

ESTUDI BÀSIC DE VIABILITAT DE LA CONCESSIÓ DEL BAR-RESTAURANT DEL PARC TECNOLÒGIC

Antecedents

Per tal de donar compliment a l'expedient de concessió de l'explotació de serveis de bar-restaurant del Parc Tecnològic es realitza un estudi bàsic de viabilitat econòmic-financera de forma orientativa.

Supòsits

A l'hora de realitzar l'estudi bàsic s'utilitzen les següents variables de base per als càlculs:

Despeses fixes

- Preu del cànon: El preu del contracte consisteix en un cànon fix de 3.000 euros anuals i un cànon variable que es calcularà aplicant un 5% a l'excés de facturació a partir de 95.000 euros, no podent superar aquesta part variable del cànon els 15.000 euros. Per tant, el cànon màxim sumant la part fixa i la part variable seria de 18.000 euros. Aquests imports s'han de considerar IVA exclòs.

Es fixa una carència en el pagament del cànon fix durant un any des de l'obertura del Bar-Restaurant al públic, que com a màxim haurà de portar-se a terme tres mesos després de la formalització del contracte.

Cal tenir en compte que Barcelona Activa admet la possibilitat d'iniciar l'activitat de forma parcial (posant en funcionament inicialment el bar i posteriorment el restaurant) o completa, el cànon fix s'haurà d'abonar una vegada finalitzada la carència d'un any des de l'inici de l'activitat, amb independència que sigui parcial o completa. El període de desenvolupament parcial de l'activitat no podrà ser superior a tres mesos.

En el cas que la concessionària no hagi obert al públic per causes que no li siguin imputables, prèvia petició raonada, Barcelona Activa podrà acordar el manteniment de la carència fins que desapareguin les causes que impedeixen l'inici de l'activitat.

Es fixa una carència en el pagament del cànon variable durant dos anys des del dia de l'obertura (parcial o completa) al públic del bar restaurant. La carència en el pagament del cànon variable es mantindrà sempre i quan la contractista no tingui una facturació superior a 125.000€ anuals.

- Subministraments: es fixa un import mitjà de 1.500 euros mensuals, IVA exclòs, on s'inclouen les despeses d'aigua, llum i gas, extret de l'històric d'explotació d'anteriors adjudicatàries.
- Despeses de personal: es comptabilitzen tres jornades de treball a temps complet.
- Altres despeses: s'inclou un mínim de despeses de gestió i assegurança.

Despeses variables

Per tal de realitzar el càlcul de marges s'estableixen dues línies de negoci simplificant així les operacions:

- Menú Diari, on s'estableix un preu mig de 12 euros amb un marge brut comercial del 62,5%, després de l'estudi de preus i marge de la zona nord de Barcelona.
- Tiquet Cafeteria, on s'estableix un preu mig de 4 euros amb un marge brut comercial del 62,5%, després de l'estudi de preus i marge de la zona nord de Barcelona.

El bar restaurant té una capacitat màxima de 40 taules i 160 cadires aproximadament. Adjunt plànol del restaurant amb una distribució tipus de taules i cadires.



Conclusions bàsiques

De la fixació de despeses fixes i dels marges aplicats en la venda de les dues línies de negoci s'estableix la següent xifra de negoci per arribar al punt d'equilibri:

- ✓ Any 1: 160.436,80 euros; 13.369,73 euros/mes.
- ✓ Any 2: 166.156,27 euros; 13.846,36 euros/mes.
- ✓ Any 3: 167.096 euros; 13.924,67 euros/mes.
- ✓ Any 4: 170.164,15 euros; 14.180,35 euros/mes
- ✓ Any 5: 173.347,65 euros; 14.445,64 euros/me

En aquesta base de càlcul s'ha exclòs l'explotació del restaurant els caps de setmana.

En la base de càlcul està inclòs el cànon fix però no el variable.

Xifra de negoci anual

A continuació es fixa la previsió de resultats a través del següent quadre de Pèrdues i Guanys:

Pèrdues i Guanys	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2026	31/12/2027
Vendes	184.416,00	189.769,00	203.752,00	213.939,60	224.636,58
Comissions	0	0	0		
Variació d'existències	0	0	0		
Treballs realitzats per al actiu (I+D)	0	0	0		
Aprovisionaments	(69.156)	(71.163)	(76.407)	(78.699,21)	(81.060,19)
Despeses de personal	(79.009)	(79.009)	(79.009)	(81.379,27)	(83.820,65)
Altres despeses d'explotació	(21.264)	(24.839)	(25.426)	(26.188,78)	(26.974,44)
Amortització de l'immobilitzat	0	0	0		
Imputació de subvencions	0	0	0		
Excés Provisions	0	0	0		
A) RESULTAT D'EXPLOTACIÓ	14.987,00	14.758,00	22.910,00	27.672,34	32.781,30
Despeses financeres	0	0	0		
Despeses financeres pòlissa	0	0	0		
B) RESULTAT FINANCER	0	0	0		
C) RESULTAT ABANS D'IMPOSTOS (A+B)	14.987,00	14.758,00	22.910,00	27.672,34	32.781,30
Impost sobre beneficis	2.248,00	2.214,00	3.437,00	4.150,85	4.917,20
D) RESULTAT DE L'EXERCICI	12.739,00	12.544,00	19.474,00	23.521,49	27.864,11

Jaume Baró i Torres
Director de Serveis a les Empreses