

FINANCIACIÓN DE LA REMODELACIÓN, ACONDICIONAMIENTO Y MEJORA DEL ESTADIO EL SADAR

PREMISAS:

- Total de inversión: 10,000.000€
 - a. FASE 1: 2,500.000€
 - b. FASE 2: 7,500.000€
- La FASE 1 se realizará en el verano de 2018 independientemente de la categoría en la que juegue el equipo (1ª división o 2º división). Es decir, se anota como temporada 18/19.
Duración estimada: verano 2018.
- La FASE 2 se realizará en el verano en el que el C.A. OSASUNA ascienda a 1ª división.
Si el Club no asciende, la FASE 2 no se ejecutará.
Duración estimada: el verano en el que el Club ascienda, estando disponible para el primer partido de liga
- Se calculan unos **intereses del 3% anual** (se mantiene el mismo % de intereses que en el Plan de Viabilidad), de esta manera se podrá rebatir más fácilmente si alguien pregunta algo
- **Amortización:**
 - a. Si el C.A. OSASUNA juega en 1ª división: **7,500.000€/año**
 - b. Si el C.A. OSASUNA juega en 2ª división: **1,250.000€/año**
Se mantiene el mismo importe de amortización que en el Plan de Viabilidad), de esta manera se podrá rebatir más fácilmente si alguien pregunta algo.
- En todos los escenarios, planteo dos variantes: sin explotar los centros de negocio que se generan (bares, restaurantes...) y explotandolos (el importe resulta de doblar los ingresos que se han tenido en la temporada 16/17: 130.000€, es decir: 260.000€)

ESCENARIO 1:

El C.A. OSASUNA juega las temporadas 18/19 y 19/20 en 1ª div.

ESCENARIO: FASE 1 y FASE 2 EN 1ª DIV. SIN EXPLOTACIÓN DE LOCALES							
	TEMPORADA	DEUDA FASE 1	DEUDA FASE 2	INTERESES	DEUDA + i	AMORTIZACIÓN	PENDIENTE
	17/18						
1	18/19	2.500.000,00 €			2.500.000,00 €	7.500.000,00 €	-5.000.000,00 €
2	19/20	0,00 €	7.500.000,00 €		7.500.000,00 €	7.500.000,00 €	0,00 €

FASE 1:

- FASE 1: El Club tiene presupuestado dinero para pagarlo en el ejercicio 18/19.
- En la temporada 18/19, como la amortización estando en 1ª división es de 7,5M, se pagará totalmente la FASE 1, quedando 5M de ingresos, que no se han utilizado

FASE 2:

- El Club tiene presupuestado dinero para pagarlo en el ejercicio 19/20.
- Como la amortización estando en 1ª división es de 7,5M, se pagará totalmente la FASE 2.

CUIDADO: Como son dos ejercicios independientes, ambos con cuentas anuales diferentes, no tengo en cuenta para la FASE 2, la liquidez (5M) que no he utilizado en la FASE 1

CONCLUSIÓN: La FASE 1 se terminará de pagar en 18/19 y la FASE 2 en 19/20, es decir, en 2 años.

ESCENARIO: FASE 1 y FASE 2 EN 1ª DIV. CON EXPLOTACIÓN DE LOCALES								
	TEMPORADA	DEUDA FASE 1	DEUDA FASE 2	INTERESES	DEUDA + i	AMORTIZACIÓN	ING. EXPLOTACIÓN	PENDIENTE
	17/18							
1	18/19	2.500.000,00 €			2.500.000,00 €	7.500.000,00 €	260.000,00 €	-5.260.000,00 €
2	19/20	0,00 €	7.500.000,00 €		7.500.000,00 €	7.500.000,00 €	260.000,00 €	-260.000,00 €

Ocurre igual que en el escenario sin explotar los locales.

Lo único que lo diferencia son los ingresos de más que tendríamos debido a los ing. por explotación, pero esta característica no distorsiona el número de años que se necesitan para pagar cada fase.

ESCENARIO 2:

El C.A. OSASUNA juega todas sus temporadas en 2ª división.

Tal como se ha mencionado en las premisas, la FASE 2 no se ejecutará a menos que el C.A. OSASUNA suba a 1ª división.

En este caso, la FASE 2 no se hará.

