

# FLUJO DE FONDOS PROYECTADO DEL PERÍODO 1.5.2023 al 30.04.2031 en U\$S



## Período y partidas considerado

La proyección abarca el período comprendido entre el 1/5/23 y el 30/04/31.

## Criterio general utilizado para la elaboración de las proyecciones

Se utilizó un criterio conservador sobre la evolución de las principales variables relativas a la actividad.

Se prevé un crecimiento del tipo de cambio igual a la inflación para todo el período de las proyecciones. El tipo de cambio usado es de \$ 40 por U\$S 1.

## Bases para la preparación de las proyecciones

### Saldo Inicial

Corresponde al saldo en las cuentas corrientes e inversiones en letras de tesorería y bonos.

### Ingresos Operativos

#### • *Arrendamiento mínimo y arrendamiento porcentual*

En el arrendamiento mínimo se tomó como base el importe del alquiler contractual registrado en \$ en el mes de febrero de 2023.

En el arrendamiento porcentual se tomó como base los importes del alquiler facturado en \$ en el mes de febrero de 2023 más un crecimiento del 5 % aplicando la estacionalidad registrada mensualmente en 2019.

Para los ejercicios posteriores se proyectan valores contractuales y ventas con un crecimiento de 2% anual.

Se consideró que la paramétrica utilizada para la proyección de este rubro se comportará igual que la inflación.

#### • *Arrendamiento de boleterías*

En el arrendamiento de boleterías se tomó como base proyecciones de descuentos por efecto de la pandemia sobre los alquileres contractuales a realizar en forma mensual de acuerdo al siguiente detalle.

mayo a octubre.....Valores contractuales menos un 10%  
a partir de noviembre 2023.....Valores contractuales

Se consideró que la paramétrica utilizada para la proyección de este rubro se comportará igual que la inflación.

#### • **Arrendamiento de encomiendas**

Se tomaron como base los importes registrados en \$ en el mes de abril de 2023. Se consideró que la paramétrica utilizada para la proyección de este rubro se comportará igual que la inflación.

#### • **Toques**

Se proyectaron caídas por efecto de la pandemia de acuerdo al siguiente detalle:

mayo a abril 2024..... cantidad de toques 2019 menos 10%  
mayo 2024 a abril 2026..... cantidad de toques 2019 menos 5%  
mayo 2026 a abril 2028..... cantidad de toques 2019  
a partir de mayo 2029..... crecimiento de 1% en cantidades sobre 2019

#### • **Ingresos Fondo de promoción**

Corresponde a los aportes de los comercios más los aportes por auspicios de terceros.

#### • **Gastos Comunes**

Se tomó como base los importes vigentes en abril de 2023 y se consideró que estos evolucionarán en términos nominales igual que la inflación.

#### • **Reducción del precio de los toques**

Se acordó una reducción en el valor del toque del 10.714% a partir de diciembre de 2024.

#### • **Reducción de cesión de uso boleterías**

Se acordó una reducción en el valor de la cesión de uso de boleterías de un 4 % a partir de diciembre de 2024.

### **Ingresos Operativos netos**

Corresponde a la suma de los ingresos operativos menos las reducciones de toques y cesión de uso de boleterías.

Ingresos No Operativos

#### • **Derechos de admisión**

Corresponde a los saldos a cobrar por los derechos de admisión de los locales de la ampliación.

## Egresos Operativos y no Operativos

Se tomó como base los gastos presupuestados para el ejercicio 2023/2024.

- **Terminal**

Corresponde a los gastos de funcionamiento del control de tráfico.

- **Operaciones**

Corresponde a los gastos de funcionamiento de todo el complejo (operativos) y a gastos por reparaciones y mejoras (no operativos).

- **Marketing**

Corresponde a los gastos previstos en el plan de marketing para el ejercicio 2023/2024, que incluye inversión en la marca y en promociones de venta que se repiten todos los años.

- **Administración y Otros**

Corresponde a salarios, honorarios profesionales y gastos de funcionamiento.

- **IRAE**

El IRAE operativo se calculó aplicando la tasa efectiva proyectada en cada año sobre el neto entre los ingresos menos gastos e intereses.

## Dividendos

Se proyecta mantener el pago trimestral de dividendos en función de la generación neta de fondos luego del pago de pasivos.

## Financiamiento

Préstamos bancarios ampliación 2019, corresponde al repago en los plazos estipulados de las cuotas de los préstamos usados para financiar la obra de la ampliación.

