

**PROGRAMA DE ACTUACIONES, INVERSIONES Y
FINANCIACIÓN (P.A.I.F.)
DE MERCADOS CENTRALES DE ABASTECIMIENTO
DE ALICANTE, S.A. MERCALICANTE
EJERCICIO 2022**

1. Avance de la liquidación del ejercicio 2021.
 2. Premisas de estrategia de la empresa. Resultados a alcanzar, principales actuaciones e Inversiones.
 3. Programa Operativo Anual (POA) 2022:
 - 3.1. Cuenta de Pérdidas y Ganancias
 - 3.2. Balance de Situación
 4. Plan a largo plazo (PL) 2023-26
 - 4.1. Proyecciones de Cuentas de Pérdidas y Ganancias
 - 4.2. Proyecciones de Balances de Situación
 5. Plan financiero.
-

1. AVANCE DE LA LIQUIDACIÓN DEL EJERCICIO 2021

Mostramos y analizamos a continuación los resultados alcanzados en 2021 respecto a su presupuesto:

Cuenta de Pérdidas y Ganancias (Resultados acumulados)	31-12-2021 (avance)	Presupuesto 31/12/21	Variación 2021- Presupuesto	
1. Importe neto cifra negocios:	2.675.673	2.669.137	6.536	0,2%
Tarifas y Alquileres	2.170.681	2.197.721	-27.039	-1,2%
Servicios de suministros (frio,luz,agua)	235.498	204.850	30.647	15,0%
Otros servicios (estacionamiento, aduana, pesadas, formación, etc)	269.494	266.566	2.928	1,1%
4. Aprovisionamientos	-28.818	-39.754	10.936	27,5%
5. Otros ingresos de explotación	51.186	44.982	6.204	13,8%
6. Gastos de personal	-894.123	-886.755	-7.368	-0,8%
7. Otros gastos de explotación:	-905.708	-934.927	29.219	3,1%
Servicios exteriores	-779.545	-798.541	18.997	2,4%
Tributos	-117.833	-109.694	-8.138	-7,4%
Pérd. y deterioros op. Comerciales	-8.331	-26.691	18.361	68,8%
8. Amortización del inmovilizado	-471.219	-495.741	24.522	4,9%
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado	7.300	7.299	1	0,0%
10 Excesos de provisiones	2.544	7.000	-4.456	-63,7%
Otros resultados (excepcionales)	500	1.300	-800	
A) Resultado de explotación	437.335	373.541	63.794	17,1%
B) Resultado financiero	-16.446	-16.437	-9	0%
C) Resultado antes de impuestos (A+B)	420.889	357.105	63.784	17,9%
17. Impuestos sobre beneficios	180	0	180	
D) Resultado del ejercicio	421.069	357.105	63.964	17,9%

Principales variaciones sobre presupuesto:

Positivas	Negativas
Ligero aumento de la Cifra de negocio de un 0,2%:	
La prevista reducción de algunas rentas solicitadas (Nave Friomerca, parcela entrada...) se ha negociado aplicando moratorias temporales. Por encima de servicios de luz y otros.	Por debajo respecto a previsión de ocupación de: la mitad nave ZAC4 (-47 mil €), espacio km 0, alquileres de oficinas y locales, y servicios parking. Los servicios del LAME (aduana) quedan por debajo de provisiones (-5,5%) a pesar de las nuevas exportaciones a R. Unido, al observar derivaciones a otros LAME.
Inferiores compras de materiales diversos (para Covid19 que siguen usándose), y superiores Otros ingresos (indemnizaciones de seguros, subvenciones de formación y Memoria RSC).	Inferiores derechos de traspaso y adjudicaciones.
Gastos de Personal: equivalente al aumento de masa salarial del 0.9%	
Menores Servicios exteriores (-19 mil €):	
Por debajo del coste previsto por informática, servicios externos control entrada (tenemos menos IT de nuestro personal OSG: -18 mil €), y acciones de promociones (-23 mil).	Más coste de gestión residuos (15 mil €), y nuevos gastos (Plan comercial, Plan de igualdad, Memoria Sostenibilidad) en consultoría (14 mil €). También superiores suministros luz y agua (6 mil €).
Un tercio de provisiones para operaciones comerciales dotadas frente a estimadas.	Más impuestos locales (licencias para obras) y el menor IBI previsto (por ser a cargo de un superficiario) está registrado como más ingreso (al haberlo repercutido al cliente).
Amortizaciones inferiores en 25 mil € (casi -5%) por inversiones no ejecutadas.	
Avanzamos un beneficio entorno a los 421 mil €, casi un 18 % superior al previsto. Dado el mantenimiento de la Cifra de negocio, el superávit se debe fundamentalmente a menores necesidades de algunos servicios exteriores, a la menor cobertura considerada sobre posibles insolvencias, y a las inferiores amortizaciones derivadas por la ejecución final del plan de inversiones.	

2. PREMISAS DE ESTRATEGIA DE LA EMPRESA. RESULTADOS A ALCANZAR, PRINCIPALES ACTUACIONES E INVERSIONES.

INTRODUCCION.

En septiembre de 2021 ya se adelantó al Consejo de Administración el avance de nuestros Presupuestos 2022, y que se remitieron al Excmo. Ayuntamiento de Alicante. Ahora, tras el cierre y formulación de nuestras Cuentas del 2021 y con nueva información disponible, elaboramos nuestro Programa Operativo Anual (POA), según calendario de MERCASA, y lo incorporamos al presente PAIF 2022 como ya definitivo.

