

TRF Auditors

C/ Ramon Muntaner, 3

07300 | Inca | Mallorca

T 971.88.04.80 | F 971.50.54.59

trfauditors@trfauditors.es

www.trfauditors.es

Estudi modificat econòmic financer explotació complex sociocultural i recreatiu amb oferta complementària en solar urbà de titularitat municipal situat en Avinguda General Luque i Carrer Joan d'Àustria

Per encàrrec de



Ajuntament d'Inca

Redactor

Miquel Francesc Gelabert Morro

Auditor de Comptes i Economista



Índex

1.- Introducció

2.- Objecte

3.- Ubicació del immoble i superfícies. Inversions de capital previstes (CapEx).Cost d'execució.

4.- Metodologia utilitzada para la valoració

5.- Estimació d'ingressos d'explotació per línies d'activitats

5.1 Ingressos per activitats d'exhibició cinematogràfica

5.1.1 Cens d'entitats que exhibicions cinematogràfiques a les Illes Balears.

5.1.2 Tipologia de sales de cinemes a les Illes Balears

5.1.3 Recaptacions a les Illes Balears de les sales de cinema, per tipologia

5.1.4 Hàbits de consum i despesa en activitats cinematogràfiques a Espanya. Especial referencia a les Illes Balears.

5.1.5 Demanda potencial i radi d'acció

5.2 Ingressos previsionals cinema . Assumpcions i hipòtesis.

5.2.1 Ingressos per taquilles

5.2.2 Ingressos accessoris a les taquilles

5.3 Ingressos per activitats d'explotació d'immobles.

5.3.1 Estudi de preus de mercat de la zona.

5.3.2 Ingressos provisionals. Assumpcions i hipòtesis.

6.- Estimació de costos per línies d'activitat

6.1 Costos per activitats d'exhibició cinematogràfica

6.1.1 Consums i cost de vendes

6.1.2 Despeses de personal

6.1.3 Altres despeses d'explotació

6.1.3.1 Rendes i cànon exigibles per l'Administració

6.1.3.1.1 Cànon per ocupació

6.1.3.1.2 Cànon per activitat

6.1.3.2 Imposts Bens Immobles



6.1.3.3 Impost d'activitats econòmiques

6.1.3.4 Reparacions i Conservació

6.1.3.5 Servicios Profesionals

6.1.3.6 Servicios Bancaris

6.1.3.7 Primes de d'assegurances

6.1.3.8 Publicitat y relaciones públicas

6.1.3.9 Subministres

6.1.3.10 Altres serveis

6.1.3.11 Avals canons a favor de l'Administració per l'explotació de la concessió

6.2 Costos per activitats d'explotació de bens immobles

6.2.1 Altres despeses d'explotació

6.2.1.1 Rendes i cànon exigibles per l'Administració

6.2.1.1.1 Cànon per ocupació

6.2.1.1.2 Cànon per activitat

6.2.1.2 Imposts Bens Immobles

6.2.1.3 Impost d'activitats econòmiques

6.2.1.4 Reparacions i Conservació

6.2.1.5 Primes d'assegurances

7.- Estimació de compte de Pèrdues i Guany base.

8.- Hipòtesis i assumpcions de projeccions de la compte de pèrdues i guany

9.- Càlcul del plaç de retorn de la inversió (Pay-Back). Compte d'explotació per el període de pay-back i estimació de fluxos de caixa.

10.- Càlcul del termini concessional amb una taxa de descompte determinada

11.- Conclusions



1.- Introducció

La Junta de Govern de l'Ajuntament d'Inca va sol·licitar un estudi econòmic als efectes d'avaluar la possibilitat d'ubicar en el terme municipal i dins sòl municipal un complex d'exhibicions cinematogràfiques i locals comercials per dur-hi a terme activitats complementàries, mitjançant una concessió administrativa de domini públic per destinar-ho als usos esmentats.

Es va redactar un avantprojecte, on es detallaven les ubicacions i superfícies del sòl, superfícies d'edificacions i superfícies d'actuació, així com un pressupost d'execució de les obres a efectuar.

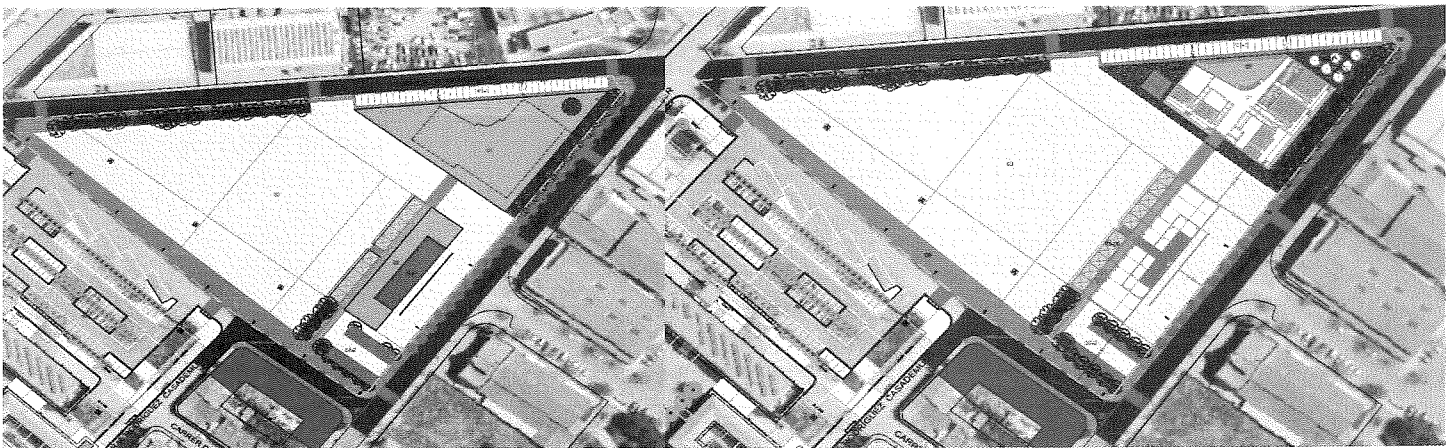
Per això, va sol·licitar el present estudi amb el següent:

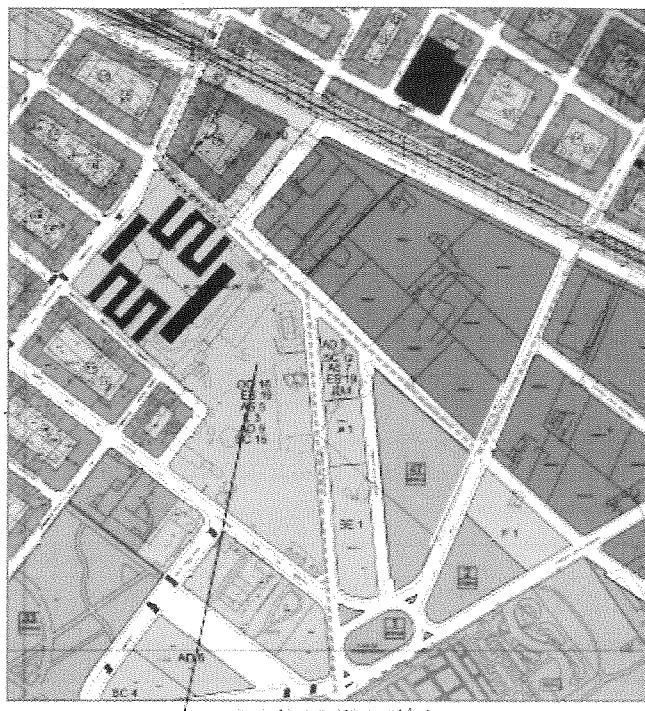
2.- Objecte

- Estimar els resultats econòmics que es poden obtenir per l'exercici d'activitat d'exhibicions cinematogràfiques i locals comercials per usos complementaris a aquesta activitat.
- Estimar el període concessional mínim perquè el concessionari recuperi la seva inversió.
- Estimar un període concessional mínim perquè el concessionari obtingui una rendibilitat acceptable a la seva inversió de capital.

3.- Ubicació del immoble i superfícies. Inversions de capital previstes (CapEx).Cost d'execució.

L'immoble està ubicat a la zona perimetral del Carrer de Sencelles i Juan d'Àustria, segons el detall gràfic següent:





Les superfícies del sòl objecte d'actuació són les següents:

SUPERFICIES CONSTRUIDAS EDIFICACIONES	
(01) EDIFICIO SALA CINES	2335,05m ²
(02) EDIFICIO OCIO - LOCALES	883,02m ²
(03-2) ET	28,40m ²
TOTAL	3244,47m²

SUPERFICIES ÚTILES		
(01) EDIFICIO CINES		1698,98m ²
(01-1) APARCAMIENTO ZONA 01	46 PLAZAS	463,97m ²
(01-2) PORCHE CUBIERTO		225,54m ²
(01-3) JUEGOS INFANTILES		56,25m ²
(01-4) ZONA VERDE ZONA 01		1134,15m ²
(02) EDIFICIO OCIO-COMERCIAL		626,14m ²
(02-1) BAÑOS PUBLICOS		85,00m ²
(02-2) APARCAMIENTO ZONA 02	18 PLAZAS	203,12m ²
(02-3) PERGOLA (100%)		262,08m ²
(03) ESPLANADA MULTIFUNCIONAL		9210,17m ²
(03-1) ZONA VERDE ZONA 03		517,80m ²
(03-2) ET		21,45m ²
(03-3) ACERAS		2213,71m ²
(04) APERTURA NUEVO VIAL		542,65m ²

¹¹ Dades de l'avantprojecte redactat per GRUP D'ARQUITECTES AMR, SLP



El cost d'execució del contracte segons aquest avantprojecte seria el següent:

Número	Descripció	Preu execució general	Despeses Generals (13%)	Benefici Industrial (6%)	Preu execució de contrata
1	Edifici Cinema	1.868.040,00 €	242.845,20 €	112.082,40 €	2.222.967,60 €
2	Edifici Locals	490.878,00 €	63.814,14 €	29.452,68 €	584.144,82 €
3	Zones Exteriors.Esplanada	953.252,60 €	123.922,84 €	57.195,16 €	1.134.370,59 €
5	Zones Exteriors. Zones Verdes	99.117,00 €	12.885,21 €	5.947,02 €	117.949,23 €
6	Zones Exteriors. Jocs Infantils	8.000,00 €	1.040,00 €	480,00 €	9.520,00 €
7	Zones Exteriors. Voravies	177.096,80 €	23.022,58 €	10.625,81 €	210.745,19 €
9	Zones Exteriors. CT	35.000,00 €	4.550,00 €	2.100,00 €	41.650,00 €
10	Zones Exteriors. Vial Nou (50%)	31.202,38 €	4.056,31 €	1.872,14 €	37.130,83 €
11	Equipament i posta en escena	2.100.000,00 €	273.000,00 €	126.000,00 €	2.499.000,00 €
TOTAL		5.762.586,78	476.136,28	219.755,21	6.857.478,27 €
Honorarios de profesionales		10,00%			685.747,83 €
Impuesto Construcción y Otras instalaciones		4,00%			274.299,13 €
Impuesto T ransmisiones patrimoniales Onerosas		4,00% Sobre Valor Net de la concessió			9.678,42 €
TOTAL					7.827.203,64 €

4.- Metodologia utilitzada para la valoració

Per a la valoració de les participacions utilitzem un enfocament d'ingressos (Income Approach) i la metodologia descompte de fluxos de caixa del negoci o projecte.

