.752.819 | 4.408.680 | 4.546.916 | 4.280.390 |
| IAE - Impuesto de Actividades Económicas | 22.290 | 22.512 | 22.738 | 22.965 | 23.195 | 23.427 | 23.661 | 23.897 | 24.136 | 24.378 | 24.622 |
| IBI Viviendas | 1.481.231 | 1.496.043 | 1.511.004 | 1.526.114 | 1.541.375 | 1.556.789 | 1.572.357 | 1.588.080 | 1.603.961 | 1.620.001 | 1.636.201 |
| Tasa Paso Vehículos (Vado) | 27.913 | 28.192 | 28.474 | 28.758 | 29.046 | 29.336 | 29.630 | 29.926 | 30.225 | 30.528 | 30.833 |
| Impuesto de Sociedades | 2.556.132 | 2.132.613 | 2.395.064 | 2.196.695 | 2.239.975 | 2.510.379 | 2.771.677 | 2.319.575 | 2.600.700 | 2.392.810 | 2.436.070 |
| Coste IVA Fase Explotación | 438.152 | 745.479 | 140.984 | 451.428 | 143.818 | 145.256 | 465.107 | 791.341 | 149.657 | 479.200 | 152.665 |
| IVA Inversiones Reposición | 299.946 | 605.891 | 0 | 309.035 | 0 | 0 | 318.399 | 643.165 | 0 | 328.046 | 0 |
| IVA Costes Servicios Comunitarios | 125.958 | 127.217 | 128.489 | 129.774 | 131.072 | 132.383 | 133.706 | 135.044 | 136.394 | 137.758 | 139.136 |
| IVA Costes Estructura Concesionario | 12.248 | 12.371 | 12.494 | 12.619 | 12.746 | 12.873 | 13.002 | 13.132 | 13.263 | 13.396 | 13.530 |
| Total Impuestos | 4.525.717 | 4.424.839 | 4.098.263 | 4.225.961 | 3.977.408 | 4.265.187 | 4.862.431 | 4.752.819 | 4.408.680 | 4.546.916 | 4.280.390 |

| Flujos de Caja Administraciones Públicas | 2064 | 2065 | 2066 | 2067 | 2068 | 2069 | 2070 |
|------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Impuestos Fase de Construcción | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costes IBI fase construcción | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costes IVA fase construcción | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Licencias y Tributos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Urbanística y otras tasas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ICIO | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ITP | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IAJD | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impuestos Fase de Explotación | 4.583.346 | 5.219.860 | 4.911.825 | 4.219.299 | 4.211.658 | 5.648.278 | 5.714.236 |
| IAE - Impuesto de Actividades Económicas | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IBI Viviendas | 24.868 | 25.116 | 25.368 | 25.621 | 25.877 | 26.136 | 26.398 |
| Tasa Paso Vehiculos (Vado) | 1.652.563 | 1.669.088 | 1.685.779 | 1.702.637 | 1.719.663 | 1.736.860 | 1.754.229 |
| Impuesto de Sociedades | 31.141 | 31.453 | 31.767 | 32.085 | 32.406 | 32.730 | 33.057 |
| Coste IVA Fase Explotación | 2.720.582 | 3.000.482 | 2.328.887 | 2.300.092 | 2.273.259 | 3.690.495 | 3.736.875 |
| IVA Inversiones Reposición | 154.192 | 493.720 | 840.024 | 158.864 | 160.453 | 162.057 | 163.678 |
| IVA Costes Servicios Comunitarios | 0 | 337.987 | 682.733 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| IVA Costes Estructura Concesionario | 140.527 | 141.932 | 143.351 | 144.785 | 146.233 | 147.695 | 149.172 |
| Total Impuestos | 13.665 | 13.802 | 13.940 | 14.079 | 14.220 | 14.362 | 14.506 |

Los Flujos de Caja de las Administraciones Públicas se dividen entre los tres niveles de la Administración (Estatal, Autonómica y Local) conforme a los siguientes porcentajes:

Tabla 79. Distribución Porcentual Flujos Caja Administraciones Públicas entre Estado, CCAA y Ayuntamientos

| Flujos de Caja del Proyecto Administraciones Públicas | % Estado | % CCAA | % Ayuntamientos |
|----------------------------------------------------------|----------|--------|--------------------|
| Impuestos Fase de Construcción | | | |
| Costes IBI fase construcción | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| Costes IVA fase construcción | 50,0% | 50,0% | 0,0% |
| Licencias y Tributos | | | |
| Urbanística y otras tasas | 0,0% | 10,0% | 90,0% |
| ICIO | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| ITP | 0,0% | 100,0% | 0,0% |
| IAJD | 0,0% | 100,0% | 0,0% |
| Impuestos Fase de Explotación | | | |
| IAE - Impuesto de Actividades Económicas | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| IBI Viviendas | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| Tasa Paso Vehículos | 0,0% | 0,0% | 100,0% |
| Impuesto de Sociedades | 100,0% | 0,0% | 0,0% |
| Coste IVA Fase Explotación | | | |
| IVA Inversiones Reposición | 50,0% | 50,0% | 0,0% |
| IVA Costes Servicios Comunitarios | 50,0% | 50,0% | 0,0% |
| IVA Costes Estructura Concesionario | 50,0% | 50,0% | 0,0% |
| Total Impuestos | | | |

El reparto del total de impuestos entre el Estado, la Comunidad Autónoma de Madrid y los Ayuntamientos de los distintos municipios de la Comunidad de Madrid en que se ubican las parcelas, se muestran en la siguiente tabla:

Tabla 80. Reparto en Euros FC Administraciones Públicas entre Estado, CCAA y Ayuntamientos. Lote 1

| Reparto de Impuestos Estado, CCAA y Ayuntamientos | Total Nominales | % Total | Valor Actual | % VA Total |
|------------------------------------------------------|--------------------|---------------|--------------------|---------------|
| Impuestos Estado | 103.260.317 | 53,5% | 53.438.671 | 50,2% |
| Impuestos CCAA | 17.647.914 | 9,1% | 13.803.127 | 13,0% |
| Impuestos Ayuntamientos | 72.184.899 | 37,4% | 39.245.897 | 36,9% |
| Total Impuestos | 193.093.129 | 100,0% | 106.487.695 | 100,0% |

Como se puede observar en la tabla anterior los impuestos, tasas y tributos generados por el proyecto se encuentran repartidos de forma muy proporcional entre el Estado, la Comunidad Autónoma de Madrid y los distintos Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid.