Aunque más adelante se detalla el contenido de las previsiones realizadas, las principales premisas e hipótesis de partida que estamos considerando para el 2022 se relacionan a continuación:

- Estando en el segundo año de la extraordinaria pandemia que estamos sufriendo, seguimos comprobando que ésta no ha afectado significativamente, en general a nuestro sector, y en particular a nuestros resultados económicos, siendo ya un hecho que el efecto COVID19 iba a ir más allá del corto plazo. Por ello, para el (tercer año post-virus) 2022 todavía quedarán incertidumbres socioeconómicas, que condicionarán cualquier proyección que pueda hacerse, por lo que seguiremos teniendo mayores controles de nuestros indicadores y tratando de ser ágiles en nuestra adaptación a esos cambios.
- Precisamente para ello, y poder afrontar estos tiempos tan volátiles e inciertos, la Sociedad ha elaborado su nuevo Plan Estratégico 2021-2023 introduciendo objetivos específicos para entornos como los actuales y revisando nuestras estrategias. La cuantificación de las acciones que lo desarrollan, y que han quedado incluidas en nuestras proyecciones serían, a modo de resumen y para 2022, las siguientes:
 - Para los 29 planes de acción identificados, se han asignado específicamente un total 124.700 € de gastos, entre los que destacan los 43.500 € que alcanzarán nuestras acciones de compromiso social con promoción de la alimentación y hábitos saludables, la disminución del desperdicio alimentario o satisfacer necesidades alimentarias en poblaciones vulnerables de nuestro entorno; y los 31.500 € para implantar nuestro plan de transformación digital e impulsarla en los agentes de nuestro clúster. Otras partidas que también tienen dotación presupuestaria específica serán las relacionadas con nuestro plan comercial, el impulso de nuestros servicios formativos y de empleabilidad dirigidos al sector alimentario, nuestro plan de comunicación que permitirá un mejor posicionamiento del clúster alimentario y posibilitar el desarrollo profesional y humano de nuestro personal.

- El retorno estimado para el conjunto de estos planes de acción, se ha cuantificado en 226.148 € de ingresos que, o bien ya vienen a cubrir aquellos gastos en acciones recurrentes consolidadas de nuestros distintos planes estratégicos o se esperan generar como nuevos, aumentando nuestra actual cifra de negocio. Entre estos últimos destacarían los 33 mil euros por mejora de ingresos de formación, los 15 mil euros de nuevas ocupaciones o servicios que especificará nuestro plan comercial o la gestión sostenible de nuestros recursos medioambientales y energéticos.
- Finalmente, nuestro PE prevé acaparar el 87% de todo nuestro presupuesto de inversiones del ejercicio, que asciende a casi 1,3 millones de euros, que emplearemos en la sustitución de la cubierta en la Nave I del Mercado de Frutas y Hortalizas, así como en la implantación de determinadas acciones incluidas en el plan director de infraestructuras e instalaciones, y en digitalización.

Como en años anteriores, para actualizar la evolución de nuestras tarifas, rentas, y costes de los servicios previstos, hemos considerado las variaciones necesarias para mantener nuestros niveles de rentabilidad, desde los acuerdos en vigor. Destacando que las Tarifas del Mercado, y nuevo espacio de Productores tendrán un aumento del 6,5%, y la actualización de los contratos de alquiler oscilará entre el 1.2% y 6.5% según acuerdos y tipologías de contratos.

- Respecto a nuestros ingresos excepcionales, tras el ingreso de los depósitos judiciales del caso penal en años anteriores, no esperamos nuevos cobros indemnizatorios significativos. Tampoco se incluye ningún importe (aunque esperamos dar los pasos necesarios para intentar recibir indemnizaciones sentenciadas) por el incumplimiento del contrato de la parcela de la entrada por el anterior superficiario durante más de cinco años.
- Recordar también que figura incorporada en nuestras proyecciones financieras la reestructuración del préstamo de MERCASA que resultó aprobado por el Consejo de Administración del 27 de julio de 2018. Adicionalmente, destacar que la significativa inversión del cambio de cubierta de la nave I del Mercado, y otras en años siguientes, se ha previsto que sea financiada con liquidez propia o generada en un 55% (que podría minorarse en caso de conseguir subvenciones), y el resto con financiación ajena a formalizar a finales de 2022, que requerirá para su plena amortización haber obtenido la vida indefinida de la Sociedad.
- Tras la favorable evolución de nuestros fondos propios y la recuperación de nuestra liquidez en los últimos años, y a pesar de la nueva situación creada por la pandemia, continuamos con la distribución de dividendos iniciada en 2021, y planificamos el reparto de otros 100 mil euros (casi un 26 % de los beneficios) a liquidar, tras su aprobación en 2023, con cargo la propuesta de distribución de los resultados previstos del 2022.
- Finalmente, y dada la cercanía del año 2025, en el que actualmente tiene limitada su duración la Sociedad, introducimos a título informativo en algunas de las proyecciones parte del largo plazo (2023), bajo el supuesto de continuidad de la actividad, según se recoge en nuestras últimas cuentas anuales.

PREMISAS DE ESTRATEGIA.

La sociedad redactó y aprobó su hoja de ruta a medio plazo en su plan estratégico 2021-2023 que estará marcado en parte por los efectos en el sector alimentario de la pandemia mundial por Covid-19 en la que aún estamos inmersos, y en parte, por la capacidad de adaptación a los continuos cambios y la ilusión y el empuje del personal de Mercalicante para conseguir las metas propuestas.

Aunque tanto el sector primario como la industria y la distribución de alimentación pertenecen al grupo de actividades que se han mantenido en funcionamiento durante el estado de alarma respondiendo a su calificación de servicios esenciales, el sector ha sufrido y sufrirá un fuerte impacto en su actividad.

En medio de esta crisis sin precedentes que se caracteriza por el impacto en las personas, por su larga duración y por el elevado nivel de incertidumbre, afrontaremos la estrategia para 2022 siguiendo las líneas marcadas en nuestro plan estratégico 2021-2023 pero con un nivel de control y revisión superior, para estar atentos a los posibles cambios que puedan ocurrir en este entorno vuca, analizando indicadores con la máxima prudencia y poniendo máximo énfasis en la seguridad de las personas con el objetivo de mantener esta actividad esencial; siendo flexibles en nuestra gestión y teniendo una alta capacidad de reacción ante los cambios que puedan producirse.

