

FLUJO DE FONDOS PROYECTADO DEL PERÍODO 1.5.2025 AL 30.04.2036 EN U\$S



Esta empresa está comprometida con la rendición de cuentas, la transparencia y la mejora continua.

Período y partidas consideradas

La proyección abarca el período comprendido entre el 1/5/25 y el 30/04/36

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 \$ 43 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 depósitos a plazo fijo.

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 2025.

En el arrendamiento porcentual se tomó como base los importes del alquiler facturado en \$ en el mes de febrero de 2025 más un crecimiento del 3 % 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*

Se tomaron como base los importes registrados en \$ en el mes de febrero de 2025. 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 febrero de 2025. Se consideró que la paramétrica utilizada para la proyección de este rubro se comportará igual que la inflación.

- **Toques**

Se proyectaron tomando como base las cantidades de 2024-25 por el correspondiente valor del toque a febrero 2025.

Para los ejercicios posteriores se proyecta un crecimiento de 1% anual.

- **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 febrero de 2025 y se consideró que estos evolucionarán en términos nominales igual que la inflación.

Ingresos No Operativos

- **Derechos de admisión**

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

- **Rescisiones**

Corresponde a los saldos a pagar por rescisiones de los locales.

Egresos Operativos e Inversiones

Se tomó como base los gastos presupuestados para el ejercicio 2025/2026.

- **Terminal**

Corresponde a los gastos de funcionamiento de la Torre de 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 2025/2026, 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.

Para los ejercicios posteriores se proyectan egresos operativos e inversiones con un crecimiento de 1% anual hasta 2030/2031 y 2% anual el resto de los periodos.

• **IRAE Operativo**

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

• **Inversión comprometida MTOP**

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

• **Inversiones en Eficiencia Energética**

Corresponde a inversión en paneles fotovoltaicos para cumplir con el indicador de P+L acordado en el proyecto de ampliación 2019 y a gastos por medidas para aumentar la eficiencia energética.

Dividendos

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

Financiación

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

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.

Flujo neto de ampliación 2025

• *Inversión ampliación comercial*

Corresponde a la inversión prevista por la ampliación comercial 2025 y estacionamientos.

• *Financiamiento bancario inversión ampliación*

Corresponde a los préstamos a tomar por las necesidades derivadas de las inversiones de las ampliaciones proyectadas.

• *Exoneración de IRAE estimada*

Corresponde a la estimación de exoneración de COMAP por las inversiones de las ampliaciones proyectadas.

• *Ingresos por derechos de admisión y arrendamientos de las ampliaciones.*

Corresponde a la estimación de ingresos por derechos de admisión y arrendamientos de la ampliación.

• *Pago de financiamiento inversión*

Corresponde al repago de los préstamos por el financiamiento de las inversiones de las ampliaciones proyectadas.

Saldo final total

Corresponde a la suma de los saldos de la totalidad de los fondos.

	2025 - 2026	2026 - 2027	2027 - 2028	2028 - 2029	2029 - 2030	2020 - 2031	2031 - 2032	2032 - 2033	2033 - 2034	2034 - 2035	2035 - 2036	Valor Residual Ampliación
SALDO INICIAL	2.564.000	1.086.817	1.105.126	756.485	509.832	395.549	1.382.836	2.285.471	2.864.657	3.121.780	3.058.248	
INGRESOS OPERATIVOS	25.203.823	25.542.296	25.887.349	26.239.112	26.597.717	26.966.469	27.342.398	27.725.648	28.116.362	28.514.688	28.920.776	
INGRESOS NO OPERATIVOS	274.234	327.731	27.934	-	-	-	-	-	-	-	-	
EGRESOS OPERATIVOS	15.150.914	15.733.140	15.753.432	15.918.535	16.007.662	16.089.584	16.368.926	16.653.547	16.943.808	17.239.820	17.555.927	
INVERSIONES	2.187.304	1.039.954	1.280.353	1.210.857	1.221.466	1.249.194	1.270.838	1.292.914	1.315.432	1.338.401	1.308.494	
RESULTADO OPERATIVO	8.139.839	9.096.933	8.881.497	9.109.720	9.368.590	9.627.691	9.702.635	9.779.187	9.857.122	9.936.468	10.056.355	
FINANCIACIÓN	2.417.022	1.678.623	1.630.138	1.556.374	1.482.873	240.404	0	0	0	0	0	
DIVIDENDOS	7.200.000	7.400.000	7.600.000	7.800.000	8.000.000	8.400.000	8.800.000	9.200.000	9.600.000	10.000.000	10.000.000	
SALDO FINAL FONDOS OPERATIVOS	1.086.817	1.105.126	756.485	509.832	395.549	1.382.836	2.285.471	2.864.657	3.121.780	3.058.248	3.114.603	
SALDO INICIAL AMPLIACIÓN 2025	-	-	132.395	695.118	1.331.591	800.072	344.731	-33.144	-332.214	-551.087	-688.313	
FLUJO NETO AMPLIACIÓN 2025	-	132.395	562.723	636.472	-531.519	-455.341	-377.875	-299.070	-218.872	-137.227	1.193.783	6.176.145
SALDO FINAL AMPLIACION 2025	-	132.395	695.118	1.331.591	800.072	344.731	-33.144	-332.214	-551.087	-688.313	505.470	
SALDO FINAL TOTAL	1.086.817	1.237.521	1.451.603	1.841.422	1.195.620	1.727.567	2.252.327	2.532.443	2.570.693	2.369.934	3.620.073	

*El valor residual de ampliación 2025 corresponde al flujo neto de los ejercicios económicos 2036/37 hasta el final del plazo del usufructo. La tasa de descuento utilizada para el calculo del valor residual es del 8%.