En la siguiente tabla se muestran el reparto anual de los Flujos de Caja entre el Estado, la Comunidad Autónoma de Madrid y los distintos Ayuntamientos:

Tabla 81. Desglose Anual Reparto Flujos de Caja entre Administraciones Públicas Lote 1

| Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt. | Total | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|------------------------------------|--------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Impuestos Estado | 103.260.317 | 2.038.208 | 2.767.809 | 2.583.429 | 1.226.635 | 1.281.756 | 1.270.371 | 1.193.296 | 1.239.895 |
| Impuestos CCAA | 17.647.914 | 5.234.357 | 2.767.809 | 2.583.429 | 51.782 | 52.300 | 167.462 | 53.351 | 53.884 |
| Impuestos Ayuntamientos | 72.184.899 | 5.280.476 | 97.159 | 97.159 | 575.891 | 581.649 | 604.551 | 1.182.340 | 1.194.163 |
| Total Impuestos | 193.093.129 | 12.553.041 | 5.632.778 | 5.264.017 | 1.854.307 | 1.915.706 | 2.042.384 | 2.428.987 | 2.487.942 |

| Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt. | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Impuestos Estado | 1.232.662 | 1.044.285 | 1.043.241 | 1.035.850 | 977.825 | 1.217.928 | 1.575.498 | 1.377.035 | 1.385.537 |
| Impuestos CCAA | 172.537 | 293.557 | 55.517 | 177.765 | 56.633 | 57.199 | 183.151 | 311.617 | 58.932 |
| Impuestos Ayuntamientos | 1.206.105 | 1.218.166 | 1.230.348 | 1.242.651 | 1.255.078 | 1.267.628 | 1.280.305 | 1.293.108 | 1.306.039 |
| Total Impuestos | 2.611.303 | 2.556.008 | 2.329.106 | 2.456.266 | 2.289.536 | 2.542.756 | 3.038.954 | 2.981.760 | 2.750.508 |

| Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt. | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 | 2044 | 2045 | 2046 |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Impuestos Estado | 1.388.055 | 1.327.891 | 1.585.264 | 1.974.673 | 1.774.676 | 1.786.093 | 1.792.393 | 1.738.610 | 2.022.780 |
| Impuestos CCAA | 188.701 | 60.117 | 60.718 | 194.419 | 330.787 | 62.558 | 200.310 | 63.815 | 64.454 |
| Impuestos Ayuntamientos | 1.319.099 | 1.332.290 | 1.345.613 | 1.359.069 | 1.372.660 | 1.386.387 | 1.400.250 | 1.414.253 | 1.428.396 |
| Total Impuestos | 2.895.855 | 2.720.298 | 2.991.595 | 3.528.161 | 3.478.123 | 3.235.038 | 3.392.953 | 3.216.678 | 3.515.629 |

| Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt. | 2047 | 2048 | 2049 | 2050 | 2051 | 2052 | 2053 | 2054 | 2055 |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Impuestos Estado | 2.439.676 | 2.232.242 | 2.257.960 | 2.229.487 | 2.122.986 | 2.375.869 | 2.775.208 | 2.505.352 | 2.465.556 |
| Impuestos CCAA | 206.379 | 351.137 | 66.407 | 212.633 | 67.741 | 68.419 | 219.076 | 372.739 | 70.492 |
| Impuestos Ayuntamientos | 1.442.679 | 1.457.106 | 1.471.677 | 1.486.394 | 1.501.258 | 1.516.271 | 1.531.433 | 1.546.748 | 1.562.215 |
| Total Impuestos | 4.088.735 | 4.040.486 | 3.796.044 | 3.928.514 | 3.691.986 | 3.960.559 | 4.525.717 | 4.424.839 | 4.098.263 |

| Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt. | 2056 | 2057 | 2058 | 2059 | 2060 | 2061 | 2062 | 2063 | 2064 |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Impuestos Estado | 2.422.409 | 2.311.884 | 2.583.007 | 3.004.231 | 2.715.245 | 2.675.529 | 2.632.410 | 2.512.402 | 2.797.678 |
| Impuestos CCAA | 225.714 | 71.909 | 72.628 | 232.553 | 395.670 | 74.829 | 239.600 | 76.333 | 77.096 |
| Impuestos Ayuntamientos | 1.577.837 | 1.593.616 | 1.609.552 | 1.625.647 | 1.641.904 | 1.658.323 | 1.674.906 | 1.691.655 | 1.708.572 |
| Total Impuestos | 4.225.961 | 3.977.408 | 4.265.187 | 4.862.431 | 4.752.819 | 4.408.680 | 4.546.916 | 4.280.390 | 4.583.346 |

| Reparto Imp. Estado, CCAA y Ayunt. | 2065 | 2066 | 2067 | 2068 | 2069 | 2070 |
|------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Impuestos Estado | 3.247.342 | 2.748.899 | 2.379.524 | 2.353.485 | 3.771.524 | 3.818.714 |
| Impuestos CCAA | 246.860 | 420.012 | 79.432 | 80.226 | 81.029 | 81.839 |
| Impuestos Ayuntamientos | 1.725.657 | 1.742.914 | 1.760.343 | 1.777.947 | 1.795.726 | 1.813.683 |
| Total Impuestos | 5.219.860 | 4.911.825 | 4.219.299 | 4.211.658 | 5.648.278 | 5.714.236 |

9. Impacto socio-económico del proyecto

9.1. Introducción

En el este capítulo analizamos el impacto socio-económico del proyecto utilizando para ello el marco de las tablas input-output para medir los efectos económicos directos, indirectos e inducidos en cinco variables económicas: Producción, Valor Agregado, Empleo, Rentas Salariales y Rentas Fiscales.

Las tablas input-output permiten un análisis en profundidad de las transacciones producidas en el seno de una economía, y constituyen una herramienta útil para estudiar los flujos de bienes entre diferentes sectores económicos. Estos flujos se organizan en una matriz, que representa al mismo tiempo el origen y el destino de los bienes. De este modo, la tabla input-output ilustra la relación entre productores y consumidores, así como las interdependencias entre los distintos sectores industriales⁸.