Es tracta d'un mètode de valoració dinàmic que estima el valor d'una empresa a partir del valor present dels fluxos de caixa per a la companyia que podrà generar en el futur i que són susceptibles de ser distribuïts a les seues fonts de capital (socis i proveïdors de deute).

Els fluxos de caixa haurien de descomptar-se a una taxa adequada que incorpora el cost d'oportunitat de no estar dits fons invertits en una inversió alternativa de similar risc. Per tant, la taxa de descompte a aplicar en valorar una empresa i/o negoci, consistiria en els costos de cadascuna de les fonts de finançament, ponderats per les proporcions que suposaran a futur cadascuna d'elles, la qual cosa es denomina com a Cost Mitjà Ponderat de Capital (CMPC o WACC en anglès).

5.- Estimació d'ingressos d'explotació per línies d'activitats

5.1 Ingressos per activitats d'exhibició cinematogràfica

L'estimació dels ingressos de qualsevol activitat, és la variable que té un major risc de predicció, atès que hi ha molts factors extrínsecs que no són controlables. Per això es fa necessari un estudi previ del "target" de població al que va adreçat l'oferta sociocultural, el seu radi d'influència i les pautes de consums de la població en aquests tipus d'oferta.

5.1.1 Cens d'entitats de exhibicions cinematogràfiques a les Illes Balears.

A continuació es detallen els municipis on hi ha sales d'exhibicions, el nom comercial i el número de sales que es disposen:

Islas Baleares	Aldúia	AUDITORI D'ALCUDIA	1	
	Capdepera	TEATRE MUNICIPAL	1	
	Ciutadella de Menorca	CINEMES CANAL SALAT	2	
	Eivissa	MULTICINES EIVISSA	5	
	Mahón	OCIMAX MULTISALAS	5	
	Manacor	MULTICINES MANACOR	7	
	Marratxí	CINESA FESTIVAL PARK 20	20	
	Palma de Mallorca	AMBULANTE		1
		AUGUSTA		7
		CINE CIUTAT		4
		CINE CIUTAT COLONIA		1
		MULT. RIVOLI		3
		MULTICINES PORTO PI		7
		OCIMAX		14
	Sant Antoni de Portmany	REGIO	1	
	Santa Eulàlia del Río	TEATRO ESPAÑA	1	

2

En total hi ha 16 cinemes i 81 sales d'exhibició cinematogràfica. Una de les primeres conclusions que s'arriba és que l'activitat està concentrada en dues entitats que disposen de 69 de les 81 sales, per tant, representen més del 85% de les sales. Actualment, s'ha incorporat una nova entitat que opera a les Illes Balears i que explota sales de cinema a les Illes Balears al centre comercial FAN MALLORCA. Si afegim aquesta entitat que es va incorporar a finals del 2.016, les tres entitats que concentren la major activitat, tant en número de sales, de cinemes i d'espectadors són les següents entitats:

MULTICINES PORTO PI, SL

CINESA COMPAÑÍA DE INICIATIVAS Y ESPECTACULOS, SA

CINES ARTESIETE



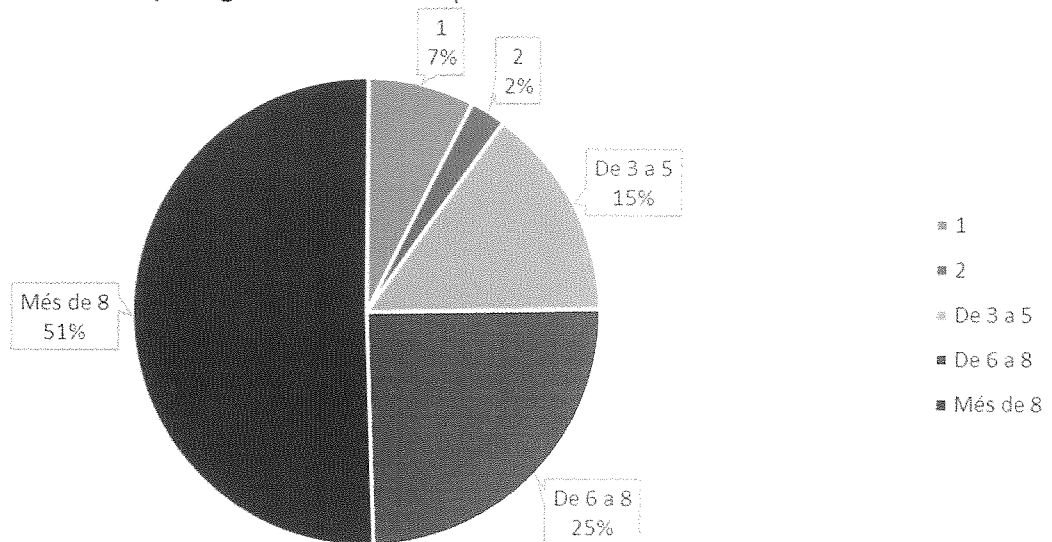
5.1.2 Tipologia de sales de cinema a les Illes Balears

En quan a la tipologies dels cinemes de les Illes Balears ho detallam a la següent tabla:

Tipologia	1	2	De 3 a 5	De 6 a 8	Més de 8	Total general
Cines	6	1	3	3	3	16
Sales	6	2	12	20	41	81

3

Tipologia de cinemes por número de salas



Observam que més de la meitat de les sales estan concentrades en cinemes amb més de 8 sales, essent totalment residual els cinemes que tenen una o dues sales representant el 9% de l'oferta de sales d'exhibicions.

5.1.3 Recaptacions a les Illes Balears de les sales de cinema, per tipologia

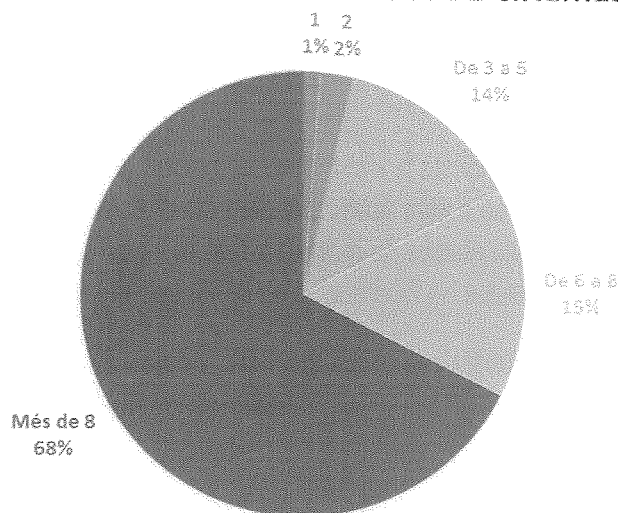
La recaptació per taquilles a les Illes Balears, per a l'any 2.015, va ascendir a 14.724.284,16 euros i hi varen assistir 2.520.512 espectadors a les 81 sales de les Illes Balears.

Les recaptacions per tipologia de sales està repartida de la següent manera:

³ Boletín Informativo 2015. Instituto de la Cinematografía y de las Artes Audiovisuales – Secretaría de Estado de Cultura. <http://www.mecd.gob.es/cultura-mecd/areas-cultura/cine/mc/anuario-cine/anuarios/ano-2015.html> i elaboració propia.

Numero de Sales	Tipologia	% Recaptació	Recaptació
6	1	1,17%	172.550,21 €
2	2	2,34%	345.100,41 €
12	De 3 a 5	13,67%	2.013.085,73 €
20	De 6 a 8	15,23%	2.243.152,67 €
41	Més de 8	67,58%	9.950.395,16 €
TOTAL		100,00%	14.724.284,16 € ⁴

% RECAPTACIÓ PER TIPOLOGIA DE CINEMES



D'acord amb les dades anteriors, calculam quina és la recaptació mitjana per sala atenent a la tipologia de cinema

⁴ Boletín Informativo 2015. Instituto de la Cinematografía y de las Artes Audiovisuales – Secretaría de Estado de Cultura. <http://www.mecd.gov.es/cultura-mecd/areas-cultura/cine/mc/anuario-cine/anuarios/ano-2015.html> i elaboració pròpia



Nº. cinemes	Nº. Sales	Tipologia	Recaptació	Recaptació per sala
6	6	1	172.550,21 €	28.758,37 €
1	2	2	345.100,41 €	172.550,21 €
3	12	De 3 a 5	2.013.085,73 €	167.757,14 €
3	20	De 6 a 8	2.243.152,67 €	112.157,63 €
3	41	Més de 8	9.950.395,16 €	242.692,56 €
16	81		14.724.284,16 €	

Es pot observar que la tipologia de cinema que s'ha previst, obté una recaptació mitja de 167.757,14 euros per sala. No obstant, a continuació, s'han d'estudiar més variables als efectes d'estimar la capacitat d'ingressos del projecte, com més endavant es detallarà.

5.1.4 Hàbits de consum i despesa en activitats cinematogràfiques a Espanya. Especial referència a les Illes Balears.

Una vegada, determinada les tipologies de entitats d'exhibicions cinematogràfiques de les Illes Balears i quina és la seva recaptació i els ingressos mitjos de les sales atenent a la tipologia de cinema és necessari posar-ho en relació a l'entorn on estaria situat i a la població que s'adreçaria, els seus hàbits de consum i la despesa de la població en aquestes activitats.

