



VELES E VENTS

CONSORCIO VALENCIA 2007



MARINA REAL JUAN CARLOS I
PUERTO DE VALENCIA
AJUNTAMENT DE VALENCIA
ESPAÑA

SOBRE 3



TABLA DE CONTENIDOS

Sobre 3

Propuesta Economica

Sección 1

- Precio Mensual

Sección 2

- Inversiones y Mejoras, Decoración y Mobiliario
 - Presupuesto para la construcción, renovación, decoración y mobiliario (incluyendo mantenimiento CapEx)

Apéndice

- Anexo 1 - Precio mensual e Inversión Propuesta
- Anexo 2 - Garantía Provisional
- Anexo 3 - Bonos de Construcción
- Anexo 4 - Requisitos de Seguro
- Anexo 5 - Documentos a presentar
- Anexo 6 - Declaración de Confidencialidad

Veles e Vents

Propuesta Económica

Sección 1

Precio mensual

Seven Oceans Inversiones SL, consciente de las condiciones y requisitos que rigen la adjudicación del contrato de arrendamiento y el funcionamiento del Veles e Vents, se compromete a pagar el precio mensual de:

Cuarenta mil euros (€ 40.000) por mes, IVA excluido

Justificación de la oferta en el concurso: El ROI de 7 Oceans es:

(En pagina 8)

IRR: 18%

ROE: 6 años

7 Oceans considers this to be a strongly profitable opportunity and can support the Rent offer at €40,000.

Justificación del precio de la oferta: el retorno de la inversión para 7 Oceans es:
(consultar página 8)

TIR: 18%

Rentabilidad del capital invertido por un periodo 6 años

7 Oceans considera que se trata de una oportunidad muy rentable y puede apoyar la oferta de alquiler de € 40.000.

Sección 2

La inversión en Mejoras, Decoración y Mobiliario

Seven Oceans Investments SL, consciente de las condiciones y requisitos que rigen la adjudicación del contrato de arrendamiento y el funcionamiento del Veles e Vents, se compromete a realizar una inversión total en la construcción, instalaciones, mobiliario y decoración del:

Seis millones, nueve mil cincuenta y ocho euros (€ 6.009.058)

Descripción de la Inversión de Capital

Inversion de Capital	Euro (€)
Restaurante	1,362,723
Café	458,704
Centro de Conferencias y Eventos	446,354
TV Studio	279,864
Art of the Brick & Otras Exhibiciones	1,990,759
Mantenimiento	1,470,654
<u>Total Capital de Inversion</u>	<u>6,009,058</u>

Presupuesto detallado de la construcción, renovación, decoración y mobiliario (incluyendo mantenimiento CapEx)

Nota: Todas las cifras están expresadas en Euro (€)

Restaurante

Restaurante Equipamiento y mobiliario (HEOS)	Presupuesto
Restaurante Interior	132,610
Terraza	66,305
Restauracion en espacios varios	132,610
Bar	66,305
Lounge Exterior	66,305
Misc. Bar/Lounge	16,576
TOTAL	480,712
Restaurant (Furniture, Fixtures & Equipment- Back of House)	Presupuesto



Vinacoteca	30,000
Servicio de Caballeros	61,371
Servicio de Señoras	61,226
Cocina	469,606
Oficina	19,975
Vesturio y Camerino	39,813
Almacen	67,081
Dispensa	2,938
TOTAL	752,010

Infraestructura	15,000
Paisajismo, Iluminacion Exterior	90,000
Otros espacios	25,000

Restaurant (todos los elementos)	TOTAL	1,362,723
--	--------------	------------------

Café

Café Equipamiento y mobiliario (HEOS) frontal del edificio	Presupuesto
Interior	120,481
Terraza	60,241
Varios espacios	120,481
TOTAL	301,204

Café Equipamiento y mobiliario (HEOS) Parte trasera	Presupuesto
Cocina	125,000
Office	10,000
Almacen	5,000
Varios -parte trasera	2,500
TOTAL	142,500

Infraestructura	5,000
Paisajismo, Iluminacion	10,000

Cafe TOTAL	458,704
-------------------	----------------

Sala de Conferencia y Eventos

Sala de Conferencia y Eventos	Presupuesto
Pintura	185,981
(FF&E)	185,981
Miscellaneous	74,392
TOTAL	446,354

TV Studio

TV Studio	Presupuesto
Pintura	10,764
Furniture, Fittings & Equipment (FF&E)	215,280
Studio Lighting & Sound	53,820