Las tablas input-output se pueden usar para estimar una serie de multiplicadores (denominados “multiplicadores input-output”), que permiten obtener una valoración del impacto económico de un cambio en la producción de un sector industrial (con un multiplicador input-output se podría estimar el impacto sobre el resto de la economía de un cambio, por ejemplo, en la producción en la industria de productos químicos)⁹. Este impacto económico se puede cuantificar en términos de Producción o facturación agregada, Valor Añadido Bruto, Empleo (medido en puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo), Rentas Salariales (remuneración salarial), y Rentas Fiscales generadas.

En el presente caso, los efectos directos son los producidos directamente por la actividad de la Sociedad Concesionaria en la construcción y explotación de las viviendas en alquiler. Los efectos indirectos son los efectos producidos por el efecto arrastre en otros sectores como son empresas proveedoras. Y los efectos inducidos son los efectos producidos por el consumo de las familias que se generan a partir de los anteriores efectos.

De forma adicional a los efectos de las tablas input-output, hay que considerar el efecto de integración social para la población beneficiada con la puesta a disposición de un parque de viviendas con un alquiler a un precio asequible por debajo del precio de mercado. En este caso, el beneficio social se podría medir además del número de personas beneficiadas, como la diferencia entre el alquiler de un piso de renta libre y el alquiler de una vivienda protegida.

Por tanto en el análisis socio-económico del proyecto, se cuantificarán las siguientes variables:

- Efectos directos, indirectos e inducidos en la producción, VAB (PIB), empleo, rentas salariales y rentas fiscales.
- La población beneficiada con el parque de viviendas y el beneficio económico producido por el ahorro en el alquiler para esas personas beneficiadas.

⁸ D’Hernoncourt, J., Cordier, M., and Hadley, D. (2011), “Input-Output Multipliers – Specification sheet and supporting material, Spicosa Project Report”, Université Libre de Bruxelles – CEESE, Brussels

⁹ Leontief, Wassily W. Input-Output Economics. 2nd ed., New York: Oxford University Press, 1986.

9.2. Tablas Input-Output

Ramas de actividad

Las tablas Input-Output proporcionadas por el INE (España) e IESTADIS (Comunidad de Madrid) clasifican la actividad económica en una serie de ramas de actividad, de acuerdo con el Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea (SEC-2010), conforme a lo dispuesto en el Reglamento (UE) N°549/2013 del Parlamento Europeo y el Consejo, de 21 de mayo, lo que garantiza la comparabilidad internacional de sus resultados.

Las clasificaciones de la actividad económica establecidas por la SEC-2010 se encuentran armonizadas en la nomenclatura estadística de actividades económicas de la Unión Europea (NACE). En NACE Rev.2, publicación generada por Eurostat y la Comisión Europea como actualización de NACE Rev.1, se incluye una definición muy detallada de las diversas actividades incluidas en cada rama de actividad. Las dos ramas de actividad empleadas en el presente estudio son:

- **Fase de construcción:** el sector de la construcción incluye la construcción de edificios (NACE 41, INE 27, IESTADIS 32) incluye actividades de construcción general y especializada de edificios y obras de ingeniería civil.
- **Fase de explotación:** el sector de actividades inmobiliarias (NACE 68, INE 50, IESTADIS 55) incluye la actividad de alquiler que comprende el ejercicio como arrendador.

Metodología Marco Input/Output

A partir de las tablas input/output, se utiliza el modelo clásico de Leontief, para calcular los efectos directos, indirectos e inducidos. Los diferentes efectos calculados son los siguientes:

- **Efecto inicial:** requisito inicial para producir una unidad monetaria extra de producción en una industria dada. Por definición, el efecto inicial de la producción es igual a uno en todas las industrias (para producir una unidad monetaria adicional de producción en la industria de productos químicos, esa misma industria necesita una unidad monetaria de producción).
- **Efecto de primera ronda:** producción requerida por todas las industrias de la economía para generar una unidad monetaria de producción extra de un sector industrial.
- **Efecto de apoyo industrial:** la primera ronda de producción del resto de industrias inducirá producción extra en el resto de la economía, lo que a su vez va a generar nuevas rondas de producción adicional. La producción adicional generada por los efectos de primera ronda (pero excluyendo los efectos de primera ronda) constituye el efecto de apoyo industrial.
- **Efecto de producción indirecta:** la cantidad de producción requerida por parte del resto de industrias de la economía para producir una unidad monetaria extra de producción adicional, además de todas las rondas adicionales de producción adicional. Es la suma del efecto de primera ronda y del efecto de apoyo industrial.

- **Efecto de consumo inducido:** para generar la producción inicial e inducida, los trabajadores de la industria ganarán un salario adicional que será gastado en bienes y servicios producidos por el resto de los sectores industriales de la economía. Este gasto genera una producción adicional en el resto de la economía. Por lo tanto, este efecto expresa la producción inducida de bienes y servicios. Se calcula como la diferencia entre el multiplicador total y el multiplicador simple.
- **Multiplicador tipo 2B:** consiste en el multiplicador total, restando el aumento salarial en sueldos. O de forma equivalente, es la suma del efecto de producción inducida y el efecto de consumo inducido.

Multiplicadores I/O y Efectos Económicos

La relación de los distintos multiplicadores con los efectos económicos es la siguiente:

- Los efectos directos se calculan a partir la matriz de coeficientes directos. El “efecto inicial” es la producción generada directamente y su multiplicador para cada sector es igual a 1.
- Los efectos indirectos se calculan a partir de la inversa de Leontief abierta $(I-A)^{-1}$. El Multiplicador para los efectos indirectos se calcula a partir de la diferencia entre el “Multiplicador simple” y el “Efecto inicial”.
- Para calcular los efectos totales se utiliza la denominada matriz inversa cerrada $(I-B)^{-1}$. El Multiplicador para los efectos inducidos se calcula a partir de la diferencia entre el “Multiplicador total” y el “Multiplicador simple”.

Si bien los multiplicadores se suelen expresar en términos de producción a la hora de definirlos, estos multiplicadores son igualmente aplicables a la hora de estimar el impacto en términos de Valor Añadido Bruto, rentas salariales, empleo y rentas fiscales.