Així, d'acord amb els darrers estudis publicats sobre assistència al cine atenent a distints criteris de classificació resulta la següent informació:

⁵ Boletín Informativo 2015. Instituto de la Cinematografía y de las Artes Audiovisuales – Secretaría de Estado de Cultura. <http://www.mecd.gob.es/cultura-mecd/areas-cultura/cine/mc/anuario-cine/anuarios/ano-2015.html> i elaboració pròpia

	TOTAL (Miles)	Total que han ido el último año	En los últimos tres meses	Entre tres meses y un año	Hace más de un año	Nunca o casi nunca
TOTAL (Miles)	38.956	21.031	14.920	6.111	10.312	7.614
%	100	54,0	38,3	15,7	26,5	19,5
GENERO						
Hombres	19.005	54,4	38,8	15,5	26,2	19,4
Mujeres	19.951	53,6	37,8	15,8	26,7	19,7
EDAD						
De 15 a 19 años	2.145	86,3	67,9	18,5	10,6	3,0
De 20 a 24 años	2.321	83,1	67,6	15,5	12,7	4,2
De 25 a 34 años	5.968	69,6	51,0	18,6	21,7	8,7
De 35 a 44 años	7.818	65,8	45,4	20,4	24,9	9,4
De 45 a 54 años	7.047	56,8	38,8	18,0	28,1	15,1
De 55 a 64 años	5.425	42,0	27,7	14,3	32,8	25,2
De 65 a 74 años	4.213	30,5	20,1	10,4	32,8	36,7
De 75 años y más	4.020	9,6	5,5	4,1	35,1	55,3
SITUACIÓN PERSONAL						
Soltero en casa de sus padres	7.433	78,4	61,8	16,6	15,0	6,6
Soltero independiente, divorciado separado o viudo (con o sin hijos)	6.440	47,0	33,4	13,6	28,8	24,1
Casado o en pareja	4.155	52,0	36,0	16,0	24,6	23,4
-Sin hijos	9.739	60,9	41,3	19,5	27,1	12,0
-Con hijos menores de 18 años	5.195	43,5	27,1	16,4	30,1	26,3
-Viviendo solos (por hijos mayores)	4.688	30,2	20,1	10,2	36,1	33,6
Otros	1.306	31,4	23,3	8,1	31,6	37,0
NIVEL DE ESTUDIOS						
Sin completar educación básica o sin título	7.409	22,6	14,4	8,3	33,3	44,1
Escolarización básica con título	13.007	46,3	31,1	15,2	31,1	22,5
Bachillerato	5.371	69,0	50,5	18,5	23,0	8,1
Formación profesional grado medio	2.495	64,8	43,4	21,4	25,8	9,4
Formación profesional grado superior	3.202	71,9	50,8	21,1	21,1	7,1
Enseñanza universitaria	7.473	76,4	58,7	17,7	16,6	7,0
SITUACIÓN LABORAL						
Trabajando	17.811	67,2	48,0	19,2	22,8	10,0
Parado	5.672	52,6	34,8	17,8	32,0	15,4
Jubilado o retirado del trabajo	8.065	23,1	15,6	7,5	33,7	43,2
Estudiante	3.444	88,4	70,6	17,8	9,1	2,5
Labores del hogar	3.348	28,4	16,5	12,0	37,3	34,3
Otros	616	34,2	23,5	10,7	26,0	39,8
COMUNIDAD AUTÓNOMA						
Andalucía	6.959	50,4	34,8	15,6	26,7	23,0
Aragón	1.116	51,2	34,8	16,4	26,3	22,5
Asturias (Principado de)	926	48,1	34,3	13,8	30,8	21,1
Baleares (Illes)	945	57,6	38,8	18,8	26,6	15,7
Canarias	1.806	48,4	37,4	11,1	23,9	27,7
Cantabria	500	49,9	37,2	12,7	20,2	29,9
Castilla y León	2.128	49,8	32,8	17,0	30,2	20,0
Castilla-La Mancha	1.717	44,9	31,1	13,8	38,9	16,2
Cataluña	6.139	57,3	40,5	16,8	22,9	19,8
Comunitat Valenciana	4.167	52,1	36,8	15,3	31,4	16,4
Extremadura	925	43,4	31,2	12,2	33,3	23,2
Galicia	2.388	40,5	27,1	13,4	24,6	34,9
Madrid (Comunidad de)	5.289	70,1	53,7	16,4	20,0	9,9
Murcia (Región de)	1.199	51,7	37,0	14,7	27,0	21,3
Navarra (Comunidad Foral de)	528	64,2	41,6	22,6	22,9	12,9
País Vasco	1.833	59,5	39,8	19,7	30,5	10,1
Rioja (La)	263	51,1	37,6	13,5	29,9	19,0
Ceuta y Melilla	128	48,0	33,6	14,4	25,7	26,3
TAMAÑO MUNICIPIO						
Capitales de provincia	12.494	60,5	44,3	16,3	24,1	15,4
Más de 100.000 habitantes	3.916	57,0	38,7	18,3	22,6	20,5
De 50.001 a 100.000 habitantes	4.390	56,7	42,2	14,5	28,5	14,8
De 10.001 a 50.000 habitantes	10.384	54,0	38,0	16,0	26,9	19,1
De menos de 10.001 habitantes	7.773	40,5	26,8	13,7	30,6	29,0



Informació sobre despesa mitja espectador i habitant

TOTAL	Gasto Medio Espectador		Gasto medio Habitante	
	2014	2015	2014	2015
	5,9	6,0	11,1	12,4
Andalucía	5,40 €	5,50 €	8,50 €	9,20 €
Aragón	5,50 €	5,30 €	9,80 €	10,60 €
Asturias (Principado de)	5,90 €	6,10 €	8,40 €	8,90 €
Balears (Illes)	5,80 €	5,80 €	11,90 €	13,10 €
Canarias	5,30 €	5,40 €	9,70 €	10,50 €
Cantabria	5,50 €	5,50 €	9,80 €	10,40 €
Castilla y León	5,50 €	5,60 €	8,30 €	9,30 €
Castilla-La Mancha	5,50 €	5,60 €	6,60 €	7,50 €
Cataluña	6,30 €	6,40 €	14,20 €	16,20 €
Comunitat Valenciana	5,70 €	5,80 €	10,80 €	12,70 €
Extremadura	5,40 €	5,30 €	5,10 €	5,60 €
Galicia	5,90 €	5,90 €	7,70 €	8,70 €
Madrid (Comunidad de)	6,50 €	6,60 €	17,60 €	19,50 €
Murcia (Región de)	5,70 €	5,60 €	9,50 €	11,10 €
Navarra (C. Foral de)	5,60 €	5,60 €	12,50 €	12,80 €
País Vasco	5,90 €	5,90 €	12,70 €	12,70 €
Rioja (La)	5,50 €	5,40 €	10,70 €	11,10 €
Ceuta y Melilla	5,50 €	5,30 €	4,10 €	4,20 €

⁷ Boletín Informativo 2015. Instituto de la Cinematografía y de las Artes Audiovisuales – Secretaría de Estado de Cultura. <http://www.mecd.gob.es/cultura-mecd/areas-cultura/cine/mc/anuario-cine/anuarios/ano-2015.html> i elaboració pròpia



Informació estadística d'assistència trimestral i freqüència al cinema:

	En porcentaje respecto a la población	Número medio de veces
TOTAL	38,3	2,8
GENERO		
Hombres	38,8	2,8
Mujeres	37,8	2,8
EDAD		
De 15 a 19 años	67,9	2,6
De 20 a 24 años	67,6	2,9
De 25 a 34 años	51,0	3,0
De 35 a 44 años	45,4	2,5
De 45 a 54 años	38,8	2,6
De 55 a 64 años	27,7	3,1
De 65 a 74 años	20,1	3,4
De 75 años y más	5,5	3,7
SITUACIÓN PERSONAL		
Soltero en casa de sus padres	61,8	3,0
Soltero independiente, divorciado separado o viudo (con o sin hijos)	33,4	3,2
Casado o en pareja	36,0	2,9
-Sin hijos	41,3	2,4
-Con hijos menores de 18 años	27,1	2,7
-Con hijos de 18 años en adelante en casa	20,1	3,0
-Viviendo solos (por hijos mayores)	23,3	3,2
Otros		
NIVEL DE ESTUDIOS		
Sin completar educación básica o sin título	14,4	2,5
Escolarización básica con título	31,1	2,6
Bachillerato	50,5	3,1
Formación profesional grado medio	43,4	2,6
Formación profesional grado superior	50,8	2,7
Enseñanza universitaria	58,7	3,0
SITUACIÓN LABORAL		
Trabajando	48,0	2,8
Parado	34,8	2,6
Jubilado o retirado del trabajo	15,6	3,4
Estudiante	70,6	2,9
Labores del hogar	16,5	2,5
Otros	23,5	2,9
COMUNIDAD AUTÓNOMA		
Andalucía	34,8	2,6
Aragón	34,8	3,0
Asturias (Principado de)	34,3	3,0
Balears (Illes)	38,8	2,7
Canarias	37,4	2,6
Cantabria	37,2	2,5
Castilla y León	32,8	3,0
Castilla-La Mancha	31,1	3,1
Cataluña	40,5	2,9
Comunitat Valenciana	36,8	2,7
Extremadura	31,2	2,7
Galicia	27,1	2,9
Madrid (Comunidad de)	53,7	3,0
Murcia (Región de)	37,0	2,7
Navarra (Comunidad Foral de)	41,6	2,7
País Vasco	39,8	2,8
Rioja (La)	37,6	3,2
Ceuta y Melilla	33,6	2,8
TAMAÑO MUNICIPIO		
Capitales de provincia	44,3	3,0
Más de 100.000 habitantes	38,7	2,6
De 50.001 a 100.000 habitantes	42,2	2,9
De 10.001 a 50.000 habitantes	38,0	2,6
De menos de 10.001 habitantes	26,8	2,6

D'acord amb les estadístiques anteriors, podem extreure les següents conclusions bàsiques:

A les Illes Balears, la despesa mitja per un consum d'una exhibició cinematogràfica és de 5,8 euros, i la despesa anual per habitant en activitats culturals de cinema és de 13,10 euros. El 38% dels habitants de les Illes, assisteixen trimestralment al cinema amb una freqüència mitja de 2,7 vegades, i un 54% de la població hi assisteix 1 vegada o més.

La mitja a Espanya d'assistència trimestral és un 38,3% amb una freqüència de 2,8 vegades, per tant els habitants de les Illes Balears, representen unes pautes de consum en assistència molt assemblant a la mitja d'Espanya.