Si bien es verdad que la situación provocada por la COVID-19 ha situado al sector y, sobre todo, a sus trabajadores (agricultores, ganaderos, empleados de la industria, transportistas y empleados de la distribución) de manera temporal en el foco de atención con un reconocimiento hacia ellos, la realidad es que el sector afronta una situación compleja frente a la cual una adecuada comunicación con los grupos de interés se hace imprescindible.

El impacto de la crisis económica en el poder adquisitivo del consumidor modificará, como ya ha sucedido en otras ocasiones, las demandas del consumidor alterando o presionando el normal funcionamiento de la cadena, ahí tendremos que estar atentos y ser flexibles en los cambios en nuestra estrategia. La percepción de seguridad alimentaria y de calidad de producto ganan más importancia que nunca por su ineludible asociación al cuidado de la salud y se consolida con fuerza la necesidad de apostar por productos frescos y de cadena corta que favorezcan el desarrollo local reduciendo el impacto ambiental y que permitan a la población mantener una alimentación saludable.

Tras el análisis de los riesgos y ajuste de las nuevas estrategias incorporando lo aprendido, Mercalicante tendrá que abordar los principales retos y oportunidades como parte integrante y clave de una cadena agroalimentaria que está inmersa en un proceso de cambio, más allá de la crisis del Covid-19, permanente y acelerado, desde el punto de vista social, económico, tecnológico y medioambiental.

La colaboración entre la industria, la distribución y el sector primario es ineludible para conseguir trasladar un mensaje unificado que profundice en el conocimiento de los procesos en sus diferentes fases. Para conseguir ser un actor de referencia en el entorno de nuestra provincia, deberemos trabajar en continua colaboración con nuestro ecosistema, conociéndolo y analizando las posibles sinergias para avanzar.

La estrategia trata de integrar con fuerza algunas perspectivas que se han considerado especialmente importantes de cara a sus objetivos, tales como la de Salud o la de Economía Social y Solidaria, así como el posicionamiento e impulso de la competitividad de las empresas instaladas en Mercialicante.

Para seguir en nuestra senda por la excelencia en la gestión, actualizaremos nuestros procesos y sistema EFQM a la nueva versión de la norma, y seguiremos en coordinación con el proyecto Mercaexcelencia de la red de mercas.

Durante 2022 seguiremos impulsando los planes de acción programados y comenzados en 2021 que deben tener continuidad por su importancia, en especial siendo referentes en los servicios especializados de calidad que ofrecemos a nuestros clientes como plataforma logística integral y las acciones dirigidas a impulsar la comercialización de productos de proximidad y ecológicos que son tendencias de consumo cada vez más presentes.

El sector logístico ha permanecido en intensa actividad desde el inicio del estado de alarma, al ser el principal nexo entre los hogares y los bienes de consumo básico, por lo que desde Mercialicante a lo largo de este nuevo plan estratégico trabajaremos en el campo de la logística conjunta y de última milla desde nuestro clúster alimentario.

Seguiremos con nuestro empeño de poner en valor el comercio de proximidad de nuestra ciudad y el impulso tecnológico del sector minorista, clave para su desarrollo en este nuevo escenario.

Otro de los indicadores de los hábitos de consumo nos indica que se priorizan por parte del consumidor los productos percibidos como seguros, las empresas de Mercialicante deben aparecer como referente de calidad y salubridad de sus productos, por eso seguiremos facilitando la profesionalización de las empresas para conseguir las certificaciones que así lo acrediten e impulsaremos la implantación de nuestra marca “Salud mediterránea”

Sin duda otro de los nuevos retos en los que debemos poner el foco es en la digitalización de nuestros procesos y servicios y trabajaremos para ser motor de innovación en el sector alimentario.

Otra de las líneas que nos permitirá mirar al futuro con planificación será trazar el plan comercial de Mercialicante a medio plazo y caracterizar la tipología y magnitud de los clientes que queremos que formen parte de este clúster alimentario para fortalecer y completar la oferta de alimentación fresca que se ofrezca desde nuestras instalaciones.

Conscientes de nuestra responsabilidad para garantizar la sostenibilidad de los procesos dentro de la cadena alimentaria, y como ya hemos realizado en años anteriores, llevaremos a cabo, como no puede ser de otra manera, acciones encaminadas a contribuir al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la Agenda 2030 y a la sensibilización de los actores implicados en la cadena alimentaria.

Queremos durante 2022 afianzar nuestra oferta de formación especializada para el sector de la alimentación y conseguir ser referentes en la profesionalización del sector alimentario poniendo nuestro granito de arena para el impulso de la empleabilidad del sector a través también de nuestra agencia de colocación homologada y de la puesta en marcha de nuestra aula virtual.

Para conseguir la máxima satisfacción de clientes y compradores, cumplir con sus expectativas, y llevar a cabo las estrategias planteadas, será necesario que Mercialicante sea un clúster alimentario renovado, que esté al día tanto tecnológicamente como en sus instalaciones e infraestructuras y en este sentido es en el que queremos seguir poniendo el foco durante 2022, un año de renovación y de actualización de instalaciones siguiendo la senda que nos marque el plan director redactado y los proyectos técnicos.

Por supuesto será necesario definir la estrategia de comunicación que posicione Mercialicante como aliado de la reactivación económica en nuestro ecosistema y siempre atento a las novedades del sector y las necesidades del nuevo consumidor.

Para alcanzar los objetivos que se plantean en el plan estratégico 2021-2023, seguirá siendo imprescindible tener solucionado los problemas de infraestructura existentes, la barrera del límite de concesión, y fomentar un papel de los operadores y sus asociaciones proactivo y alineado con las metas a alcanzar.

Todas estas actuaciones se llevarán a cabo logrando una gestión que permita la viabilidad financiera de la empresa, empleando los recursos disponibles de la manera más eficiente posible.

ACTIVIDADES DE EXPLOTACION DE ARRENDAMIENTOS Y SERVICIOS. RESULTADOS A ALCANZAR.

La actividad de la empresa se centra fundamentalmente en la gestión del Mercado mayorista de frutas y hortalizas municipalizado y en el arrendamiento de naves como Zona de Actividades Complementarias (ZAC), locales comerciales y oficinas, así como la cesión de derechos de superficie. Además, forman parte de la cuenta de ingresos, la prestación de servicios, repercusión de suministros y otros: aparcamiento camiones, aduana (L.A.M.E.), formación, báscula, etc.