Los Multiplicadores empleados en el estudio se han obtenido de las últimas tablas input-output publicadas por el INE que se corresponde a TIO 2016. Aunque los valores de los multiplicadores se corresponden al año 2016, y el año base del estudio es 2020, las relaciones económicas entre sectores se supone que permanecen relativamente estables a lo largo del tiempo, por lo que los Multiplicadores de las Tablas Input-Output de 2016, pueden emplearse para calcular los efectos indirectos e inducidos tomando como base los datos de 2020.

Los efectos directos sobre la producción se han de calcular previamente a emplear las tablas input-output. A partir de los efectos directos sobre la producción se calculan los efectos indirectos e inducidos sobre la producción, VAB, Empleo, Rentas Salariales y Rentas Fiscales empleando los multiplicadores.

Los efectos directos sobre el VAB, empleo, rentas salariales y rentas fiscales ha de estimarse utilizando información económica publicada sobre el sector, a partir del nivel de producción.

9.3. Impacto del proyecto en la producción

Multiplicadores

En la siguiente tabla se muestran los multiplicadores simples y efectos indirectos sobre la producción de las diferentes ramas de actividad incluidas en el estudio:

Tabla 82. Multiplicadores de Producción Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad

| Multiplicadores de producción por sector | Construcción | Alquileres |
|------------------------------------------|--------------|-------------|
| NACE Rev.2 | 41 | 68 |
| Rama actividad INE | 27 | 50 |
| Rama de actividad IESTADIS | 32 | 55 |
| Efectos iniciales | 1,00 | 1,00 |
| Efectos de primera ronda | 0,55 | 0,37 |
| Efectos de apoyo industrial | 0,47 | 0,27 |
| Efectos indirectos | 1,02 | 0,64 |
| Efectos inducidos | 1,63 | 0,81 |
| Multiplicador simple | 2,02 | 1,64 |
| Multiplicador total | 3,65 | 2,45 |

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

Para calcular los efectos indirectos de producción, se parte del Multiplicador Simple y se le resta 1, y el valor resultante de la diferencia se multiplica por el valor del efecto directo para obtener la cuantificación de los efectos indirectos.

Para calcular los efectos inducidos de producción, al valor del multiplicador total se le resta el valor del multiplicador simple, y la diferencia se multiplica por la cuantía del efecto directo de producción para obtener la cuantificación de los efectos inducidos en la producción.

Efectos directos, indirectos e inducidos producción

El efecto directo sobre la producción se corresponde en la fase de construcción con el importe de la inversión inicial en euros constantes estimado de la Sociedad Concesionaria y en la fase de explotación con el volumen de ingresos de la sociedad concesionaria en euros constantes. A partir de los efectos directos sobre la producción y los multiplicadores Input-Output, se calculan los efectos indirectos e inducidos sobre la producción.

En la siguiente tabla se muestran los efectos directos, indirectos e inducidos sobre la producción generados por el proyecto:

Tabla 83. Efectos económicos totales sobre la Producción. Euros constantes

| Efectos económicos sobre producción | Fase Producción | Fase Explotación |
|-------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Efectos directos | 177.464.508 | 720.240.973 |
| Efectos indirectos | 181.013.798 | 460.954.223 |
| Efectos inducidos | 289.267.147 | 583.395.188 |
| Efectos económicos totales | 647.745.453 | 1.764.590.384 |

9.4. Impacto del proyecto en el Valor Agregado Bruto (VAB)

Multiplicadores

En la siguiente tabla se muestran los multiplicadores simples y efectos indirectos sobre el VAB de las diferentes ramas de actividad incluidas en el estudio:

Tabla 84. Multiplicadores de VAB Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad

| Multiplicadores de VAB por sector | Construcción | Alquileres |
|-----------------------------------|--------------|-------------|
| NACE Rev.2 | 41 | 68 |
| Rama actividad INE | 27 | 50 |
| Efectos iniciales | 0,45 | 0,58 |
| Efectos de primera ronda | 0,21 | 0,17 |
| Efectos de apoyo industrial | 0,19 | 0,12 |
| Efectos indirectos | 0,40 | 0,29 |
| Efectos inducidos | 0,49 | 0,24 |
| Multiplicador simple | 0,84 | 0,87 |
| Multiplicador total | 1,33 | 1,11 |

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

Para calcular los efectos indirectos de VAB, se parte del nivel de Producción inicial (efectos directos) y se multiplica por el Multiplicador Simple y se le resta el efecto inicial, para obtener la cuantificación de los efectos indirectos sobre el VAB. Como se observa, la base sobre la que se multiplica el Multiplicador simple no es el VAB de los efectos iniciales calculados, sino el nivel de producción inicial (efecto directo), y al Multiplicador simple ya no se le resta 1, sino se le resta el valor del efecto inicial de la Tabla Input-Output.

Para calcular los efectos inducidos de VAB, al valor del multiplicador total se le resta el valor del multiplicador simple, y la diferencia se multiplica por la cuantía del efecto directo de producción (no el VAB efectos directos) para obtener la cuantificación de los efectos inducidos en el VAB.

Efectos directos, indirectos e inducidos VAB

A partir de los efectos directos de la producción, se ha empleado el % VAB / Producción del sector construcción y alquileres de la TIO INE 2016 sobre el nivel de producción directa estimada, para calcular el VAB directo producido por el proyecto.

Tabla 85. VAB Directo Construcción y Alquileres

| VAB Efectos Directos | Construcción | Alquileres |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| NACE Rev.2 | 41 | 68 |
| Rama actividad INE | 27 | 50 |
| Producción a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros) | 119.932 | 13.828 |
| Valor añadido bruto a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros) | 53.715 | 8.445 |
| % VAB / Producción | 45% | 61% |
| VAB Efecto Directo Proyecto (Euros Constantes) | 79.482.177 | 439.858.754 |

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

Los efectos indirectos e inducidos sobre el VAB se calculan a partir del nivel de producción directo. En la siguiente tabla se muestran los efectos directos, indirectos e inducidos sobre el VAB generados por el proyecto:

Tabla 86. Efectos económicos totales sobre el Valor Agregado. Euros constantes

| Efectos económicos sobre VAB | Fase Producción | Fase Explotación |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|
| Efectos directos | 79.482.177 | 439.858.754 |
| Efectos indirectos | 70.985.803 | 208.869.882 |
| Efectos inducidos | 86.957.609 | 172.857.834 |
| Efectos económicos totales | 237.425.589 | 821.586.470 |