TV Studio TOTAL	279,864
------------------------	----------------

Intalaciones y Exposiciones

Exhibiciones e Instalaciones	Presupuesto
Art of the Brick	133,816
Chihuly Glass Museum	133,816
Power of Poison	136,517
Pele - Art & Life	136,517
Bob Dylan Exhibition	139,272
Andy Warhol Gallery	139,272
Exhibition 7	142,084
Exhibition 8	142,084
Exhibition 9	144,951
Exhibition 10	144,951
Exhibition 11	147,877
Exhibition 12	147,877
Exhibition 13	150,862
Exhibition 14	150,862
Exhibiciones e Instalaciones Décor & Fit Out TOTAL	1,990,759

Capital para el mantenimiento

Mantenimiento	Presupuesto
Pintura	332,648
Electricidad	332,648
Iluminacion	332,648
(FF&E)	665,296
CapEx TOTAL	1,663,240



P & L Proyección – 7 Oceans at Veles e Vents



7 Oceans: Veles e Vents Valencia

Profit & Loss Statement & Cash Flows

(Amounts are expressed in EURO)

Asumida Licitación - 40,000 EUR / Mes	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6
Particulars	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Revenue						
Restaurant	2,098,678	5,383,525	5,526,887	5,610,363	5,695,099	5,781,116
Exhibition Space (Art of Brick etc)	1,890,000	1,890,000	1,890,000	1,890,000	1,890,000	1,890,000
Café	1,411,699	3,621,288	3,717,723	3,773,873	3,830,872	3,888,732
Conference & Events Center	908,160	1,056,000	1,056,000	1,056,000	1,056,000	1,056,000
TV Studio						
TOTAL	6,308,537	11,950,813	12,190,610	12,330,236	12,471,972	12,615,848
Costo de Ventas						
- Restaurant	762,787	1,956,701	2,008,808	2,039,148	2,069,946	2,101,210
- Exhibition Space	770,000	770,000	770,000	770,000	770,000	770,000
- Café	524,345	1,345,050	1,380,868	1,401,724	1,422,895	1,444,386
- Conference & Events Center						
- TV Studio						
TOTAL	2,057,133	4,071,751	4,159,676	4,210,872	4,262,842	4,315,596
Direct Labour						
- Restaurant	1,127,765	1,976,861	2,016,763	2,057,470	2,098,999	2,141,366
- Exhibition Space	161,475	164,734	168,059	171,451	174,912	178,442
- Café	752,466	1,141,256	1,164,292	1,187,792	1,211,767	1,236,226
- Conference & Events Center	113,250	153,664	156,766	159,930	163,158	166,451
- TV Studio						
TOTAL	2,154,956	3,436,516	3,505,880	3,576,644	3,648,836	3,722,485
Rent	484,425	494,202	504,177	514,354	524,736	535,327
Utilities (Electricity, Gas & Water)	454,148	463,315	472,666	482,207	491,940	501,869
Maintenance	151,383	154,438	157,555	160,736	163,980	167,290
Insurance	606,540	618,783	631,272	644,014	657,013	670,274
Miscellaneous (Mgt Fee, Marketing & Conti	601,535	1,008,769	1,028,546	1,038,885	1,049,366	1,059,992
TOTAL	2,298,030	2,739,507	2,794,218	2,840,196	2,887,035	2,934,753
EBITDA	(201,582)	1,703,039	1,730,836	1,702,524	1,673,259	1,643,013
EBITDA Margin	-3.2%	14.3%	14.2%	13.8%	13.4%	13.0%
Depreciation	375,489	409,618	444,436	479,957	516,195	553,164
Earnings Before Interest & Taxes (EBIT)	-577,071	1,293,421	1,286,400	1,222,567	1,157,063	1,089,849
Interest	-	-	-	-	-	-
Profit Before Taxes (PBT)	-577,071	1,293,421	1,286,400	1,222,567	1,157,063	1,089,849
Taxes	-	362,158	360,192	342,319	323,978	305,158
Profit After Taxes (PAT)	-577,071	931,263	926,208	880,248	833,086	784,691
Net Profit Margin	-9.1%	7.8%	7.6%	7.1%	6.7%	6.2%
Earnings Before Interest & Taxes (EBIT)	-577,071	1,293,421	1,286,400	1,222,567	1,157,063	1,089,849
Less: Tax Adjustment (1-Tax Rate)	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72	0.72
Net Operating Profit After Tax (NOPAT)	-415,491	931,263	926,208	880,248	833,086	784,691
Add: Depreciation	375,489	409,618	444,436	479,957	516,195	553,164
Less: Investment in Capital Expenditure	-3,214,006	-483,127	-488,638	-494,261	-499,996	-505,848
Free Cash Flow to Firm (Unlevered FCF	-3,254,008	857,754	882,006	865,945	849,285	832,008
Unlevered IRR (7 Years+ 1 year Option)	18%					
Unlevered IRR (7 Years)	15%					