Como estamos destacando, este segundo año con la COVID19 no está afectando significativamente al sector esencial que somos, y la mayoría de las empresas alimentarias instaladas continúan ejerciendo su actividad con normalidad. Esto se refleja en la estabilidad de nuestra cifra de negocio, aunque sí es cierto que prevemos algunas situaciones generadas por la duración que está teniendo la pandemia.

Para 2022, planteamos un ejercicio con una mejora general en los ingresos por alquileres, en especial por la comercialización de algunos espacios significativos (nave ZAC4, local banco, etc.) y la revisión de gran parte de las rentas (6,5%). Por contra, tendremos un ligero descenso de nuestros Otros servicios, fundamentalmente por el diferimiento de algunas de nuestras acciones estratégicas (cobro de acceso que se preveía para la segunda mitad del año) así como la caída que está teniendo el LAME. Con todo ello podríamos elevar nuestra **cifra de negocio hasta situarla en los 2,8 millones de euros**, que supondría un crecimiento del 6,2% (165 mil €) respecto al 2021. Para ello, planteamos un presupuesto de gastos también creciente, que manteniendo los gastos preventivos anti-COVID19, recoge las mayores necesidades de servicios exteriores por acciones estratégicas (digitalización, gestión residuos, promociones y ODS, comunicación, etc.), y las superiores amortizaciones por el esfuerzo inversor. Con todo ello avanzamos un **beneficio** entorno a los **386 mil euros**, un 8,2 % inferior al avanzado en la liquidación del 2021 (debido básicamente a las mayores amortizaciones esperadas).

Entrando en detalle, la **Cifra de negocio** tendrá el siguiente comportamiento en nuestras líneas de ingresos:

Los **Ingresos de Mercado**, dada la plena ocupación, crecerán en el importe previsto que tendrán las tarifas, un 6,5% al que se le añadirá nuestra Plataforma de producto local, km 0 y ecológico (antiguo Situado de Productores) que sí podría tener un mayor crecimiento por la mejor comercialización derivada de la aplicación del plan comercial.

Los **alquileres** en los Pabellones **Polivalentes y resto de Naves**, recuperarán globalmente su crecimiento (8 %) con el siguiente desglose previsto:

Polivalentes II y III: aquí mantendremos la ocupación con la que concluimos 2021, y con las variaciones de precios que resulten de aplicación.

Nave Multiservicio, prevemos continuidad de actividad con los clientes actuales, y aumento de rentas por su revisión según contratos.

Nave Frigoconservación, Para 2022, se mantiene también la plena ocupación con los contratos en vigor de los dos clientes que la ocupan, tras el acuerdo financiero con el que más espacio ocupa de finales del 2021.

Resto Naves ZAC, aquí se concentran los ingresos derivados de los contratos con alquiler escalado formalizados desde finales del 2017: la ZAC III (1.956 m²) ocupada por un operador de pescado Noruego que adaptó la nave para elaborar 4^a y 5^a gama de producto, la ZAC 1 con tres operadores, el mayor de ellos una empresa logística que sirve a la gran distribución, y la ZAC IV con un mayorista de la distribución especializada que ocupa la mitad de la nave. En este último caso, hemos previsto comercializarla de nuevo desde mayo de 2022, tras la rescisión del contrato del cash-mayorista que la ocupaba en 2020.

En los **Alquileres de locales y oficinas**, dada su habitual rotación y el efecto COVID19 por algunas de sus transversales actividades, esperamos poder mantener los niveles de ocupación que hemos tenido en 2021.

Nuestros ingresos por **Derechos de superficie**, continuarán con sus contratos de larga duración, incluyendo el de la parcela de la entrada, que se espera pueda obtener inmediata licencia administrativa para la construcción y ejecución de la actividad prevista (estación de servicio).

Respecto a los **Servicios de suministros (luz y frío)**, prevemos mantener la actual demanda, con un 6,5% de incremento de precios fijos hasta mitad de año, y de un 15% al trasladar el que podremos obtener tras nuestra propia licitación eléctrica del nuevo contrato, a partir del 2º semestre de 2022.

Finalmente, los **Otros servicios** descenderán un 3%, por la ya mencionada caída de actividad que está teniendo el LAME, y que no llega a ser compensada por la mejora que esperamos del resto de nuestros servicios esperados en formación, aparcamiento, e incluso por la mejora de nuestra gestión sostenible, derivada de acciones estratégicas.

Tendremos que mantener las necesidades de compras de materiales (*Aprovisionamientos*) habituales en nuestras actuaciones de mantenimiento, e incluyendo aquí los artículos anti-COVID (mascarillas, geles, etc.).

Los *Otros ingresos de explotación* incluirán nuestras adjudicaciones recurrentes, y los traspasos ocasionales, que todavía los esperamos inferiores respecto a niveles pre-COVID. Sólo se ven incrementados nuestros cobros indemnizatorios de seguros, debido a los daños ocasionados por un granizo en cubiertas, de finales de 2021, que se van a cubrir y reparar en el 2022.

Para poder alcanzar los anteriores niveles de ingresos y actividad, hemos considerado que nuestros **Gastos de personal** crezcan un 1,1% respecto a 2021. Los principales supuestos de partida son: misma plantilla, subida salarial estimada según Convenio (con el límite de los PGE), algo más de IT (menos gasto), la contratación de un alumno en prácticas medio año, y mayor gasto previsto en formación (según planes de acción aplicable a nuestros empleados).

En nuestros **Suministros** mantendremos el coste energético: Durante el primer semestre no se esperan aumentos por vigencia del mismo contrato, y la subida estimada por nuestros técnicos, que se producirá tras la nueva adjudicación del contrato en el segundo semestre (15%), se podrá ver compensada con los ahorros derivados del autoconsumo, que ya nos está empezando a generar la planta fotovoltaica que acabamos de instalar en la nave ZAC4.