Préstamos bancarios ampliación 2019 mediano plazo, corresponde al repago de las cuotas a mediano plazo de los préstamos de corto plazo correspondientes a la financiación de la ampliación 2019.

A su vez se prevé la amortización del leasing por la financiación de equipamiento incorporado. Préstamos bancarios ampliación 2012 corresponde al repago en los plazos estipulados en los contratos de crédito de las cuotas de los préstamos usados para financiar la obra de la ampliación 1.

### **Flujo neto extensión de concesión ( inversiones y financiamiento)**

- ***Inversión comprometida***

Corresponde a la inversión acordada en la modificación del contrato por ampliación del plazo de la concesión.

- ***Exoneración de IRAE***

Corresponde a la estimación de exoneración de COMAP por la inversión referida a nuevas ampliaciones del área comercial.

- ***Financiamiento inversión***

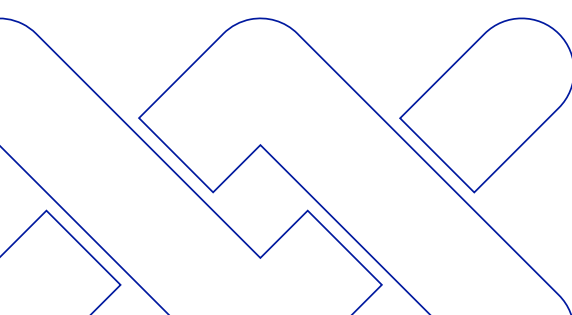
Corresponde a los préstamos a tomar por las necesidades derivadas de la inversión acordada en la modificación del contrato por ampliación del plazo de la concesión.

- ***Pago de financiamiento inversión***

Corresponde al repago de los préstamos por el financiamiento de la inversión acordada en la modificación del contrato por ampliación del plazo de la concesión.

### **Saldo final**

Corresponde a la suma de los saldos de la totalidad de los fondos operativos del saldo generado por las inversiones acordadas en contrato de ampliación del plazo de concesión.



	2023-24	2024-25	2025-26	2026-27	2027-28	2028-29	2029-30	2030-31
<b>SALDO INICIAL</b>	4.328.000	2.052.142	1.560.180	1.385.525	1.418.436	1.399.236	1.421.503	1.491.559
<b>INGRESOS OPERATIVOS</b>	21.960.818	22.412.767	22.699.964	23.107.606	23.406.405	23.737.105	24.071.146	24.411.635
<b>REDUCCIÓN DE TOQUES</b>	-	-100.374	-233.491	-245.780	-245.780	-248.238	-250.720	-253.227
<b>REDUCCIÓN DE CESIÓN DE USO BOLETERÍAS</b>	-	-18.561	-44.546	-44.546	-44.546	-44.546	-44.546	-44.546
<b>INGRESOS OPERATIVOS NETOS</b>	21.960.818	22.293.832	22.421.927	22.817.279	23.116.079	23.444.321	23.775.879	24.113.862
<b>INGRESOS NO OPERATIVOS</b>	124.920	265.920	136.920	107.460	71.000	-	-	-
<b>EGRESOS OPERATIVOS</b>	13.348.108	13.620.822	13.458.034	13.791.535	13.756.255	13.843.848	13.807.775	13.766.572
<b>EGRESOS NO OPERATIVOS</b>	1.728.161	836.284	921.696	921.696	921.696	921.696	921.696	921.696
<b>RESULTADO OPERATIVO</b>	7.009.469	8.102.646	8.179.116	8.211.509	8.509.128	8.678.776	9.046.408	9.425.594
<b>FINANCIAMIENTO</b>	4.485.326	3.594.609	2.392.705	1.680.834	1.607.784	1.534.993	1.462.462	236.323
<b>DIVIDENDOS</b>	4.800.000	5.000.000	5.400.000	5.600.000	6.000.000	6.200.000	6.600.000	7.200.000
<b>FLUJO NETO DE FONDOS OPERATIVOS</b>	2.052.142	1.560.180	1.946.591	2.316.200	2.319.780	2.343.020	2.405.449	3.480.830
<b>FLUJO NETO EXTENSIÓN DE CONCESIÓN (INVERSIONES Y FINANCIAMIENTO)</b>	-	-	-561.066	-897.764	-920.544	-921.517	-913.890	-876.141
<b>SALDO FINAL</b>	<b>2.052.142</b>	<b>1.560.180</b>	<b>1.385.525</b>	<b>1.418.436</b>	<b>1.399.236</b>	<b>1.421.503</b>	<b>1.491.559</b>	<b>2.604.688</b>