5.1.5 Demanda potencial i radi d'acció

Atesa la situació del municipi i de la ubicació de les sales de cinema arreu de Mallorca, hem considerat que l'oferta dels cinemes podria atendre als següents municipis:

Alaró, Alcúdia, Binissalem, Búger, Campanet, Consell, Costitx, Inca, Lloret de Vistalegre, Lloseta, Llubí, Mancor de la Vall, Maria de la Salut, Muro, Pollença, Sa Pobla, Sencelles, Sant Joan, Santa Margalida, Selva i. Sineu,

A continuació es detallen la població d'aquests municipis per franges d'edat a l'any 2.016 :

Municipio	Total edad	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-34	35-44	45-54	55-64	65-74	>75
Alaró	5.275,00	290,00	333,00	313,00	271,00	227,00	622,00	999,00	851,00	556,00	410,00	403,00
Alcúdia	19.763,00	965,00	1.133,00	1.061,00	1.029,00	1.113,00	3.257,00	3.965,00	2.962,00	2.032,00	1.339,00	907,00
Binissalem	7.850,00	503,00	543,00	525,00	347,00	361,00	886,00	1.544,00	1.176,00	791,00	586,00	588,00
Búger	1.022,00	45,00	59,00	37,00	32,00	37,00	110,00	156,00	150,00	140,00	117,00	139,00
Campanet	2.524,00	112,00	132,00	114,00	128,00	123,00	290,00	374,00	386,00	308,00	245,00	312,00
Consell	3.862,00	240,00	274,00	237,00	178,00	172,00	472,00	774,00	573,00	367,00	295,00	280,00
Costitx	1.205,00	44,00	70,00	63,00	51,00	51,00	125,00	177,00	216,00	172,00	114,00	122,00
Inca	30.651,00	1.924,00	2.060,00	1.670,00	1.585,00	1.662,00	4.470,00	5.672,00	4.217,00	3.046,00	2.344,00	2.001,00
Lloret de Vistalegre	1.233,00	64,00	67,00	35,00	54,00	62,00	148,00	217,00	209,00	142,00	105,00	130,00
Lloseta	5.639,00	305,00	329,00	296,00	294,00	308,00	743,00	976,00	842,00	644,00	479,00	423,00
Llubí	2.176,00	127,00	131,00	122,00	101,00	95,00	207,00	374,00	341,00	215,00	221,00	242,00
Mancor de la Vall	1.321,00	89,00	85,00	60,00	58,00	46,00	144,00	289,00	197,00	121,00	112,00	120,00
Maria de la Salut	2.113,00	126,00	109,00	94,00	94,00	83,00	260,00	304,00	319,00	229,00	181,00	314,00
Muro	6.723,00	405,00	377,00	308,00	312,00	320,00	889,00	1.049,00	1.000,00	702,00	657,00	704,00
Pollença	16.115,00	794,00	806,00	748,00	769,00	906,00	2.089,00	2.559,00	2.541,00	1.797,00	1.563,00	1.543,00
Pobla (Sa)	12.694,00	841,00	843,00	697,00	601,00	676,00	1.788,00	2.019,00	1.763,00	1.229,00	1.018,00	1.219,00
Sencelles	3.082,00	139,00	177,00	169,00	150,00	114,00	284,00	592,00	549,00	343,00	288,00	277,00
Sant Joan	2.035,00	121,00	107,00	78,00	72,00	95,00	213,00	309,00	268,00	208,00	224,00	340,00
Santa Margalida	11.672,00	589,00	677,00	548,00	520,00	589,00	1.848,00	2.164,00	1.726,00	1.267,00	904,00	840,00
Selva	3.890,00	190,00	233,00	179,00	148,00	178,00	471,00	624,00	646,00	469,00	363,00	389,00
Sineu	3.612,00	196,00	213,00	187,00	167,00	170,00	411,00	614,00	546,00	366,00	352,00	390,00
TOTALS	144.457,00	8.109,00	8.758,00	7.541,00	6.961,00	7.388,00	19.727,00	25.751,00	21.478,00	15.144,00	11.917,00	11.683,00



5.2 Ingressos previsionals cinema . Assumpcions i hipòtesis.

5.2.1 Ingressos per taquilles

Atenent que les dades anteriors, la font utilitzada la població objectiu sobre la que ha fet la mostra, són persones majors de 15 anys, no prenem en consideració els estrats de població que no arribin a aquesta edat, si bé, òbviament amb total seguretat també consumeixen activitats de cinema.

En primer lloc, s'ha procedit a calcular uns ingressos màxims en base a 1.200 espectadors diaris, quantitat molt elevada, no obstant es té una quantitat aproximada d'ingressos màxims.

Numero sales	5,00
Espectadors per sales	80,00
Total espectadors per sessió	400,00
Nº Sessions diàries	3,20
Espectadors per dia	1.280,00
Espectadors per any	467.200,00
Preu Mig Entrada	5,80 €
Producción Máxima anual	2.709.760,00 €

Per tant d'acord amb els càlculs anteriors, els ingressos màxims que seria possible obtenir, amb una ocupació de 1.200 espectador diaris durant tot l'any seria 2.709.760,00 euros. **Aquests quantitats s'han d'entendre amb IVA.**

D'acord amb les anteriors dades estadístiques:

Població Objectiu	144.457
Despesa Mitja per habitant	13,10 (IVA inclòs)

Obtenir les següents estimacions en quan a xifra de negoci màxima i numero mig d'assistències:

Població Total	144.457,00
Despesa Mitja Per habitant	13,10
Xifra de negoci màxima	1.892.386,70
Preu Mig Entrada	5,80
Nº Mig d'assistències per habitant	2,26

La xifra màxima de negoci estimada és 1.892.386,70 euros, si la població objectiu destines íntegrament el seu consum cultural en exhibicions cinematogràfiques a les instal·lacions objecte del present estudi.



Atès que es una hipòtesis inassolible que la població objectiu, dins tota l'oferta d'exhibicions cinematogràfiques a les Illes, sempre elegeixi consumir al mateix indret, hem fet una forquilla de hipòtesis d'elecció del consumidor davant tota la oferta expressada en termes percentuals, resultant el següent:

	Frecüència assistència	Població	Espectadors Màxims	% de elecció d'assistència								
				25,00%	40,00%	45,00%	50,00%	60,00%	65,00%	75,00%	90,00%	100,00%
Franga d'edat				Import estimat	Import estimat	Import estimat	Import estimat	Import estimat	Import estimat	Import estimat	Import estimat	Import estimat
De 0 a 4 años	2,2586	8.109,00	18.315,16	26.566,98 €	42.491,16 €	47.802,56 €	53.113,95 €	63.736,74 €	69.048,14 €	79.670,93 €	95.605,11 €	106.227,90 €
De 5 a 9 años	2,2586	8.758,00	19.781,00	28.682,45 €	45.891,92 €	51.628,41 €	57.364,90 €	68.837,88 €	74.574,37 €	86.047,35 €	103.256,82 €	114.729,80 €
De 10 a 14 años	2,2586	7.541,00	17.032,26	24.696,78 €	39.514,84 €	44.454,20 €	49.393,55 €	59.272,26 €	64.211,61 €	74.090,33 €	88.908,39 €	98.787,10 €
De 15 a 19 años	2,2586	6.961,00	15.722,26	22.797,28 €	36.475,64 €	41.035,10 €	45.594,55 €	54.713,46 €	59.272,92 €	68.391,83 €	82.070,19 €	91.189,10 €
De 20 a 24 años	2,2586	7.388,00	16.686,69	24.195,70 €	38.713,12 €	43.552,26 €	48.391,40 €	58.069,68 €	62.908,82 €	72.587,10 €	87.104,52 €	96.782,80 €
De 25 a 34 años	2,2586	19.727,00	44.555,81	64.605,93 €	103.369,48 €	116.290,67 €	129.211,85 €	155.054,22 €	167.975,41 €	193.817,78 €	232.581,33 €	258.423,70 €
De 35 a 44 años	2,2586	25.751,00	58.161,74	84.334,53 €	134.935,24 €	151.802,15 €	168.669,05 €	202.402,86 €	219.269,77 €	253.003,58 €	303.604,29 €	337.338,10 €
De 45 a 54 años	2,2586	21.478,00	48.510,66	70.340,45 €	112.544,72 €	126.612,81 €	140.680,90 €	168.817,08 €	182.885,17 €	211.021,35 €	253.225,62 €	281.361,80 €
De 55 a 64 años	2,2586	15.144,00	34.204,55	49.596,60 €	79.354,56 €	89.273,88 €	99.193,20 €	119.031,84 €	128.951,16 €	148.789,80 €	178.547,76 €	198.386,40 €
De 65 a 74 años	2,2586	11.917,00	26.915,98	39.028,18 €	62.445,08 €	70.250,72 €	78.056,35 €	93.667,62 €	101.473,26 €	117.084,53 €	140.501,43 €	156.112,70 €
De 75 años y más	2,2586	11.683,00	26.387,47	38.261,83 €	61.218,92 €	68.871,29 €	76.523,65 €	91.828,38 €	99.480,75 €	114.785,48 €	137.742,57 €	153.047,30 €
TOTALS		144.457,00	326.273,57	473.096,68	756.954,68	851.574,02	946.193,35	1.135.432,02	1.230.051,36	1.419.290,03	1.703.148,03	1.892.386,70

D'aquesta manera, per exemple, si la població objectiu, seleccionés una de cada dues vegades, és a dir, un 50% de les vegades el seu consum de les seves activitats culturals en cinema ho fes a Inca, l'import la xifra neta de negocis seria de 1.135.432,02 euros.

Hem estimat, atès a la situació de les instal·lacions, que aproximadament un 60% de les vegades seleccionarà les instal·lacions d'Inca, si hi hagués oferta, és a dir un poc més de la meitat. En aquest cas, **els ingressos estimats serien de 1.135.432,02 euros (IVA INCLÒS)**

5.2.2 Ingressos accessoris a les taquilles

El consum accessori dins el cinema, majoritàriament en consum per venda de comestibles i begudes, jocs d'esbarjo, màquines de vending, etc, segons càlculs efectuats puguen entre 1 euro y 2,5 euros per tiquet venut (IVA INCLOS)

Per tant la forquilla d'ingressos es la següent:

Propensió marginal al consum per espectador per tiquet venut
Nº Espectadors
Ingressos estimats

1,00 €	2,50 €
212.077,82	212.077,82
212.077,82 €	530.194,55 €



Hem considerat, als efectes d'efectuar les nostres estimacions, que aquests ingressos es podrien situar dins un tram entremig, consegüentment els ingressos serien els següents:

Nº Espectadors	212.077,82
Despesa accessòria per tiquet venut	1,50 €
Ingressos accessories a les taquilles	318.116,73 €

5.3 Ingressos per activitats d'explotació d'immobles.

5.3.1 Estudi de preus de mercat de la zona.

Dins el complex, està previst l'explotació de 600 metres quadrats de locals comercials. S'ha assumit la hipòtesi que els ingressos del concessionari procediran de l'arrendament dels locals comercials.