La partida de **Otros servicios exteriores**, la prevemos con un aumento neto del 26 % (casi 153 mil euros). Dado el esfuerzo expansivo que proponemos, casi todas nuestras partidas tendrán aumentos en general: reparaciones (por el siniestro del granizo y actuaciones en alguna nave ya previstas), servicios informáticos (digitalización), recogida de residuos (reciente licitación con mayor precio), aumento de primas de seguros, mayores acciones comerciales y de promoción, acciones de ODS, costes asociados a la línea de actividad de formación, asociacionismo y alianzas, e incluso cierta normalidad en cuanto a posibles gastos por desplazamientos de Consejeros y equipo de Dirección.

Los gastos por **Tributos** del 2022 se prevén similares a los del año anterior.

Respecto a las **pérdidas y variaciones en las provisiones por el deterioro de operaciones comerciales** (posibles insolvencias de clientes), mantendremos esta cobertura genérica en el 1% de nuestra Cifra de negocio, lo que supondrá un gasto de 28 mil euros.

Las **Amortizaciones** sí que tendrán un alza destacable (11,3%, equivalentes a 53 mil €) dado el presupuesto de inversiones del 2022, que asciende a más de 1,2 millones de euros. En él se recogen ya las necesarias actuaciones estratégicas derivadas de la implantación del Plan Director, entre las que destaca el cambio de cubiertas de la nave I del Mercado M.F. y H.

Finalmente, no se esperan significativos cambios en Otros resultados por ingresos ni gastos excepcionales en 2022.

Con todo ello, llegaríamos a un **Resultado de Explotación** cercano a los **400 mil euros**, que descontando un resultado financiero previsto de 17 mil euros (un 23% inferior respecto a 2021) nos situaría en el **Resultado del Ejercicio 2022 de 386 mil euros**.

INVERSIONES

El horizonte temporal en el que se elabora el presente Plan ya trasciende más allá del año 2025. Como se viene reiterando en nuestros últimos presupuestos anuales, dicho límite no resultaría ser lo suficientemente amplio para plantear nuevas inversiones significativas, salvo aquellas que sean las necesarias para mantener o mejorar la actual capacidad operativa de los activos existentes.

Con estas premisas, para 2022 se podrían ejecutar 1.275.307 €, según el siguiente detalle:

INVERSIONES 2022	PAIF
PRESUPUESTO SUSTITUCIÓN CUBIERTA FIBROCEMENTO POR PANEL SANDWICH EN NAVE 1	1.120.936 €
RAMPAS. MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD CALLE PRINCIPAL	80.000 €
DIGITALIZACION (PLAN DE TRANSFORMACIÓN DIGITAL Y MEJORA PLATAFORMA EMPLEO)	28.000 €
MEJORA DE INSTALACIONES (agua, electricidad equipos, etc)	26.371 €
OTRAS INVERSIONES MENORES	20.000 €
Total	1.275.307 €

Destacamos aquí, que el presupuesto para las nuevas cubiertas (en años posteriores se ejecutarían otras) se ha previsto financiarlo al 55% con recursos propios, y el restante 45% mediante un préstamo a 5 años.

3. PROGRAMA OPERATIVO ANUAL (POA) 2022.

3.1. Cuenta de Pérdidas y Ganancias

PERDIDAS Y GANANCIAS		Avance	PAIF/ POA	Variación 2022-2021	
		2.021	2.022	Importe	%
1.	Importe neto cifra de negocios	2.675.676	2.841.159	165.483	6%
	Ingresos Mercados (Naves I, II)	447.223	477.296	30.073	7%
	Alquileres Polivalentes y resto Naves	1.307.584	1.413.476	105.892	8%
	Alquileres de locales y oficinas	193.756	193.561	-194	0%
	Derechos de superficie	171.471	178.692	7.222	4%
	Cesiones de superficies de naves (energía solar)	50.651	53.943	3.292	7%
	Servicios de suministros (frio, luz, agua)	235.498	261.593	26.095	11%
	Otros servicios (aduana, estacionam., bascula, etc)	269.494	262.597	-6.897	-3%
3.	Trabajos realizados para nuestro activo	0	0	0	
4.	Aprovisionamientos	-28.818	-28.736	82	0%
5.	Otros ingresos de explotación	51.186	85.013	33.827	66%
6.	Gastos de personal	-894.127	-903.831	-9.703	1,1%
7.	Otros gastos de explotación:				
	Suministros (luz, frio, agua, etc.)	-182.974	-185.710	-2.736	1%
	Otros servicios exteriores	-596.570	-749.322	-152.751	26%
	Tributos (IBI, tasas)	-117.833	-117.833	0	0%
	Provisiones por operaciones comerciales	-8.331	-28.412	-20.081	241%
8.	Amortizaciones del inmovilizado	-471.220	-524.422	-53.202	11%
9.	Subvenciones y donaciones traspasadas a rdos.	7.299	7.299	0	0%
	Exceso de provisiones	2.544	3.500	956	38%
	Otros resultados	500	500	0	0%
A)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	437.331	399.205	-38.127	-9%
	Ingresos financieros	5.658	4.621	-1.037	-18%
	Gastos financieros	-22.101	-17.244	4.857	-22%
B)	Resultado financiero	-16.443	-12.623	3.820	-23%
C)	Impuesto sobre Beneficios	180	0	-180	
D)	RESULTADO DEL EJERCICIO	421.069	386.582	-34.487	-8%