9.5. Impacto del proyecto en la generación de empleo

Multiplicadores

En la siguiente tabla se muestran los multiplicadores simples y efectos indirectos sobre el empleo de las diferentes ramas de actividad incluidas en el estudio en número de empleos por millón de euros de producción:

Tabla 87. Multiplicadores de Empleo Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad

| Multiplicadores de Empleo por sector (n° empleos por millón euros producción) | Construcción | Alquileres |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| NACE Rev.2 | 41 | 68 |
| Rama actividad INE | 27 | 50 |
| Efectos iniciales | 9 | 4 |
| Efectos de primera ronda | 4 | 3 |
| Efectos de apoyo industrial | 3 | 2 |
| Efectos indirectos | 7 | 5 |
| Efectos inducidos | 7 | 4 |
| Multiplicador simple | 16 | 9 |
| Multiplicador total | 23 | 12 |

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

Para calcular los efectos indirectos de empleo, se parte del nivel de Producción inicial (efectos directos) y se multiplica por el Multiplicador Simple y se le resta el efecto inicial, para obtener la cuantificación de los efectos indirectos sobre el empleo. Como se observa, la base sobre la que se multiplica el Multiplicador simple no es el Empleo de los efectos iniciales calculados, sino el nivel de producción inicial (efecto directo), y al Multiplicador simple se le resta el valor del efecto inicial de la Tabla Input-Output.

Para calcular los efectos inducidos de empleo, al valor del multiplicador total se le resta el valor del multiplicador simple, y la diferencia se multiplica por la cuantía del efecto directo de producción (no el número de empleos directos) para obtener la cuantificación de los efectos inducidos en el Empleo.

Efectos directos, indirectos e inducidos Empleo

A partir de los efectos directos de la producción, se ha empleado el ratio de empleos por millón de euros de producción del sector construcción y alquileres de la TIO INE 2016 sobre el nivel de producción directa estimada, para calcular el Empleo directo producido por el proyecto.

Tabla 88. Empleo Directo Construcción y Alquileres

| Multiplicadores de Empleo por sector | Construcción | Alquileres |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| NACE Rev.2 | 41 | 68 |
| Rama actividad INE | 27 | 50 |
| Rama de actividad IESTADIS | 32 | 55 |
| Producción a precios básicos. INE TIO 2016 (Millones Euros) | 119.932 | 13.828 |
| Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016 (miles) | 1.031 | 59 |
| Empleos a tiempo completo por millón de euros | 9 | 4 |
| Empleos Efecto Directo Proyecto periodo completo | 1.526 | 3.089 |
| Duración del periodo (años) | 3 | 47 |
| Empleos Anuales Efecto Directo Proyecto | 509 | 66 |

Los efectos indirectos e inducidos sobre el Empleo se calculan a partir del nivel de producción directa. En la siguiente tabla se muestran los efectos directos, indirectos e inducidos sobre el Empleo generados por el proyecto a lo largo de todo el periodo de concesión:

Tabla 89. Efectos económicos totales sobre el Empleo. Número de empleos

| Efectos económicos sobre Empleo. FTE todo periodo concesión | Fase Producción | Fase Explotación |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| Efectos directos | 1.526 | 3.089 |
| Efectos indirectos | 1.242 | 3.601 |
| Efectos inducidos | 1.242 | 2.881 |
| Efectos económicos totales | 4.010 | 9.571 |

9.6. Impacto del proyecto en la generación de rentas salariales

Multiplicadores

En la siguiente tabla se muestran los multiplicadores simples y efectos indirectos sobre las rentas salariales de las diferentes ramas de actividad incluidas en el estudio:

Tabla 90. Multiplicadores de Rentas Salariales Efectos Indirectos e Inducidos por ramas de actividad

| Multiplicadores de Rentas Salariales por sector | Construcción | Alquileres |
|-------------------------------------------------|--------------|-------------|
| NACE Rev.2 | 41 | 68 |
| Rama actividad INE | 27 | 50 |
| Efectos iniciales | 0,22 | 0,09 |
| Efectos de primera ronda | 0,11 | 0,07 |
| Efectos de apoyo industrial | 0,10 | 0,06 |
| Efectos indirectos | 0,21 | 0,13 |
| Efectos inducidos | 0,19 | 0,09 |
| Multiplicador simple | 0,43 | 0,21 |
| Multiplicador total | 0,62 | 0,31 |

Fuente: Tablas Input-Output INE y Elaboración propia

Para calcular los efectos indirectos de Rentas Salariales, se parte del nivel de Producción inicial (efectos directos) y se multiplica por el Multiplicador Simple y se le resta el efecto inicial, para obtener la cuantificación de los efectos indirectos sobre las Rentas Salariales. Como se observa, la base sobre la que se multiplica el Multiplicador simple no son las Rentas Salariales de los efectos iniciales calculados, sino el nivel de producción inicial (efecto directo), y al Multiplicador simple se le resta el valor del efecto inicial de la Tabla Input-Output.

Para calcular los efectos inducidos de rentas salariales, al valor del multiplicador total se le resta el valor del multiplicador simple, y la diferencia se multiplica por la cuantía del efecto directo de producción (no la cuantía de rentas salariales directo) para obtener la cuantificación de los efectos inducidos sobre las Rentas Salariales.

Efectos directos, indirectos e inducidos Rentas Salariales

A partir de los efectos directos de la producción, se ha empleado el ratio de salario medio por producción del sector construcción y alquileres de la TIO INE 2016 sobre el nivel de producción directa estimada, para calcular el efecto directo sobre Rentas Salariales del proyecto.