Als efectes de determinar els paràmetres base per el càlcul dels ingressos estimats, hem aplicat el mètode de comparació, per saber quin serien el preu normal de mercat. Per això, hem fet una recerca de l'oferta de locals comercials, amb unes característiques i usos similars i una ubicació aproximada procedint a analitzar el preu del lloguers de la zona per metre quadrat, amb els següents resultats:

Tipologia	Ubicació	M2	Rentes	euros/m2 lloguer	Fuente utilizada
Local Comercial	Avinguda des Tren	350,00	3.000,00 €	8,57 €	www.fotocasa.es
Local Comercial	Avda. General Luque	115,00	800,00 €	6,96 €	www.idealista.com
Local Comercial	Avinguda Jaume I	190,00	900,00 €	4,74 €	www.idealista.com
Local Comercial	Avda. General Luque	131,00	1.500,00 €	11,45 €	Propietario
Local Comercial	Avda. General Luque	270,00	2.000,00 €	7,41 €	Propietario
		1.056,00	8.200,00	7,77	

10

El preu mig ponderat del metre quadrat de lloguer mensual, hem estimat que surt uns 7,77 euros.

Aquesta xifra considerem que és perfectament assumible, doncs surt uns 777 euros per un local de 100 m2 atenent que també hi ha la possibilitat d'ocupació de terrasses.

¹⁰ Elaboració pròpia



5.3.2 Ingressos provisionals. Assumpcions i hipòtesis.

Conseqüentment, basant-nos en els paràmetres de preu mig mensual de lloguer, metres quadrats disponibles i un percentatge d'ocupació tindrem els següents ingressos estimats:

M2 construïts	771,78 €
M2 útils	626,14 €
Tasa d'ocupació	90,00%
euros/m2	7,7652 €
Ingressos anuals prevists	52.510,38 €

Els ingressos anuals previst serien de 52.510,38 euros.

6.- Estimació de costos per línies d'activitat

Per l'estimació de costos prèviament i atès que l'activitat de cinema és la més important i representa gaire tots els ingressos del projecte, s'ha analitzat prèviament les dades financeres de les dues entitats que a les Illes Balears exploten la majoria de les sales de cinema, les entitats **MULTICINES PORTO PI, SL** i **CINESA COMPAÑÍA DE INICIATIVAS Y ESPECTACULOS, SL**.

A continuació es detallen els comptes d'explotació d'ambdues societats mercantils.

MULTICINES PORTO PI, SL

	31/12/2015	31/12/2014	31/12/2013	31/12/2012
Ingresos de explotación	8.767.357	7.458.687	7.212.435	8.321.378
Result. ordinarios antes Impuestos	638.263	142.010	7.173	148.652
Resultado del Ejercicio	638.263	142.010	7.173	148.652
Total Activo	10.494.215	10.408.474	12.491.242	9.907.354
Fondos propios	2.150.806	1.514.122	1.372.112	1.494.749
Rentabilidad económica (%)	6,08	1,36	0,06	1,50
Rentabilidad financiera (%)	29,68	9,38	0,52	9,94
Liquidez general	0,52	0,41	0,73	0,16
Endeudamiento (%)	79,50	85,45	89,02	84,91
Número empleados	64	67	73	80



CINESA COMPAÑÍA DE INICIATIVAS Y ESPECTACULOS, SA

	26/12/2015	26/12/2014	26/12/2013	26/12/2012
Ingresos de explotación	159.238.021	137.339.291	61.372.789	71.357.285
Result. ordinarios antes Impuestos	3.808.535	-10.322.249	-22.758.838	-7.104.874
Resultado del Ejercicio	1.480.311	-18.080.886	-23.329.866	-6.417.333
Total Activo	114.500.035	123.056.913	150.000.780	167.276.643
Fondos propios	36.101.876	36.443.363	44.967.111	69.201.679
Rentabilidad económica (%)	3,33	-8,39	-15,17	-4,25
Rentabilidad financiera (%)	10,55	-28,32	-50,61	-10,27
Liquidez general	0,61	0,54	1,64	1,27
Endeudamiento (%)	68,47	70,38	70,02	58,63
Número empleados	1.304	1.080	509	569

D'una lectura íntegra dels estats financers d'ambdues entitats, hem considerat l'entitat **MULTICINES PORTO PI, SL** com a representativa, per la dimensió que té l'empresa, per inferir els seus costos al projecte del present informe i efectuar les hipòtesis de contrast amb les dates mitges del sector.

Cuentas de pérdidas y ganancias	2015		2014		2013		2012		Promig 2012-2014	
	euros	%	euros	%	euros	%	euros	%	euros	%
Ingresos de explotación	8.767.357		7.458.687		7.212.435		8.321.378		7.939.964	
Importe neto Cifra de Ventas	7.892.534		6.703.755		6.524.191		7.768.369		7.222.212	
Otros ingresos de explotación	874.823		754.931		688.244		553.009		717.752	
Consumo de mercaderías y de materias	3.632.565	41,43%	3.060.906	41,04%	2.991.256	41,47%	3.468.159	41,68%	3.288.221	41,41%
Resultado bruto	5.134.792	58,57%	4.397.781	58,96%	4.221.179	58,53%	4.853.219	58,32%	4.651.743	58,59%
Dotaciones para amortiz. de inmovil.	485.555	5,54%	456.031	6,11%	450.312	6,24%	445.475	5,35%	459.343	5,79%
Gastos de personal	1.274.533	16,15%	1.315.406	17,64%	1.405.161	19,48%	1.496.664	17,99%	1.372.941	17,29%
Otros gastos de explotación	2.378.910	27,13%	2.335.993	31,32%	2.254.132	31,25%	2.528.024	30,38%	2.374.264	29,90%
Resultado Explotación	995.794	11,36%	290.352	3,89%	111.575	1,55%	383.057	4,60%	445.194	5,61%

A continuació es presenten les magnituds financeres més rellevants (en mils d'euros) de les societats mercantils d'exhibició cinematogràfica que tenen un volum inferior de negocis als 10 milions d'euros.



Nombre	Resultado Explotación	Ingresos de explotación	EBIT	EBITDA	Cash flow	Gastos de personal	Materiales	Amortizaciones	Gastos financieros
MULTICINES PORTO P I SL	996	8.767	996	1.481	1.124	1.275	3.633	486	452
OCINE TARRACO SL	916	7.579	916	1.023	765	864	3.524	107	4
ZARAFILMS SA	-1.002	7.467	-1.002	-428	-557	1.014	n.d.	574	142
FESTIVAL INTERNACIONAL DE CINE DE DONOSTIA-SAN SEBASTIAN SA	5	7.303	5	57	53	1.978	1.663	51	83
D C CAMPO DE LAS NACIONES S.A.	-282	6.953	-282	276	322	966	3.066	558	46
KINEPOLIS GRANADA SA	300	6.014	300	522	499	694	2.236	222	0
SERENA DIGITAL SL	131	5.948	131	328	279	2.294	1.056	197	60
INMOBILIARIA AZIUS SL	1.364	5.840	1.364	1.998	1.600	534	179	634	11
CIPROGA SA	361	5.770	361	501	416	895	2.594	140	27
CINE BOSQUE SL	304	5.334	304	1.186	756	916	164	883	432
CORUÑA FILMS SL	563	4.908	563	640	572	509	2.294	78	3
PORTU'S CINES SL	931	4.680	931	1.356	1.082	349	1.871	424	19
LYS CINES SLU	461	4.634	461	581	471	777	167	121	23
JORDI CORTADA ARGILES SL	403	4.583	403	891	400	387	2.129	489	521
FOTO SAMAR SOCIEDAD ANONIMA	11	3.848	11	25	16	590	3.029	14	8
INGENIERIA AUDIOVISUAL PARA EVENTOS SL	260	3.787	260	542	468	877	19	283	27
CINES MEDITERRANEO SL	82	3.514	82	591	546	656	1.513	510	33
MULTICINES PEDROSA SA	229	3.486	229	559	396	479	1.436	330	162
MULTICINES LAS ARENAS SL	271	3.486	271	299	307	396	1.434	28	n.d.
GRANOLLERS CINES SL	626	3.387	626	733	557	471	1.565	107	15
ESPECTACULOS PADRO Y CABOT SL	529	3.385	529	668	475	709	1.404	139	81
ESPECTARAMA SA	-1.008	3.257	-1.008	-692	-889	1.135	1.265	316	254
DIFUSORA GALARIA SL	39	3.032	39	258	254	293	1.208	219	n.d.
METROPOLITAN SA	339	2.923	339	466	388	218	58	127	0
DIFUSORA CULTURAL CINEMATOGRAFICA SA	-71	2.876	-71	210	612	734	1.019	281	87
CINES PRINCESA S.A.	241	2.833	241	367	-335	515	65	126	8
GLORIBAL SA	363	2.740	363	636	537	620	94	273	2
CINE VICTORIA SL	735	2.660	735	1.046	897	329	35	311	0
CINES JUAN HERAS SL	7	2.659	7	196	168	369	141	189	36
EMENEUNO SOCIEDAD LIMITADA.	434	2.564	434	558	450	355	1.342	124	n.d.
PALCINTEA SL	277	2.517	277	493	375	359	1.193	216	6
OCIREST SL	-38	2.434	-38	25	183	171	1.149	63	1
OCINE VALENCIA SL	159	2.390	159	179	133	320	1.075	20	1
OCINE BLANES SL	160	2.376	160	292	240	310	1.159	132	10
JINAMAR FILMS SL	256	2.321	256	357	339	203	1.058	101	2
DIFUSORA BILBAO SOCIEDAD LIMITADA	244	2.307	244	456	392	293	972	212	9
CINES EL PUNT SA	263	2.233	263	573	460	319	845	309	18
OCINE PLATJA DARO SL	329	2.191	329	429	330	242	995	101	22
MULTICINES EL ARCANGEL SL	12	2.154	12	152	152	193	989	140	0
CINES ONUBENSES SL.	318	2.100	318	443	428	214	927	125	17
ARETO SL	-93	2.060	-93	-61	-59	511	95	32	27
GESTION CINEMATOGRAFICA SL	11	1.929	11	236	222	317	842	225	5
OCINE VALLADOLID SOCIEDAD LIMITADA.	180	1.890	180	545	426	190	836	366	4
CINES FLORIDABLANCA S.A.	9	1.882	9	128	-36	378	48	120	3
ALCAZAR CINEMA SA	19	1.858	19	259	200	401	168	240	59
OCINE GIRONA SL	-12	1.826	-12	87	76	246	889	99	20
CINE TEATRO BORRAS SA	12	1.803	12	58	67	97	5	46	0
MINICINES LA PLASA SL	273	1.787	273	424	309	367	786	152	63
SAGITARIO EMPRESARIAL SL.	-128	1.782	-128	-111	-81	497	57	17	3
VILLEGAS PUERTO SL	333	1.690	333	567	399	226	633	233	103
ARIBAU CINEMA SA	20	1.685	20	135	127	403	38	116	0
CINEMAX ALMENARA SL	101	1.588	101	545	502	239	749	444	22
PICKING S P I SL	93	1.524	93	96	87	284	172	3	0
CIRCUIT URGELLENC. SA	95	1.519	95	167	133	432	679	72	16
PRIMERA PANTALLA SL	-42	1.516	-42	-40	-40	367	538	2	n.d.
LATIDO CONSORCIO DE EXPORTACION DEL CINE ESPANOL SL.	25	1.467	25	26	22	270	1.011	1	3
VALLESVIU SA	121	1.415	121	219	160	160	686	98	59
MULTICINEMES EIX MACIA SA	-126	1.363	-126	29	-13	372	149	154	41
JACARANDA PUBLICIDAD S.L.	36	1.361	36	92	74	316	410	56	11
MULTICINES DIGITAL SOCIEDAD LIMITADA.	41	1.346	41	67	57	209	630	26	10
CENTRAL CREATIVA MADRID SL	-4	1.300	-4	-2	-1	143	1.093	3	3
ESPECTACULOS BALANA SA	38	1.244	38	109	60	332	46	71	51
VICEX VISION CINEMATOGRAFICA EXTREMEÑA SL	184	1.222	184	348	303	110	60	164	3
MULTICINES TUDELA SL	173	1.203	173	208	172	190	541	36	1
ACTIVIDADES CINEMATOGRAFICAS SA	72	1.198	72	105	87	257	14	33	n.d.
MULTICINES MENDIBL SL.	127	1.160	127	172	120	204	522	45	23
GRASEFIM SA	94	1.121	94	110	45	157	556	16	49
ESPECTACULOS, S.L.	-271	1.087	-271	-231	-229	314	520	40	4
CINEGAR S.L.	12	1.081	12	52	34	213	79	41	6
PROYECCIONES ANDALUCIA SL	-24	1.058	-24	121	119	149	509	146	2
VAN GOGH CINES SL	59	1.040	59	199	257	157	40	140	1
DIFUSORA BURGOS SA	157	1.033	157	232	216	169	447	75	n.d.
HUCI SA	-76	1.016	-76	-12	-2	267	26	64	10
TOTALES	12.025	207.293	12.025	25.160	19.473	33.763	64.439	13.135	3.231