3.2. Balance de Situación

BALANCE DE SITUACIÓN		Avance	PAIF
Importes en euros		2021	2022
ACTIVO			
A)	ACTIVO NO CORRIENTE	8.688.981	9.375.808
	Inmovilizado intangible	236.309	236.309
	Inmovilizado material	18.776.840	20.052.147
	-Amortiz.acum.del inmovilizado e inversiones	-10.670.405	-11.194.827
V.	Inversiones financieras a L.P. (Crédito por venta a plazos Central, otros y fianzas)	345.668	281.610
VI.	Activos por impuesto diferido	569	569
B)	ACTIVO CORRIENTE	1.619.199	1.548.613
II.	Existencias	5.077	5.077
III.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	134.301	253.511
V.	Inversiones financieras a corto plazo	80.947	117.223
VI.	Periodificaciones	2.047	2.047
VII.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.396.827	1.170.755
Total general ACTIVO A+B		10.308.180	10.924.421
PASIVO			
A)	PATRIMONIO NETO	7.186.872	7.467.864
A-1)	Fondos propios	7.143.931	7.430.397
I.	Capital	2.122.610	2.122.200
III.	Reservas	4.603.437	4.921.616
IV.	(Acciones propias)	-3.185	0
VII.	Resultado del ejercicio	421.069	386.582
A-3)	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	42.941	37.467
B)	PASIVO NO CORRIENTE	1.914.226	1.972.602
I.	Provisiones a largo plazo	44.842	41.342
II.	Deudas a largo plazo:	821.981	1.275.682
2.	Deudas con entidades de crédito	562.832	1.016.533
5.	Otras (fianzas y depósitos, etc)	259.149	259.149
III.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a L.P.	756.245	396.245
IV.	Pasivos por impuesto diferido	11.414	9.589
V.	Periodificaciones (Anticipos de alquileres)	279.744	249.744
C)	PASIVO CORRIENTE	1.207.082	1.483.955
III.	Deudas a corto plazo:	263.279	404.957
2.	Deudas con entidades de crédito	243.188	384.866
4.	Otros pasivos financieros	20.091	20.091
IV.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a C.P.	339.590	339.600
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	580.234	709.397
3.	Acreedores varios	453.687	611.554
4.	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	47.370	47.844
6.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	79.177	50.000
VI.	Periodificaciones (Anticipos de alquileres y seguros)	23.979	30.000
Total general PASIVO A+B+C		10.308.180	10.924.421

Nuestro Balance previsional al concluir 2022, incrementará el valor de nuestros **Activos no corrientes** (en 687 mil €) ya que las amortizaciones anuales se verán más que compensadas por las nuevas inversiones programadas. Por su parte, las deudas con entidades de crédito en el **Pasivo no corriente** se verán incrementadas por la financiación ajena considerada para el pago del presupuesto de inversiones.

5. PLAN A LARGO PLAZO (PL) 2023-26.

Las proyecciones se incluyen a efectos de tener una visión global de cuales serían nuestras cifras económicas en los próximos cinco años bajo el supuesto de continuidad de la actividad más allá del límite temporal del 2025.

5.1. Proyecciones de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias

PERDIDAS Y GANANCIAS		PAIF/ POA	PL			
		2.022	2.023	2.024	2.025	2.026
1.	Importe neto cifra de negocios	2.841.159	2.854.237	2.886.198	2.918.581	3.151.818
	Ingresos Mercados (Naves I, II)	477.296	501.161	506.173	511.235	516.347
	Alquileres Polivalentes y resto Naves	1.413.476	1.444.453	1.458.897	1.473.486	1.748.645
	Alquileres de locales y oficinas	193.561	196.465	198.429	200.414	202.418
	Derechos de superficie	178.692	197.609	199.585	201.581	143.597
	Cesiones de superficies de naves (energía solar)	53.943	54.752	55.300	55.853	56.411
	Servicios de suministros (frío, luz, agua)	261.593	170.941	176.069	181.351	186.791
	Otros servicios (aduana, estacionam., bascula, etc)	262.597	288.857	291.745	294.663	297.609
3.	Trabajos realizados para nuestro activo	0	0	0	0	0
4.	Aprovisionamientos	-28.736	-29.167	-29.459	-29.753	-30.051
5.	Otros ingresos de explotación	85.013	88.538	89.423	90.317	93.620
6.	Gastos de personal	-903.831	-894.313	-898.207	-902.139	-906.110
7.	Otros gastos de explotación:					
	Suministros (luz, frío, agua, etc.)	-185.710	-118.907	-120.690	-122.501	-124.338
	Otros servicios exteriores	-749.322	-739.997	-747.397	-754.871	-762.420
	Tributos (IBI, tasas)	-117.833	-119.600	-120.796	-122.004	-123.224
	Provisiones por operaciones comerciales	-28.412	-28.542	-28.862	-29.186	-31.518
8	Amortizaciones del inmovilizado	-524.422	-589.567	-604.189	-618.443	-593.538
9.	Subvenciones y donaciones traspasadas a rdos.	7.299	6.951	6.620	6.305	6.005
	Exceso de provisiones	3.500	6.000	7.000	8.000	9.000
	Otros resultados	500	0	0	1.000.000	
A)	RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	399.205	435.632	439.642	1.444.307	689.244
	Ingresos financieros	4.621	4.621	3.487	2.246	894
	Gastos financieros	-17.244	-28.240	-18.026	-10.617	-6.936
B)	Resultado financiero	-12.623	-23.619	-14.539	-8.371	-6.042
C)	Impuesto sobre Beneficios	0	0	0	0	0
D)	RESULTADO DEL EJERCICIO	386.582	412.012	425.103	1.435.936	683.202

Como principales consideraciones sobre las cifras del 2023-26, destacamos las siguientes estimaciones realizadas:

- Los ingresos de Mercados se proyectan según ocupación existente a finales de año anterior + subida de tarifas estimada en un 1% a partir de 2022 y para el resto del periodo. Desde 2023 subida de Tarifas de un 5% por inversiones que se esperan repercutir.
- Alquileres de Polivalentes y Naves: mantenemos mismo nivel de ocupación y contratos del 2022. Añadimos ingresos PA8: plan comercial desde 2022.