No obstante, únicamente con el objetivo de conocer en cuantos años se amortizará el préstamo si se aceptase realizar la FASE 2 estando en 2ª división, lo detallo a continuación:

ESCENARIO: FASE 1 y FASE 2 EN 2ª DIV. SIN EXPLOTACIÓN DE LOCALES							
	TEMPORADA	DEUDA FASE 1	DEUDA FASE 2	INTERESES	DEUDA + i	AMORTIZACIÓN	PENDIENTE
	17/18						
1	18/19	2.500.000,00 €			2.500.000,00 €	1.125.000,00 €	1.375.000,00 €
2	19/20	1.375.000,00 €		3,00%	1.416.250,00 €	1.125.000,00 €	291.250,00 €
3	20/21	291.250,00 €	7.500.000,00 €	3,00%	7.799.987,50 €	1.125.000,00 €	6.674.987,50 €
4	21/22	0,00 €	6.674.987,50 €	3,00%	6.875.237,13 €	1.125.000,00 €	5.750.237,13 €
5	22/23	0,00 €	5.750.237,13 €	3,00%	5.922.744,24 €	1.125.000,00 €	4.797.744,24 €
6	23/24	0,00 €	4.797.744,24 €	3,00%	4.941.676,57 €	1.125.000,00 €	3.816.676,57 €
7	24/25	0,00 €	3.816.676,57 €	3,00%	3.931.176,86 €	1.125.000,00 €	2.806.176,86 €
8	25/26	0,00 €	2.806.176,86 €	3,00%	2.890.362,17 €	1.125.000,00 €	1.765.362,17 €
9	26/27	0,00 €	1.765.362,17 €	3,00%	1.818.323,03 €	1.125.000,00 €	693.323,03 €
10	27/28	0,00 €	693.323,03 €	3,00%	714.122,72 €	1.125.000,00 €	-410.877,28 €

FASE 1 y FASE 2:

- No se generan intereses el primer año, pero a partir de la siguiente campaña si.
- En la campaña 19/20 se terminará de pagar la FASE 1 y se comenzará a pagar la FASE 2.

Los intereses en esta temporada (20/21) se aplicarán únicamente a lo que queda de pagar de la FASE 1, es decir 291.250€.

A partir de 20/21 se generarán intereses para la FASE 2, ya que la FASE 1 está pagada.

CONCLUSIÓN: La FASE 1 se terminará de pagar en 20/21 y la FASE 2 en 27/28, es decir, en 10 años

ESCENARIO: FASE 1 y FASE 2 EN 2ª DIV. CON EXPLOTACIÓN DE LOCALES								
	TEMPORADA	DEUDA FASE 1	DEUDA FASE 2	INTERESES	DEUDA + i	AMORTIZACIÓN	ING. EXPLOTACIÓN	PENDIENTE
	17/18							
1	18/19	2.500.000,00 €			2.500.000,00 €	1.125.000,00 €	260.000,00 €	1.115.000,00 €
2	19/20	1.115.000,00 €		3,00%	1.148.450,00 €	1.125.000,00 €	260.000,00 €	-236.550,00 €
3	20/21	0,00 €	7.500.000,00 €	0,00%	7.500.000,00 €	1.125.000,00 €	260.000,00 €	6.115.000,00 €
4	21/22	0,00 €	6.115.000,00 €	3,00%	6.298.450,00 €	1.125.000,00 €	260.000,00 €	4.913.450,00 €
5	22/23	0,00 €	4.913.450,00 €	3,00%	5.060.853,50 €	1.125.000,00 €	260.000,00 €	3.675.853,50 €
6	23/24	0,00 €	3.675.853,50 €	3,00%	3.786.129,11 €	1.125.000,00 €	260.000,00 €	2.401.129,11 €
7	24/25	0,00 €	2.401.129,11 €	3,00%	2.473.162,98 €	1.125.000,00 €	260.000,00 €	1.088.162,98 €
8	25/26	0,00 €	1.088.162,98 €	3,00%	1.120.807,87 €	1.125.000,00 €	260.000,00 €	-264.192,13 €

Ahora ante el escenario de jugar siempre en 2ª división y con ingresos de explotación, la FASE 1 se terminará de pagar en la temporada 19/20, es decir, en el 2º año (mientras que sin explotar los locales esta cifra aumentaba a 3 años), y la FASE 2, se pagará completamente en la temporada 25/26. Es decir, se tardan 6 años en pagarla, o lo que es lo mismo, 8 años en total en pagar las FASE 1 y FASE 2

ESCENARIO 3:

El C.A. OSASUNA juega alguna temporada en 1ª división. El resto jugará en 2ª división.