Coste bruto ventas (%)	31,09%
Gastos de personal (%)	16,29%
EBITDA (%)	12,14%
Altres despeses d'exploració (%)	37%
Resultat d'exploració (%)	5,80%
Cash flow operatiu (%)	9,39%

6.1 Costos per activitats d'exhibició cinematogràfica

6.1.1 Consums i cost de vendes

El consum de materials de venda hem estimat en un 52%, prenent la referencia de la empresa base (consums/Import Net de xifra de Ventas), resultant un import de 487.954,26 euros . Com a hipòtesi de contrast, la mitja d'aquest consums ascendeix a un 31,09%, el que resulta un import notòriament més baix que el normal, si bé pot venir donat per el criteri de comptabilització de les despeses de comercialització de les pel·lícules, si són comptabilitzades com a costos de vendes o com altres serveis d'exploració.

El cost de vendes dels ingressos accessoris per taquilles els hem estimat, en un 25% del seu Preu de Venta, resultant un cost de 79.529,18 euros.

6.1.2 Despeses de personal

Les despeses de personal hem estimat que seran un 17,29% de la xifra d'exploració, consegüentment resultarà un import de 217.247,17 euros. La mitja del sector es situa en aquests tipus de despesa en un 16,29%.

6.1.3 Altres despeses d'exploració

Les despeses per aquest concepte, a l'entitat base es situa entorn un 29%-30% per el que hem considerar que com a màxim les despeses per aquest concepte poden ascendir a aquest import. La mitja del sector de les altres despeses d'exploració es situa en un 37% aproximadament.

6.1.3.1 Rendes i cànon exigibles per l'Administració

A part de la reversió de la construcció a la finalització del període concesional, s'ha previst la imposició mitjançant qualsevol figura legal, gravar l'ocupació i l'activitat en el domini públic.

6.1.3.1.1 Cànon per ocupació

Inicialment, el cànon fix, considerat era al previst a l'ordenança fiscal reguladora de les taxes municipals per utilització privativa o aprofitament especial del subsòl, el sòl i la volada de la via pública o dels terrenys d'ús públic municipals, per l'ocupació de petites construccions o quioscos per activitats comercials, que aproximadament són uns 11,16 euros metre quadrat ocupat. Per tant, si considerem un total de 2.446,26 construïts, l'import ascendiria a 27.300,60 euros. Ara bé, atès que s'ha d'assumir una inversió addicional, al projecte de ascendeix a 2.499.000,00 euros i



als efectes de reequilibrar la rendibilitat econòmica i financera del projecte per un potencial concessionari s'ha estimat un cànon d'ocupació de 7.338,87 euros.

6.1.3.1.2 Cànon per activitat

Prenent en consideració els tipus impositius d'altres Administracions per el gravamen d'activitat en domini públic, com es el cas en domini públic portuari , la base imposable constituirà la xifra neta de negoci i el tipus impositiu pot ser com a màxim un 6% i no pot ser inferior al 20% del cànon fix calculat anteriorment. En virtut d'aquestes hipòtesis, el cànon mínim ascendiria a un 0,71%, que podria millorar-se en el plec de condicions administratives, el que suposaria la quantitat de 5.460,12 euros. Ara bé, atès que s'ha d'assumir una inversió addicional, al projecte de ascendeix a 2.499.000,00 euros i als efectes de reequilibrar la rendibilitat econòmica i financera del projecte per un potencial concessionari s'ha estimat un cànon d'activitat de 1.467,77 euros que representa un 0,117%

6.1.3.2 Imposts Bens Immobles

Atenent a la darrera ponència de valors cadastrals efectuada per el Ministeri d'Hisenda i Funció Pública, els càlculs aproximat per aquest tribut serien els següents:

Valor del sòl

Valor de repercusió bàsica	195
Coefficient	1,4
Factor de localització	0,928571429
Valor de mercat	253,5
M2 construidos totales	2446,29
Valor del sol	620.134,52 €



Valor de l'immoble i quota impositiva

Mòdul Bàsic de Construcció	700
Coefficient Qualitat	1,5
Coefficient corrector	1
M2 construïts	2446,29
Valor Construcció	2.568.604,50 €
Valor Sol	620.134,52 €
Valor Mercat	3.188.739,02 €
Quoeficient cadastral	0,5
Base Imposable	1.594.369,51 €
T.i (0,65%)	10.363,40 €

Per tant la despesa per aquest concepte ascendirà a 10.363,40 euros.

6.1.3.3 Impost d'activitats econòmiques

D'acord amb el previst a les tarifes del *Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas*, els coeficients de ponderació i de situació, estimem que aquest tribut pujaria aproximadament uns 1.040 euros.

6.1.3.4 Reparacions i Conservació

Hem estimat un 1,25% de la xifra de negocis, el que ascendirà a 15.706,13 euros

6.1.3.5 Servicios Profesionals

Hem estimat un 1,00% de la xifra de negocis, el que ascendirà a 12.564,90 euros.

6.1.3.6 Serveis Bancaris

Hem estimat un 0,50% de la xifra de negocis, el que ascendirà a 6.282,45 euros.

6.1.3.7 Primes de d'assegurances

Hem estimat un 1,25% de la xifra de negocis, el que ascendirà a 15.706,13 euros.

6.1.3.8 Publicitat y relaciones públiques

Hem estimat un 3,00 % de la xifra de negocis, el que ascendirà a 37.694,71 euros.

6.1.3.9 Subministres

Hem estimat un 6,00% de la xifra de negocis, el que ascendirà a 75.389,42 euros.



6.1.3.10 Altres serveis

Hem estimat un 11,00% de la xifra de negocis, el que ascendirà a 138.213,93 euros.

6.1.3.11 Avals canons a favor de l'Administració per l'explotació de la concessió

S'ha estimat un import màxim de cost anual de 4.800,00 euros.

6.2 Costos per activitats d'explotació de bens immobles

Els únics costos que hem estimat, i atès que s'assumeix que les rendes que s'obtindran procediran del seu arrendament seran les següents:

6.2.1 Altres despeses d'explotació

6.2.1.1 Rendes i canons exigibles per l'Administració

A part de la reversió de la construcció a la finalització del període concessional, s'ha previst la imposició mitjançant qualsevol figura legal, gravar l'ocupació i l'activitat en el domini públic.

6.2.1.1.1 Cànon per ocupació

El cànon fix, hem considerat que seria equiparable al previst a l'ordenança fiscal reguladora de les taxes municipals per utilització privativa o aprofitament especial del subsòl, el sòl i la volada de la via pública o dels terrenys d'ús públic municipals, per l'ocupació de petites construccions o quioscs per activitats comercials, que aproximadament són uns 11,16 euros metre quadrat ocupat. Per tant, si consideram un total de 771,78 metre quadrat construïts, l'import ascendiria a 8.613,06 euros.

6.2.1.1.2 Cànon per activitat

Prenent en consideració els tipus impositius d'altres Administracions per el gravamen d'activitat en domini públic, com és el cas en domini públic portuari, la base imposable constituirà la xifra neta de negoci i el tipus impositiu pot ser com a màxim un 6% i no pot ser inferior al 20% del cànon fix calculat anteriorment. En virtut d'aquestes hipòtesis, el cànon mínim ascendiria a un 3,281%, que podria millorar-se en el plec de condicions administratives, el que suposaria la quantitat de 1.722,61 euros.