Tabla 91. Rentas Salariales Efecto Directo Construcción y Alquileres

| Efecto Directo Rentas Salariales | Fase Producción | Fase Explotación |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Multiplicadores de Empleo por sector | Construcción | Alquileres |
| NACE Rev.2 | 41 | 68 |
| Rama actividad INE | 27 | 50 |
| Remuneración de los asalariados. INE TIO 2016 (Millones Euros) | 26.411 | 1.252 |
| Sueldos y salarios brutos. INE TIO 2016 (Millones Euros) | 20.386 | 975 |
| Cotizaciones sociales. INE TIO 2016 (Millones Euros) | 6.024 | 277 |
| Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016. Total (Miles) | 1.031 | 59 |
| Puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo. INE TIO 2016. Asalariado (Miles) | 848 | 45 |
| Salario medio por empleado (€/FTE) | 31.145 | 27.692 |
| Rentas Salariales periodo completo (Euros) | 47.513.755 | 85.536.341 |
| Duración del periodo (años) | 3 | 47 |
| Rentas Salariales al Año (Euros) | 15.837.918 | 1.819.922 |

Los efectos indirectos e inducidos sobre las Rentas Salariales se calculan a partir del nivel de producción directo. En la siguiente tabla se muestran los efectos directos, indirectos e inducidos sobre las Rentas Salariales generados por el proyecto a lo largo de todo el periodo de concesión:

Tabla 92. Efectos económicos totales sobre Rentas Salariales. Euros constantes

| Efectos económicos sobre Rentas Salariales | Fase Producción | Fase Explotación |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Efectos directos | 47.513.755 | 85.536.341 |
| Efectos indirectos | 37.267.547 | 93.631.327 |
| Efectos inducidos | 33.718.256 | 64.821.688 |
| Efectos económicos totales | 118.499.558 | 243.989.355 |

9.7. Impacto del proyecto en la generación de rentas fiscales

Multiplicadores

En las Tablas Input-Output se incluye información de otros impuestos netos sobre la producción, desglosados por ramas de actividad, e impuestos y subvenciones sobre los productos. Pero las Tablas Input-Output no incluye información por tanto de otras figuras impositivas directas como el Impuesto de Sociedades o el IRPF.

Para estimar el efecto de los impuestos indirectos e inducidos generados por la mayor actividad económica, se ha partido de la información publicada por la Agencia Tributaria Española sobre el resumen de los ingresos tributarios totales para 2018 y de la Contabilidad Nacional Trimestral de España publicadas por el INE para estimar las variables económicas.

El Impuesto de Sociedades, los Impuestos Especiales y la Fiscalidad Medioambiental están relacionados con la producción (volumen de ventas de las empresas). El IVA está estrechamente vinculado con el VAB (equivalente al PIB). Y el IRPF está muy relacionado con las Rentas Salariales.

En la siguiente tabla en función de los ingresos tributarios de 2018 y las variables económicas de la contabilidad nacional de 2018, se ha calculado los Multiplicadores de rentas fiscales generadas por cada millón de euros de producción, VAB o rentas salariales:

Tabla 93. Multiplicadores de Rentas Fiscales por variable económica, 2018

| Multiplicadores Rentas Fiscales 2018 | Valor 2018 (Millones €) | Variables Económicas | Multiplicadores por Millón de Euros |
|------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|-------------------------------------------|
| Impuesto sobre Sociedades. AEAT | 24.838 | Producción | 1,15% |
| Agregado Ramas de Actividad (Total CNAE). INE | 2.160.265 | | |
| Impuestos Especiales | 20.528 | Producción | 0,95% |
| Agregado Ramas de Actividad (Total CNAE). INE | 2.160.265 | | |
| Fiscalidad Medioambiental. AEAT | 1.872 | Producción | 0,09% |
| Agregado Ramas de Actividad (Total CNAE). INE | 2.160.265 | | |
| Impuesto sobre el Valor Añadido | 70.177 | Valor Añadido Bruto | 5,84% |
| Producto interior bruto a precios de mercado. INE | 1.202.193 | | |
| Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. AEAT | 547.045 | Rentas Salariales | 15,15% |
| Remuneración de los asalariados. INE | 82.859 | | |
| Multiplicador Rentas Fiscales sobre la producción | | | 2,19% |
| Multiplicador Rentas Fiscales sobre el VAB | | | 5,84% |
| Multiplicador Rentas Fiscales sobre las Rentas Salariales | | | 15,15% |

Fuente: AEAT, INE y Elaboración propia

El significado de la tabla anterior es que las Rentas Fiscales generadas equivale, al:

- 2,19% del nivel de producción de los efectos indirectos e inducidos generados.
- 5,84% del VAB de los efectos indirectos e inducidos generados.
- 15,15% de las Rentas Salariales de los efectos indirectos e inducidos generados.

En el caso de la Concesión del Lote 1 se han calculado los impuestos directos de Sociedades, Especiales e IVA que paga la Sociedad Concesionaria. Pero falta por calcular los efectos directos sobre el IRPF de los empleos y rentas salariales generadas directamente por el Proyecto. En base a los Multiplicadores anteriores sobre Rentas Fiscales generadas por las Rentas Salariales, en la siguiente tabla se muestra el total de impuestos directos generados por el proyecto:

Tabla 94. Rentas Fiscales Directas

| Impuestos Directos | Fase Construcción | Fase Explotación |
|---------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Corrientes | 23.449.837 | 169.643.292 |
| Impuestos Sociedad Concesionaria. Euros Constantes | 23.059.747 | 126.294.895 |
| Rentas Salariales Empleos Directos. Euros Constantes | 47.513.755 | 85.536.341 |
| Impuestos IRPF Empleos Directos. Euros Constantes | 7.198.334 | 12.958.756 |
| Total Rentas Fiscales Directas. Euros Constantes | 30.258.081 | 139.253.650 |

En la siguiente tabla se muestran los efectos directos, indirectos e inducidos sobre las Rentas Fiscales generados por el proyecto a lo largo de todo el periodo de concesión:

Tabla 95. Efectos económicos totales sobre Rentas Fiscales. Euros constantes

| Efectos económicos sobre Rentas Fiscales | Fase Producción | Fase Explotación |
|------------------------------------------|-------------------|--------------------|
| Efectos directos | 30.258.081 | 139.253.650 |
| Efectos indirectos | 13.755.806 | 36.478.045 |
| Efectos inducidos | 16.521.591 | 32.691.738 |
| Efectos económicos totales | 60.535.478 | 208.423.433 |

9.8. Impacto económico en la Comunidad de Madrid

9.8.1. Tablas Input/Output Comunidad de Madrid

Para analizar los efectos económicos de la Concesión del Lote 1 en la Economía de la Comunidad de Madrid, se ha partido de los efectos económicos producidos para España, y sobre esos valores se ha aplicado la diferencia entre el porcentaje de importaciones de las diferentes ramas de actividad de las Tablas Input-Output de 2015 publicadas por el servicio de estadística IESTADIS de la Comunidad de Madrid, y el porcentaje de las importaciones de las Tablas Input-Output de 2016 del INE. La diferencia entre ambos porcentajes correspondería a las importaciones de la Comunidad de Madrid de otras regiones españolas. Ya que las importaciones del exterior ya fueron consideradas en el porcentaje de importaciones de las Tablas Input-Output del INE.