En este caso, la FASE 1 se ejecutará en 1ª división, no habiendo problema de ningún tipo. El pago de la FASE 1 se hará en una temporada.

Tal como he explicado anteriormente, la FASE 2 solamente se ejecutará en 1ª división.

En el ejemplo que desarrollo a continuación, el C.A. OSASUNA pagará la FASE 2 jugando en 2º.

Si se diese la circunstancia que el Club ascendiera de categoría en uno de estos 8 años (20/21 - 27/28), la deuda se terminará de pagar en esa temporada puesto que la amortización pasará de 1,125.000€ a 7,500.000€. Si no subiese, se tardará 8 años en terminar de pagar la FASE 2.

En la siguiente tabla, se observa que la FASE 1 se paga en 1 año, mientras que la FASE 2 en 8 (independientemente del año en el que se decida comenzar la ejecución de la FASE 2)

ESCENARIO: 1ª DIVISIÓN y 2ª DIVISIÓN SIN EXPLOTACIÓN DE LOCALES							
	TEMPORADA	DEUDA FASE 1	DEUDA FASE 2	INTERESES	DEUDA + i	AMORTIZACIÓN	PENDIENTE
	17/18					0,00%	
1	18/19	2.500.000,00 €			2.500.000,00 €	7.500.000,00 €	-5.000.000,00 €
2	19/20						0,00 €
3	20/21		7.500.000,00 €	0,00%	7.500.000,00 €	1.125.000,00 €	6.375.000,00 €
4	21/22		6.375.000,00 €	3,00%	6.566.250,00 €	1.125.000,00 €	5.441.250,00 €
5	22/23		5.441.250,00 €	3,00%	5.604.487,50 €	1.125.000,00 €	4.479.487,50 €
6	23/24		4.479.487,50 €	3,00%	4.613.872,13 €	1.125.000,00 €	3.488.872,13 €
7	24/25		3.488.872,13 €	3,00%	3.593.538,29 €	1.125.000,00 €	2.468.538,29 €
8	25/26		2.468.538,29 €	3,00%	2.542.594,44 €	1.125.000,00 €	1.417.594,44 €
9	26/27		1.417.594,44 €	3,00%	1.460.122,27 €	1.125.000,00 €	335.122,27 €
10	27/28		335.122,27 €	3,00%	345.175,94 €	1.125.000,00 €	-779.824,06 €

ESCENARIO: 1ª DIVISIÓN y 2ª DIVISIÓN CON EXPLOTACIÓN DE LOCALES								
	TEMPORADA	DEUDA FASE 1	DEUDA FASE 2	INTERESES	DEUDA + i	AMORTIZACIÓN	ING. EXPLOTACIÓN	PENDIENTE
	17/18					0,00 €		
1	18/19	2.500.000,00 €			2.500.000,00 €	7.500.000,00 €	260.000,00 €	-5.260.000,00 €
2	19/20							0,00 €
3	20/21		7.500.000,00 €	0,00%	7.500.000,00 €	1.125.000,00 €	260.000,00 €	6.115.000,00 €
4	21/22		6.115.000,00 €	3,00%	6.298.450,00 €	1.125.000,00 €	260.000,00 €	4.913.450,00 €

5	22/23		4.913.450,00 €	3,00%	5.060.853,50 €	1.125.000,00 €	260.000,00 €	3.675.853,50 €
6	23/24		3.675.853,50 €	3,00%	3.786.129,11 €	1.125.000,00 €	260.000,00 €	2.401.129,11 €
7	24/25		2.401.129,11 €	3,00%	2.473.162,98 €	1.125.000,00 €	260.000,00 €	1.088.162,98 €
8	25/26		1.088.162,98 €	3,00%	1.120.807,87 €	1.125.000,00 €	260.000,00 €	-264.192,13 €

ESCENARIO 4:

El C.A. OSASUNA juega en 2ª división y posteriormente asciende a 1ª división.

Se seguirá el mismo patrón que en los casos anteriores

La FASE 1 se pagará en 2ª división en 3 años (si es con la explotación de los negocios, en 2 años) y hasta que no se ascienda a 1ª no se ejecutará la FASE 2, que tal como hemos visto, se pagará en 1 año.