6.2.1.2 Imposts Bens Immobles

Atenent a la darrera ponència de valors cadastrals efectuada per el Ministeri d'Hisenda i Funció Pública, els càlculs per aquest tribut serien els següents:



Valor de repercusió básica	195
Coefficient	1,4
Factor de localización	0,928571429
Valor de mercat	253,5
M2 construïdos totals	771,78
Valor del suelo	195.646,23 €

Mòdul Bàsic de Construcció	700
Coefficient Qualitat	1,5
Coefficient corrector	1
M2 construïts	771,78
Valor Construcció	810.369,00 €
Valor Sol	195.646,23 €
Valor Mercat	1.006.015,23 €
Quoefficient cadastral	0,5
Base Imposable	503.007,62 €
T.i (0,65%)	3.269,55 €

6.2.1.3 Impost d'activitats econòmiques

D'acord amb el previst a les tarifes del *Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las tarifas y la instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas*, els coeficients de ponderació i de situació, estimam que aquest tribut pujaria aproximadament uns 1.040 euros.

6.2.1.4 Reparacions i Conservació

Hem estimat un 1,25% de la xifra de negocis, el que ascendirà a 656,38 euros .

6.2.1.5 Primes d'assegurances

Hem estimat un 1,25% de la xifra de negocis, el que ascendirà a 656,68 euros.

7.- Estimació de compte de Pèrdues i Guanys base.

Calculades les previsions d'ingressos d'acord amb les hipòtesis anteriors, el compte de pèrdues i guanys base, seria la següent:



	Activitats Cinematogràfiques	Activitat immobiliària	TOTAL
Ingressos per taquilles	938.373,57 €	52.510,38 €	990.883,95 €
Ingressos accesoris a les taquilles	318.116,73 €		318.116,73 €
Ingressos d'explotació	1.256.490,30 €	52.510,38 €	1.309.000,68 €
Consum de materials	487.954,26 €		487.954,26 €
Cost de ventes d'ingressos accesoris a taquilles	79.529,18 €		79.529,18 €
Resultat brut d'explotació	689.006,86 €	52.510,38 €	741.517,24 €
Cànon Per ocupació	7.338,87 €	8.613,06 €	15.951,93 €
Cànon per activitat	1.467,77 €	1.722,61 €	3.190,39 €
Impost Bens Immobles	10.363,40 €	3.269,55 €	13.632,95 €
Impost Activitat Econòmiques	1.040,00 €	1.040,00 €	2.080,00 €
Reparacions i Conservació	15.706,13 €	656,38 €	16.362,51 €
Serveis Professionals	12.564,90 €		12.564,90 €
Serveis Bancaris	6.282,45 €		6.282,45 €
Avals canons a favor de l'administració	4.800,00 €		
Primes d'assegurances	15.706,13 €	656,38 €	16.362,51 €
Publicitat i relacions Públiques	37.694,71 €		37.694,71 €
Suministres	75.389,42 €		75.389,42 €
Altres serveis	138.213,93 €		138.213,93 €
Altres despeses d'explotació	326.567,72 €	15.957,99 €	342.525,70 €
Sous i salaris	163.343,74 €		163.343,74 €
Seguritat Social	53.903,43 €		53.903,43 €
Costos de personal	217.247,17 €	- €	217.247,17 €
EBITDA	145.191,97 €	36.552,39 €	181.744,36 €



8.- Hipòtesis i assumpcions de projeccions del compte de pèrdues i guanys

En base al compte d'exploració la base calculada, completarem les projeccions a futur amb les següents hipòtesis i assumpcions:

La taxa de creixement nominal de l'activitat és del 4%, incloent la inflació.

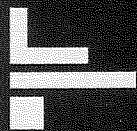
La taxa de creixement de despeses és del 2% incloent la inflació.

El tipus impositiu de l'Impost sobre beneficis és del 25%.

Les amortitzacions de la inversió en capital s'adequarà al període concesional, amb un plaç màxim d'amortitzacions de 30 anys.

La taxa de descompte o rendibilitat del projecte s'estableix amb un 7 %

La inversió recurrent durant el període concesional serà d'un 1 % anual sobre la inversió de capital.



TRF Auditors, SL
 C/ Ramon Muntaner, 3 baixos
 07300 | Inca | Mallorca
 T 971.88.04.80 | F 971.50.54.59
 e-mail trfauditors@trfauditors.es
www.trfauditors.es

25 Años
 Creating Value
 & Quality Engagement

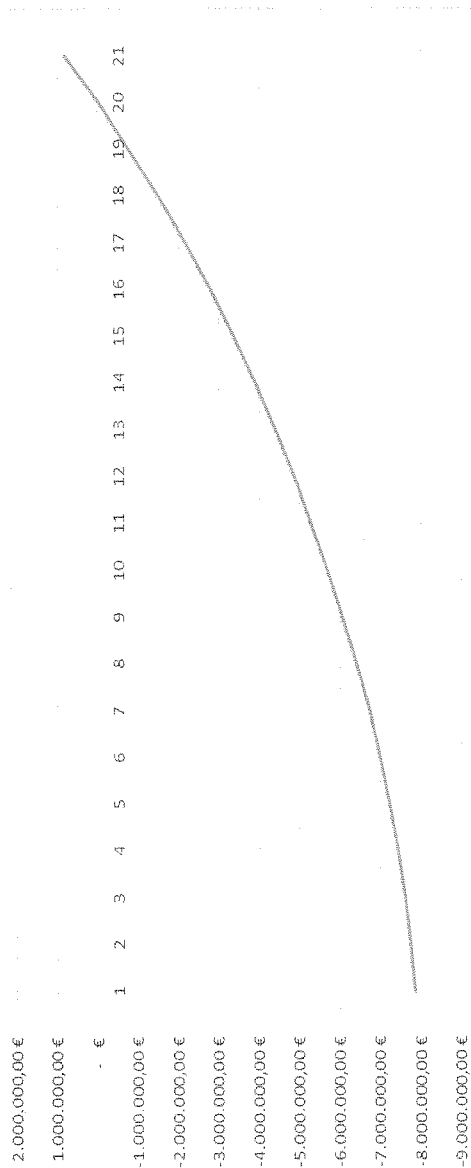
Audidores Censores Jurados de Cuentas
 Sociedad Inscrita en el Registro
 de Auditores Censores Jurados de Cuentas N° 50593
 Sociedad Inscrita en el Registro Mercantil de Palma
 Folio 22, Tomo 825, Hoja PM-896, Inscripción Primera
 NIF B-07/488.042

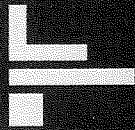
Síguenos en



	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Resultado explotación después d'impostos																						
Amortizaciones		- 33.927,01 €	- 78.159,17 €	- 81.037,45 €	- 42.486,86 €	- 7.593,95 €	28.049,62 €	65.623,39 €	105.220,80 €	131.273,51 €	132.003,99 €	168.461,98 €	202.704,03 €	240.840,39 €	280.946,53 €	323.100,87 €	366.139,45 €	411.536,21 €	458.794,70 €	508.614,46 €	560.899,19 €	560.899,19 €
Flujos de Caixa Operativos (OCF)		275.665,37 €	289.654,63 €	303.923,67 €	318.478,09 €	318.478,09 €	319.608,64 €	320.761,81 €	321.938,04 €	323.137,79 €	339.207,05 €	340.752,16 €	342.268,21 €	345.935,77 €	345.575,48 €	347.247,38 €	350.659,89 €	354.208,26 €	357.289,57 €	361.736,50 €	365.727,94 €	365.727,94 €
Inversiones capital inicial		-7.827.205,84 €																				
Inversiones recurrentes		- 68.574,78 €	- 69.942,28 €	- 71.345,20 €	- 72.772,11 €	- 74.227,35 €	- 75.712,10 €	- 77.226,34 €	- 78.770,87 €	- 80.346,29 €	- 81.953,21 €	- 83.592,28 €	- 85.264,12 €	- 86.969,41 €	- 88.708,79 €	- 90.492,97 €	- 92.292,63 €	- 94.139,49 €	- 96.021,25 €	- 97.941,38 €	- 99.900,51 €	- 99.900,51 €
Atas administració activades		- 31.308,81 €																				
Flujos de caixa lliures (FCF)		118.189,58 €	141.549,18 €	171.541,01 €	203.219,12 €	236.660,66 €	271.945,16 €	308.159,49 €	348.387,97 €	374.065,02 €	398.257,89 €	428.611,86 €	469.768,12 €	497.807,25 €	537.913,21 €	579.673,88 €	624.506,70 €	671.409,99 €	720.672,02 €	772.409,28 €	826.726,62 €	826.726,62 €
Flujos de caixa acumulats		-7.656.512,46 €	-7.145.342,98 €	-7.003.793,71 €	-7.432.252,89 €	- 6.720.428,72 €	- 6.270.428,72 €	- 6.411.267,28 €	- 6.082.879,91 €	- 5.688.814,30 €	- 5.239.558,47 €	- 4.676.944,11 €	- 4.116.176,49 €	- 3.518.369,24 €	- 3.390.555,59 €	- 2.800.882,05 €	- 2.176.175,34 €	- 1.504.789,39 €	- 784.097,33 €	- 11.688,05 €	615.038,57 €	615.038,57 €

Flujos de caixa nominals acumulats





TRF Auditors, SL
 C/ Ramon Muntaner, 3 baixos
 07300 | Inca | Mallorca
 T 971.88.04.80 | F 971.50.54.59
 e-mail infauditors@infauditors.es
www.infauditors.es

25 Años
 Creating Value
 & Quality Engagement

Auditors Censores Jurados de Cuentas
 Sociedad inscrita en el Registro
 de Auditores Censores Jurados de Cuentas N° 50593
 Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Palma
 Folio 22, Tomo 825, Hoja PM-896, Inscripción Primera
 NIF B-07/488.042

Síguenos en

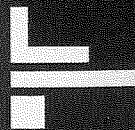


Els fluxos de tesoreria provisionals serien els següents:

	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	
Resultat d'exploració després d'impostos																						
Amortitzacions																						
Fluxos de Caixa Operatius (OCF)																						
Inversions capital inicial																						
Inversions recurrents																						
Anals administració actiuables																						
Fluxos de caixa lliures (FCF)																						
Fluxos de caixa acumulats																						
Valor Actual Net																						

	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41
--	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