De este modo, a partir de los efectos económicos producidos en España podemos obtener que parte de la Producción, VAB, Empleo Rentas Salariales y Rentas Fiscales es generada dentro de la Comunidad de Madrid.

En la siguiente tabla se muestra la relación del porcentaje de producción en Madrid por las dos ramas de actividad contempladas para la fase de construcción y la fase de explotación:

Tabla 96. Relación del porcentaje de producción en Madrid por ramas de actividad

| Valor producción por sector | Construcción | Alquileres |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| NACE Rev.2 | 41 | 68 |
| Rama INE | 27 | 50 |
| Rama IESTADIS | 32 | 55 |
| % Importación España. I/O INE | 0,3% | 5,8% |
| % Importación Madrid. I/O IESTADIS | 28,2% | 30,3% |
| Base 100 | 100 | 100 |
| Valor producción España Base 100 | 100 | 94 |
| Valor producción Madrid Base 100 | 72 | 70 |
| Valor producción de Madrid respecto a España | 72,0% | 74,0% |

Fuente: Tablas I/O INE 2016 y Tablas I/O IESTADIS 2015

Como observamos, las importaciones desde Madrid hacia otras regiones son superiores a las importaciones desde España hacia otros países, lo que es lógico con la realidad de que dentro de España hay una fuerte integración económica entre regiones, que es mayor que la integración a nivel país de España con terceros países.

9.8.2. Efectos económicos totales sobre la Comunidad de Madrid

Aplicando los anteriores porcentajes sobre los efectos económicos totales (directos, indirectos e inducidos) por ramas de actividad producidos en España, obtenemos el total de efectos económicos generados por la Concesión del Lote 1 en la Comunidad de Madrid.

La diferencia entre el efecto económico producido en España y el efecto económico producido en la Comunidad de Madrid, son los efectos económicos producidos en el resto de CCAA que se ven favorecidas en su desarrollo económico por la iniciativa del Plan Vive y por sus relaciones económicas con la Comunidad de Madrid.

En la siguiente tabla se resumen los efectos económicos totales en España, en la Comunidad de Madrid y en el resto de CCAA:

Tabla 97. Impacto Económico Lote 1. Efectos directos, indirectos e inducidos. Euros constantes

| Impacto Económico Lote 1 | % Rama Madrid - España | Producción (€) | VAB (€) | Empleo (Uds.) | Rentas Salariales (€) | Rentas Fiscales (€) |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------------|----------------------|---------------|-----------------------|---------------------|
| Efectos Económicos Totales España Fase Construcción | | 647.745.453 | 237.425.589 | 4.010 | 118.499.558 | 60.535.478 |
| Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Construcción | 72,0% | 466.376.726 | 170.946.424 | 2.887 | 85.319.682 | 43.585.544 |
| Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Construcción | | 181.368.727 | 66.479.165 | 1.123 | 33.179.876 | 16.949.934 |
| Efectos Económicos Totales España Fase Explotación | | 1.764.590.384 | 821.586.470 | 9.571 | 243.989.355 | 208.423.433 |
| Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Fase Explotación | 74,0% | 1.305.796.884 | 607.973.988 | 7.083 | 180.552.123 | 154.233.340 |
| Efectos Económicos Totales Resto CCAA Fase Explotación | | 458.793.500 | 213.612.482 | 2.488 | 63.437.232 | 54.190.092 |
| Efectos Económicos Totales España Periodo completo concesión | | 2.412.335.837 | 1.059.012.059 | 13.581 | 362.488.913 | 268.958.911 |
| Efectos Económicos Totales Comunidad Madrid Periodo Completo Concesión | | 1.772.173.610 | 778.920.412 | 9.970 | 265.871.804 | 197.818.885 |
| Efectos Económicos Totales Resto CCAA Periodo Completo Concesión | | 640.162.227 | 280.091.647 | 3.611 | 96.617.109 | 71.140.026 |

9.9. Población beneficiada y ahorro en rentas de alquiler

Para finalizar el estudio de impacto económico-social, las dos variables últimas estimadas son la población beneficiada anualmente por el proyecto y el ahorro anual en rentas de alquiler de la puesta en explotación del Lote 1 del Plan Vive, cuyo objetivo último es la promoción de un parque de viviendas con precios de alquiler asequibles para la gente que reside y trabaja en la Comunidad de Madrid.

Población anual beneficiada

Para calcular la población anual beneficiada por el Lote 1 se han utilizado los datos del INE para 2019 de la población total de la Comunidad de Madrid, del total de viviendas de la Comunidad de Madrid y de las viviendas alquiladas en la Comunidad de Madrid. Con estos datos se ha sacado el promedio de personas que viven por vivienda en la Comunidad de Madrid, y con el número de viviendas del Lote 1 se ha estimado la población beneficiada por el Lote 1. También se ha estimado el porcentaje que supone el Lote 1 sobre el total del parque de viviendas en alquiler de la Comunidad de Madrid.

Tabla 98. Población Beneficiada Viviendas en Alquiler Lote 1

| Población beneficiada Lote 1 | Valores |
|----------------------------------------------------------------------|--------------|
| Población Comunidad de Madrid. INE 2019 | 6.663.394 |
| Total de Viviendas Comunidad de Madrid. INE 2019 (Miles) | 2.613 |
| Viviendas Alquiladas Comunidad de Madrid. INE 2019 (Miles) | 582 |
| % Viviendas en Alquiler sobre el total | 22,28% |
| Personas por vivienda | 2,55 |
| N.º Viviendas en Alquiler Lote 1 | 1.624 |
| Población Anual Beneficiada Lote 1 | 4.142 |
| Porcentaje viviendas Lote 1 sobre total Parque viviendas en Alquiler | 0,28% |

Fuente: INE 2019 y elaboración propia

Ahorro anual en rentas de alquiler

Para calcular el ahorro en alquiler de las viviendas de la Fase 1 se ha utilizado la información publicada por el Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda para el año 2020 para la Comunidad de Madrid. A partir de esa información se ha comparado la Renta Media de alquiler en la Comunidad de Madrid con la Renta Media del Lote 1, y se han calculado los siguientes índices:

- El Ahorro porcentual en Alquiler con las Viviendas del Lote 1.
- El Ahorro Anual en Alquileres con el Total de Viviendas del Lote 1.
- El Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 1.

