



TÍTULO:

Evaluación financiera de la inversión en un puerto deportivo. Análisis de rentabilidad y sensibilidad.

AUTOR:

Carlos Luís Bedmar Fernández

TUTOR:

Miguel Ángel Bretones Gallardo

RESUMEN

El objetivo fundamental de la tesina consiste en establecer si la inversión en un puerto deportivo de entidad estatal, ofrecido bajo concurso público, es financieramente viable para los accionistas de una empresa ficticia. Para alcanzar el objetivo se tomará como referencia el Pliego de Bases de un concurso público emitido por una Autoridad Portuaria, para el otorgamiento de la concesión de un puerto deportivo ubicado en las Islas Baleares. El primer paso consistirá en la realización de una nueva distribución del espejo de agua explotable a partir de la redefinición completa del puerto de estudio, partiendo de la descripción de la situación actual de las instalaciones y de la geometría en planta de las estructuras marítimas. Posteriormente se realizará como paso previo obligatorio al estudio económico, un estudio de mercado del sector náutico en las Islas Baleares. A continuación se realizará un análisis financiero dinámico, que involucra todas las variables del modelo de explotación asignado, a partir del cual, y bajo la aplicación de hipótesis establecidas a partir del estudio de mercado y de la propia experiencia del autor, se obtiene la rentabilidad esperada de la inversión, calculada como VAN y TIR del accionista. Para finalizar, y con el fin de garantizar el futuro de la inversión, se establece un estudio de los escenarios de riesgo para el accionista, a partir de la elaboración de un estudio de sensibilidad, concluyéndose si las variaciones de rentabilidad en escenarios pesimistas son asumibles por el accionariado.

SUMMARY

The main aim of the thesis is to establish if the investment in a leisure harbour of state organization, offered under public auction, is financially viable for the shareholders of a fictitious company. In order to reach the objective it will be taken as reference the Proposal Requirements of a public auction emitted by a Harbour Authority, to grant a concession of a leisure harbour in the Balearic Islands. The first step will consist of accomplishing a new distribution of the exploitable water mirror from the complete redefinition of the harbour study, starting off with the description of the current situation of the facilities and the lain geometry of the marine structures. Later the previous step will be made obligatory to the economic study, a study of the market of the nautical sector in the Balearic Islands. Next a dynamic financial analysis will be made, that involves all the variables of the assigned model of operation, from which, and under which the application of the hypotheses established from the market study and by the personal experience of the author, obtains the expected yield of investment, calculated as Net Present Value (NPV) and Internal Rate of Return (IRR) of the shareholder. To finish, and with the purpose of guaranteeing the future of the investment, a study of the scenes of risk for the shareholder settles down, from the elaboration of a sensitivity analysis, concluding if the variations of yield in a pessimistic scenario are acceptable by the shareholders.