Resultat d'exploració després d'impostos	615.755,95 €	675.300,28 €	735.946,44 €	795.617,55 €	863.240,85 €	927.748,84 €	1.005.579,94 €	1.081.976,72 €	1.161.790,10 €	1.245.475,50 €	1.329.558,45 €	1.421.282,14 €	1.517.285,00 €	1.617.752,24 €	1.722.873,05 €	1.833.645,91 €	1.948.169,65 €	2.066.454,77 €	2.188.500,89 €	2.314.316,99 €	2.443.503,90 €	
Amortitzacions	369.879,04 €	374.196,19 €	378.886,07 €	383.955,44 €	388.215,64 €	392.262,19 €	396.514,55 €	403.977,13 €	409.658,20 €	415.595,51 €	421.760,73 €	428.145,16 €	434.739,21 €	441.532,24 €	448.514,36 €	455.676,56 €	462.998,84 €	470.461,20 €	478.053,64 €	485.766,16 €	493.588,76 €	
Fluxos de Caixa Operatius (OCF)	985.635,99 €	1.047.496,47 €	1.112.332,46 €	1.180.773,00 €	1.251.457,49 €	1.325.010,93 €	1.404.094,11 €	1.485.855,85 €	1.571.442,29 €	1.661.042,11 €	1.759.319,19 €	1.861.433,30 €	1.968.028,81 €	2.078.219,99 €	2.192.347,69 €	2.310.429,35 €	2.432.470,81 €	2.558.493,57 €	2.688.507,35 €	2.822.521,35 €	2.960.535,14 €	
Inversions capital inicial																						
Inversions recurrents	- 101.889,52 €	- 103.936,45 €	- 106.015,22 €	- 108.135,52 €	- 110.298,23 €	- 112.504,20 €	- 114.754,28 €	- 117.049,37 €	- 119.390,38 €	- 121.778,16 €	- 124.213,73 €	- 126.695,00 €	- 129.223,06 €	- 131.797,80 €	- 134.418,61 €	- 137.075,93 €	- 139.769,36 €	- 142.498,38 €	- 145.262,50 €	- 148.061,30 €	- 150.885,38 €	
Anals administració actiuables																						
Fluxos de caixa lliures (FCF)	883.737,47 €	943.559,99 €	1.006.317,24 €	1.072.137,47 €	1.141.159,26 €	1.213.506,73 €	1.289.339,82 €	1.368.804,48 €	1.452.051,94 €	1.539.263,95 €	1.630.105,46 €	1.724.738,30 €	1.823.333,81 €	1.924.940,19 €	2.030.661,08 €	2.140.586,42 €	2.254.815,45 €	2.373.545,19 €	2.495.976,87 €	2.622.211,05 €	2.752.345,76 €	
Fluxos de caixa acumulats	1.989.776,04 €	2.642.336,04 €	3.648.653,26 €	4.720.790,73 €	5.851.944,99 €	7.075.451,72 €	8.364.191,55 €	9.733.896,03 €	11.185.659,96 €	12.724.979,91 €	14.350.023,37 €	16.059.758,67 €	17.899.202,48 €	19.828.452,67 €	21.848.506,03 €	23.950.461,46 €	26.135.318,91 €	28.400.084,76 €	30.746.802,11 €	33.180.507,36 €	35.698.212,12 €	
Valor Actual Net	- 3.625.029,47 €	- 3.425.980,44 €	- 3.227.936,39 €	- 3.030.055,95 €	- 2.833.554,33 €	- 2.638.264,24 €	- 2.444.344,68 €	- 2.251.841,67 €	- 2.061.189,80 €	- 1.872.208,94 €	- 1.682.626,98 €	- 1.514.530,53 €	- 1.330.867,21 €	- 1.163.325,46 €	- 1.000.445,11 €	- 849.447,54 €	- 700.000,24 €	- 551.600,05 €	- 404.729,63 €	- 260.000,00 €	- 116.729,50 €	122.500,00 €



TRF Auditadors, SL
 C/ Ramon Muntaner, 3 baixos
 07300 | Inca | Mallorca
 T 971.88.04.80 | F 971.50.54.59
 e-mail trfauditadors@trfauditadors.es
www.trfauditadors.es

25 Años
 Creating Value
 & Quality Engagement

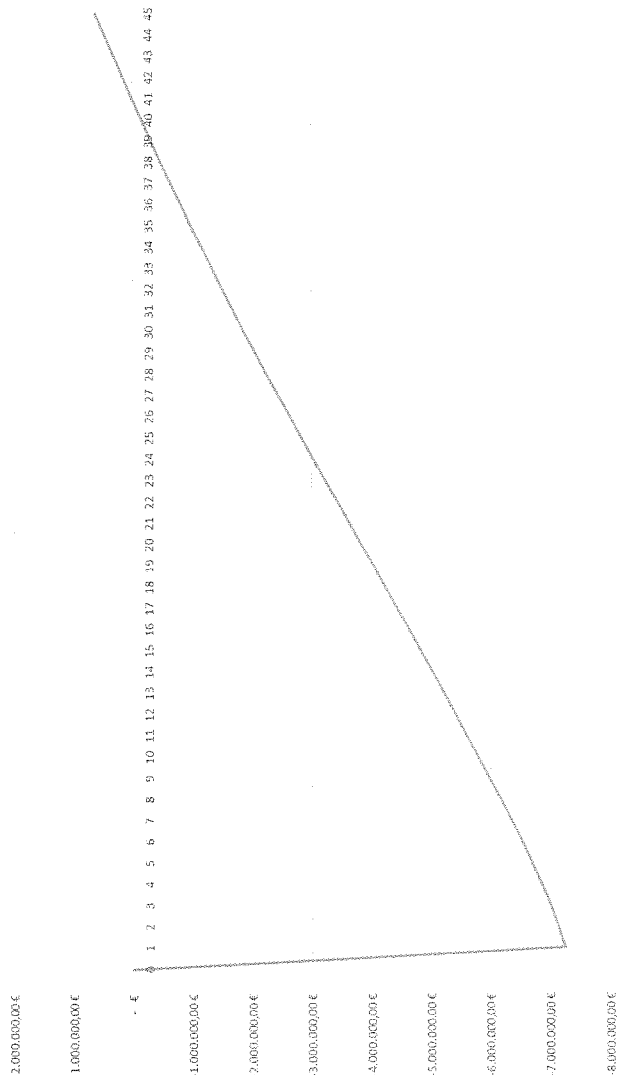
Auditores Censores Jurados de Cuentas
 Sociedad inscrita en el Registro
 de Auditores Censores Jurados de Cuentas N° 50593
 Sociedad inscrita en el Registro Mercantil de Palma
 Folio 22, Tomo 825, Hoja PM-896, Inscripción Primera
 NIF B-07/488.042

Síguenos en



Els valor actual net per a cada any del període concessional amb una rendibilitat del 7% és el següent:

Evolució Temporal Valor Actual Net segons Període Concessional



Plaç	VAN	Plaç	VAN
0	- €	23	- 3.227.596,39 €
1	- 7.245.557,47 €	24	- 3.030.055,95 €
2	- 7.130.011,18 €	25	- 2.833.554,33 €
3	- 6.999.143,37 €	26	- 2.638.264,24 €
4	- 6.854.250,94 €	27	- 2.444.344,68 €
5	- 6.696.553,93 €	28	- 2.251.941,67 €
6	- 6.527.199,53 €	29	- 2.061.189,00 €
7	- 6.347.265,92 €	30	- 1.872.208,94 €
8	- 6.157.765,95 €	31	- 1.692.626,98 €
9	- 5.967.610,26 €	32	- 1.514.538,53 €
10	- 5.782.676,67 €	33	- 1.338.067,21 €
11	- 5.594.587,94 €	34	- 1.163.325,44 €
12	- 5.403.800,52 €	35	- 990.415,11 €
13	- 5.210.742,28 €	36	- 819.428,24 €
14	- 5.015.813,99 €	37	- 650.447,54 €
15	- 4.819.390,64 €	38	- 483.547,05 €
16	- 4.621.687,81 €	39	- 318.792,63 €
17	- 4.423.043,01 €	40	- 156.242,50 €
18	- 4.223.771,19 €	41	4.052,31 €
19	- 4.024.165,95 €	42	162.047,45 €
20	- 3.824.500,65 €	43	317.704,84 €
21	- 3.625.029,47 €	44	470.992,27 €
22	- 3.425.988,44 €	45	621.883,00 €



Observam que quan finalitza l'any 40 i dins l'any 41 la concessió és rentable en termes de valor actual net, el que significa que a partir d'aquest any un inversor podria acceptar la inversió si actualtats una rentabilitat del projecte després d'imposts del 7 %.

La taxa interna de rendibilitat (TIR) per un període 41 anys complets ascendiria a 7,00 %.

En el cas que la taxa de rendibilitat o descompte que se li volgués atorgar al concessionari fossin superiors, es presenten a continuació les rendibilitats per cada un dels plaços concessionals:

Anys Concessió	Taxa de rentabilitat interna
30	5,16%
31	5,40%
32	5,62%
33	5,82%
34	6,01%
35	6,19%
36	6,35%
37	6,50%
38	6,64%
39	6,77%
40	6,89%
41	7,00%
42	7,11%
43	7,21%
44	7,30%
45	7,38%



11.- Conclusions

És a judici de qui emet el present informe, que atenent a les hipòtesis i assumpcions efectuades, el període de retorn de la inversió **en termes nominals és de 20-21 anys, és a dir el plaç de temps en el que el concessionari inverteix el recursos i les recupera són aproximadament 20-21 anys.**

Baix les mateixes hipòtesis i conclusions, atorgant-li una rendibilitat del 7% a l'inversor, el període concessional mínim que se li hauria d'atorgar es de 41 anys.

En el cas que se li atorgassin períodes superiors a 41 anys, evidentment la tasa de rendibilitat per l'inversor s'aniria incrementant succesivament anant des de el 7,11% per un període de 31 anys fins a un 7,38 % per un període de 45 anys.

A judici dels que subscriuen aquest informe, i als efectes de agarrar i incentivar la màxima concurrència en la licitació, atès que el mercat de les Illes Balears d'exhibicions cinematogràfiques està molt concentrat en poques empreses, i la rendibilitat marginal de concedir plaços concessionals al licitador superiors a 41 anys, es molt baixa seria recomanable posar el plaç concessional sobre els 45 anys. En aquest cas se li otorgaria al licitador una rendibilitat de la seva inversió al voltant del 7,38 %, que atenent al volum del nivell de inversió, i a la naturalesa de la inversió a efectuar no és una rendibilitat molt alta.

Aquest rendibilitats son notòriament inferiors a l'informe inicial, atès que s'exigeix una inversió addicional d'aproximadament 2,5 MM, que evidentment per reequilibrar financerament el projecte fa necessària que s'ampliï el plaç de la concessió i es redueixen el canons exigits per l'administració, la rendibilitat del projecte passa d'aproximadament un 9% a un 7,38%

Inca, 15 de novembre de 2017

Miquel Francesc Gelabert Morro

Auditor de Comptes i Economista

En dono Conformitat

Antoni Cànaves Reynés

L'interventor