En la siguiente tabla se muestran los resultados obtenidos en el ahorro de alquileres:

Tabla 99. Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 1

| Ahorro en Alquiler Viviendas Lote 1 | Valores |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Valor promedio vivienda. IESTADIS IV T 2019 | 339.050 |
| Renta Media C. Madrid (€/m2 superficie construida). Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda 2020 | 11,7 |
| Superficie edificada alquilada Lote 1 (m2 construidos) | 123.582 |
| Ingresos Alquiler Anuales Lote 1 | 12.799.669 |
| Renta Media (€/m2 superficie construida). Lote 1 | 8,6 |
| Ahorro porcentual en Alquiler con Viviendas Lote 1 | 26,23% |
| Ahorro Anual en Alquileres Total Viviendas Lote 1 | 4.551.297 |
| Ahorro Anual por Vivienda Alquilada Lote 1 | 2.803 |
| Periodo Explotación Alquiler (Años) | 47 |
| Ahorro Total en Alquileres todo Periodo Concesión | 213.910.980 |

Fuente: Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda 2020 y elaboración propia

10. Conclusiones

A lo largo del presente informe se ha evaluado la viabilidad económico-financiera del proyecto desde seis ámbitos diferentes:

- La **viabilidad económica** de los flujos de caja del proyecto, esto es que con el plan de negocio propuesto la explotación del proyecto genera una rentabilidad suficiente con respecto al coste de las fuentes de capital. El modo de demostrar la viabilidad económica es a través del análisis de los Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos.
- La **viabilidad financiera** de la estructuración financiera del proyecto, esto es que con la estructuración financiera propuesta el proyecto genera una rentabilidad suficiente para los inversores privados accionistas de la sociedad concesionaria con respecto al coste de capital. El modo de demostrar la viabilidad financiera es a través del análisis de los Flujos de Caja Disponible para los Accionistas.
- La **bancabilidad** del proyecto, esto es que los flujos de caja generados por el proyecto ofrecen una garantía de repago adecuada para el nivel de apalancamiento y condiciones de la deuda establecidas. El modo de demostrar la bancabilidad del proyecto es a través del análisis del Flujo de Caja Disponible para el Servicio de la Deuda y de los Flujos de Caja de la Deuda.
- El **impacto fiscal del proyecto en las Administraciones Públicas**, esto es los recursos que consume o genera el proyecto para las Administraciones Públicas. El modo de medir el impacto fiscal es a través del análisis de los Flujos de Caja para la Administración.
- El **impacto del proyecto en los usuarios**, que en este caso son los arrendatarios de las viviendas. El modo de medir el impacto en los usuarios es a través del análisis de la población beneficiada y el ahorro en alquiler que genera el proyecto en los arrendatarios.
- La **rentabilidad social**, esto es el impacto económico positivo del proyecto en la sociedad. El modo de medir la rentabilidad social es a través del análisis con las tablas input-output que mide los efectos económicos generados por el proyecto en la sociedad, siendo el efecto más relevante el impacto causado en el VAB (equivalente al PIB) y en el empleo.

Los resultados obtenidos de la medición de todos estos impactos muestran un resultado positivo, lo que significa que el proyecto genera valor para los accionistas, para las entidades financieras, para las Administraciones Públicas, para los usuarios arrendatarios de las viviendas, y para la sociedad en su conjunto.

Tabla 100. Conclusiones sobre la viabilidad económico-financiera del Lote 1

| Impactos analizados | Análisis realizado | Variables Modelo | Resultados Modelo | Interpretación |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rentabilidad económica del Proyecto | Flujos de Caja del Proyecto después de Impuestos | TIR | 4,92% | Al ser TIR > WACCat el proyecto es viable |
| | | Tasa descuento WACCat | 3,08% | |
| | | VAN | 65.773.527 | Al ser VAN > 0 el proyecto es viable |
| Rentabilidad financiera del Proyecto | Flujos de Caja Disponible Accionistas | TIR | 6,46% | Al ser TIR > Ke el proyecto es viable |
| | | Tasa descuento Ke | 5,04% | |
| | | VAN | 18.341.645 | Al ser VAN > 0 el proyecto es viable |
| Bancabilidad del Proyecto | Flujos de Caja Disponible Servicio Deuda y Flujos de Caja Deuda | RCSD | 1,50 x | Los RCSD son suficientemente altos para garantizar la recuperación del préstamo |
| | | Coste Deuda | 2,98% | El coste de la Deuda es inferior a la rentabilidad de proyecto y tiene un efecto apalancamiento positivo |
| Impacto Fiscal del Proyecto | Flujos de Caja de las Administraciones Públicas | VA Ingresos Estado | 53.438.671 | El proyecto tiene un impacto fiscal positivo en los tres niveles de Administraciones Públicas |
| | | VA Ingresos C. Madrid | 13.803.127 | |
| | | VA Ingresos Ayuntamientos | 39.245.897 | |
| Impacto en los usuarios del Proyecto | Población beneficiada y ahorro alquiler | Población Anual Beneficiada | 4.142 | El proyecto beneficia a un volumen alto de población |
| | | Ahorro Anual en Alquiler | 4.551.297 | El proyecto genera un ahorro considerable en el Alquiler a favor de los Arrendatarios |
| Rentabilidad Social | Tablas Input-Output INE e IESTADIS | VAB (PIB) generado | 1.059.012.059 | El proyecto tiene un fuerte impacto en el desarrollo de la actividad económica |
| | | Empleos generados | 13.581 | El proyecto genera un alto volumen de empleos en la sociedad |

En conclusión, el estudio de viabilidad económico-financiera muestra que la licitación de la Concesión del Lote 1 del Plan Vive por parte de la Comunidad de Madrid, es viable económica y financieramente, tiene un impacto fiscal positivo en la Administraciones Públicas, permite el acceso a una vivienda a precios de alquiler asequibles a una parte importante de la población, y genera un efecto económico positivo en la sociedad incrementado el PIB y el empleo en la fase de construcción y de explotación.