- Locales y Oficinas: repetimos ingresos desde 2022, con aumentos anuales del 1,5% en 2023 y luego 1%.
- Derechos de superficie: todas contratadas ya en 2022 como año completo. Parcela entrada estimamos recuperar precio en 2022 y sig. Actualizamos 1% precios.
- Servicios de suministros: caída de margen, consideramos desenganche de empresa de nave multiservicio en 2022, y aumentos medios anuales del 3% en precio.
- Otros servicios: desde 2023 esperamos la mejora de ingresos previstos por algunas de nuestras acciones del PE 2021-23: por inicio cobro entrada (Plan de Acción 1); por aplicación del Plan Comercial (PA 8), más parking tras inversiones (PA 15); retornos de formación (PA 18) y la plataforma empleo (PA 19), entre otros. Resto de años con aumentos del 1%.
- Gastos de personal: en 2023 misma plantilla y convenio (con devengo antigüedades: 5 mil €/año) + 1%. Desde 2023 cubrimos una jubilación y tendremos un menor coste. Añadimos PA27
- Los Suministros disminuyen por el desenganche de una empresa en 2023 y luego aumentan al 1,5% (se saca concurso a corto-medio plazo para obtener mejor precio mercado)
- Otros servicios exteriores: se incorporan PA6, 8, 18, 20, 24 del PE 2021-23 y se aumentan resto de partidas recurrentes al 1%
- Tributos: estimamos IBI crecientes al 1% en todo el medio plazo
- En 2023 también se prevé tener un 1% de posible morosidad, y se mantiene para el largo plazo.
- Amortizaciones: según vencimientos de activos actuales + aumentos anuales acumulativos según nuevas inversiones.
- En el 2025 se reconoce como resultado extraordinario, la adquisición de las naves de un superficiario que las dejará tras el vencimiento de su contrato, y al que se le estima un valor en uso de 1 millón de euros.
- Intereses de financiación según proyecciones de tipos Euribor 3M con tipos negativos hasta 2025 (entre -0,6 y -0,4). Préstamo de Mercasa: fijo al 1,65%. Y añadimos desde 2023 el préstamo para la financiación de cambio de cubiertas (965 mil €) que se ha supuesto amortizar en 5 años, al 2% de tipo fijo.

5.2. Proyecciones del Balance de Situación.

BALANCE DE SITUACIÓN		PAIF	PL			
Importes en euros		2022	2023	2024	2025	2026
ACTIVO						
A)	ACTIVO NO CORRIENTE	9.375.808	9.640.968	9.130.052	9.770.813	9.980.733
	Inmovilizado intangible	236.309	236.309	236.309	236.309	236.309
	Inmovilizado material	20.052.147	21.027.932	21.204.432	22.472.373	23.272.373
	-Amortiz.acum.del inmovilizado e inversiones	-11.194.827	-11.784.394	-12.388.583	-13.007.025	-13.600.563
V.	Inversiones financieras a L.P. (Crédito por venta a plazos Central, otros y fianzas)	281.610	160.837	77.894	69.156	72.614
VI.	Activos por impuesto diferido	569	285	0	0	0
B)	ACTIVO CORRIENTE	1.548.613	834.832	1.067.271	2.236.513	2.207.020
II.	Existencias	5.077	5.077	5.077	5.077	5.077
III.	Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	253.511	247.387	250.610	251.807	273.471
V.	Inversiones financieras a corto plazo	117.223	94.190	44.778	48.738	0
VI.	Periodificaciones	2.047	2.047	2.047	2.047	2.047
VII.	Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	1.170.755	486.131	764.759	1.928.844	1.926.425
Total general ACTIVO A+B		10.924.421	10.475.801	10.197.323	12.007.325	12.187.753
PASIVO						
A)	PATRIMONIO NETO	7.467.864	7.774.663	8.094.800	10.426.007	11.004.705
A-1)	Fondos propios	7.430.397	7.742.410	8.067.512	9.403.448	9.986.650
I.	Capital	2.122.200	2.122.200	2.122.200	2.122.200	2.122.200
III.	Reservas	4.921.616	5.208.197	5.520.210	5.845.312	7.181.248
IV.	(Acciones propias)	0	0	0	0	0
VII.	Resultado del ejercicio	386.582	412.012	425.103	1.435.936	683.202
A-3)	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	37.467	32.253	27.288	1.022.559	1.018.055
B)	PASIVO NO CORRIENTE	1.972.602	1.321.729	1.115.376	1.060.766	845.850
I.	Provisiones a largo plazo	41.342	35.342	28.342	26.317	17.317
II.	Deudas a largo plazo:	1.275.682	892.651	614.453	445.445	273.030
2.	Deudas con entidades de crédito	1.016.533	627.651	346.803	175.118	0
5.	Otras (fianzas y depósitos, etc)	259.149	265.000	267.650	270.327	273.030
III.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a L.P.	396.245	0	0	0	0
IV.	Pasivos por impuesto diferido	9.589	7.851	6.196	4.620	3.119
V.	Periodificaciones (Anticipos de alquileres)	249.744	385.884	466.384	584.384	552.384
C)	PASIVO CORRIENTE	1.483.955	1.379.409	987.148	520.552	337.198
III.	Deudas a corto plazo:	404.957	408.973	300.939	191.776	195.209
2.	Deudas con entidades de crédito	384.866	388.882	280.848	171.685	175.118
4.	Otros pasivos financieros	20.091	20.091	20.091	20.091	20.091
IV.	Deudas con empresas del grupo y asociadas a C.P.	339.600	360.000	396.242	0	0
V.	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	709.397	578.436	257.966	296.776	109.989
3.	Acreedores varios	611.554	483.114	161.691	199.538	11.778
4.	Personal (remuneraciones pendientes de pago)	47.844	48.322	48.805	49.293	49.786
6.	Otras deudas con las Administraciones Públicas	50.000	47.000	47.470	47.945	48.424
VI.	Periodificaciones (Anticipos de alquileres y seguros)	30.000	32.000	32.000	32.000	32.000
Total general PASIVO A+B+C		10.924.421	10.475.800	10.197.323	12.007.325	12.187.753

Destacar el plan de inversiones previsto para el quinquenio:

CONCEPTOS		2022	2023	2024	2025	2026
1	PRESUPUESTO SUSTITUCIÓN CUBIERTA FIBROCEMENTO POR PANEL SANDWICH EN NAVES 1, 2 Y 3.	1.120.936 €	750.000 €			300.000 €
2	PRESUPUESTO SANEAMIENTO, LIMPIEZA Y PINTURAS EN ESTRUCTURAS METÁLICAS DE LAS NAVES 1,2 Y 3. ASCENSOR.		33.785 €			
4	PRESUPUESTO MODERNIZACIÓN DE ACERAS Y RAMPAS. MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD	80.000 €				
8	PRESUPUESTO MODERNIZACIÓN DE PUERTAS DE MUELLES EN NAVES I, II Y III			91.500 €	91500	
	Adquisición JUPESA				1.000.000 €	500.000 €
	EQUIPO CONTRAINCENDIOS		22.000 €			
9	PRESUPUESTO MODERNIZACIÓN DE CIERRES DE MÓDULOS AL PASILLO CENTRAL DE VENTAS.				87500	
10	PRESUPUESTO DE MODERNIZACIÓN INSTALACIONES GENERALES Y DE CLIENTES (PAVIMENTOS, ETC)		70.000 €			
	EQUIPOS PARA ACCESO REMUNERADO		45.000 €			
11	REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA, PARCELARIA Y REGISTRAL, DE TERRENOS E INMBUEBLES			43.552 €	43.552 €	
	DIGITALIZACIÓN (PLAN TRANSFORMACION DIG. Y MEJORA PLATAFORMA EMPLEO)	28.000 €	15.000 €	10.000 €	10.000 €	
	Mejora de instalaciones (agua, electricidad equipos, etc)	26.371 €	15.000 €	6.448 €	10.389 €	
	Otras inversiones menores	20.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	
	TOTALES	1.275.307 €	975.785 €	176.500 €	1.267.941 €	800.000 €

La adquisición de la nave de un superficiario, valorada en 1 millón de euros será sin contraprestación, se incluye entre nuestras inversiones dado que en 2025 entrará a formar parte de nuestros activos, aunque no tendrá coste de adquisición, ya que al concluir el contrato de derecho de superficie del titular de la misma Mercalicante la adquiere sin pago alguno al actual propietario, y nos supondrá un ingreso extraordinario en 2025.

5. PLAN FINANCIERO

Desde el punto de vista financiero, en 2022 se continúa con el calendario del préstamo refinanciado con MERCASA en 2018, nuestro endeudamiento con la única entidad financiera con la que mantenemos contrato de préstamo, y la nueva financiación para las cubiertas. Los importes previstos para atender los préstamos serían los siguientes:

		2.022	2.023	2.024	2.025	2.026
BBVA (antes Catalunya Caixa)	AMORTIZACION	223.001	223.084	223.864	112.530	
BBVA (antes Catalunya Caixa)	INTERESES	1.543	1.659	879	315	
PRESTAMO CUBIERTAS	AMORTIZACION		161.782	165.018	168.318	171.685
INTERESES CUBIERTAS	INTERESES		16.838	13.603	10.302	6.936
MERCASA	AMORTIZACION	339.600	360.000	396.245	0	
MERCASA	INTERESES ORD	15.501	9.743	3.544	0	
	TOTAL	579.645	773.107	803.153	291.466	
	INTERESES	17.044	28.240	18.026	10.617	6.936
	AMORTIZACION	562.601	744.866	785.127	280.848	171.685

Respecto a las previsiones de nuestro **Estado de Flujos de Efectivo** (información sobre el origen y la utilización de nuestros recursos monetarios), que se desprenden de nuestros estados financieros para 2022-26 se presentan a continuación:

	PAIF 2022	PL			
		2023	2024	2025	2026
A) FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE LA EXPLOTACION					
Resultado del ejercicio	386.582	412.012	425.103	1.435.936	683.202
+ Amortizaciones del Inmovilizado	524.422	589.567	604.189	618.443	593.538
+/- Variaciones provisiones	-3.500	-6.000	-7.000	-2.025	-9.000
+ Resultado financieros	12.623	23.619	14.539	8.371	6.042
Cambios en el capital corriente:					
Existencias	0	0	0	0	0
Deudores y otras cuentas a cobrar	-119.210	6.124	-3.222	-1.197	-21.665
Otros activos corrientes (inv.financieras, etc)	-36.276	23.033	49.412	-3.960	48.738
Otros pasivos corrientes	6.021	2.000	0	0	0
Acreedores y otras cuentas a pagar	129.163	-130.961	-320.470	38.810	-186.787
Otros activos y pasivos no corrientes:					
Activos por Impuesto diferido	0	285	285	0	0
Pasivos por Impuesto diferido	-1.825	-1.738	-1.655	-1.576	-1.501
Créditos a terceros (Inv. Fin. a L.P.)	64.058	120.773	82.943	8.738	-3.458
+ Cobros netos de adjudicaciones de contratos (Periodificaciones de pasivo a L.P.)	-30.000	136.140	80.500	118.000	-32.000
B) FLUJOS EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSION					
Cobros-Pagos netos	-1.275.307	-975.785	-176.500	-1.267.941	-800.000
CASH - FLOW GENERADO POR ACTIVIDADES	-343.249	199.069	748.123	951.598	277.109
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACION					
Cobros y pagos por instrumento de patrimonio					
Subvenciones donaciones y legados recibidos	-5.474	-5.214	-4.965	995.271	-4.504
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero					
-Devolución y amortización de:					
Deudas con entidades de crédito	595.379	-384.866	-388.882	-280.848	-171.685
Acreedores por arrendamiento financiero	0	0	0	0	0
Intereses deuda bancaria y deuda Grupo-intereses cobrados	-12.623	-23.619	-14.539	-8.371	-6.042
Deudas con empresas asociadas	-359.990	-375.845	36.242	-396.242	0
Otras deudas	0	5.851	2.650	2.677	2.703
Pago por acciones minoritarias (amortización a VN)	-115				
Pagos por Dividendos	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000	-100.000
GENERACION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (A+B+C)	-226.072	-684.624	278.629	1.164.084	-2.418
Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio	1.396.827	1.170.755	486.131	764.759	1.928.844
Efectivo o equivalente al final del ejercicio	1.170.755	486.131	764.759	1.928.844	1.926.425