



PROYECTO ARC

Resumen Ejecutivo – Aproximación al Valor



CREAINVERSIÓN

**PRIVADO Y
CONFIDENCIAL**

Septiembre 2022

Advertencia Preliminar

- Crea Norte 2020, S.L., (en adelante, “CREA Inversión”) ha sido contratada por NAVARRA IMPULSA CULTURA, DEPORTE Y OCIO S.L. (en adelante NICDO, o el “Cliente”) para la elaboración de un estudio que permita concluir con un rango de valoración del negocio del Circuito de Navarra (en adelante será definida como “Circuito de Navarra o Circuito de Los Arcos”), integrado como una unidad productiva en NICDO
- Este documento ha sido preparado por CREA Inversión a partir de la información facilitada por NICDO y a partir de información pública, no habiendo sido objeto de verificación independiente por parte de CREA Inversión
- CREA Inversión, así como cualquiera de sus socios, gestores o empleados, no dan garantía alguna (expresa o implícita), ni aceptan responsabilidad u obligación, en relación con la exactitud o suficiencia de la información que se facilita en el presente documento
- Por tanto, es responsabilidad de terceras partes interesadas realizar, si lo consideran conveniente, sus propias investigaciones antes de formalizar cualquier posible decisión basada en el presente análisis. En este sentido, bajo ninguna circunstancia CREA Inversión se responsabiliza de los gastos en los que el Cliente o terceras partes pudiesen incurrir como consecuencia de decisiones basadas en el presente análisis
- A menos que se indique lo contrario, las manifestaciones contenidas en este documento se entenderán hechas en la misma fecha de este documento

Resumen Ejecutivo

1 Introducción al Mercado

- En la actualidad en España hay un total de **6 circuitos de velocidad de primera y segunda categoría** homologados por la FIA (Federación Internacional del Automóvil) y la FIM (Federación Internacional de Motociclismo)
 - Se ha observado en el mercado español que durante los últimos años **ningún gestor de circuitos de primera categoría ha podido lograr un beneficio de explotación en estas infraestructuras, por lo que la existencia y rentabilidad de los mismos esta condicionada por las subvenciones otorgadas por las administraciones regionales**

2 Introducción al Circuito

- El **circuito de Navarra es un circuito de velocidad, situado en Los Arcos (Navarra)**, esta infraestructura se realizó mediante la promoción de un inversor privado en el año 2007, finalizando su construcción en junio del 2010 con un coste total de 52M€. Actualmente es propiedad y forma parte de la sociedad pública NICDO
 - En los inicios el **circuito fue gestionado por NICDO hasta el año 2014**, en el que un operador local (“Los Arcos Motorsport SL”) comenzó a gestionarlo. Desde 2020 y hasta la actualidad la instalación vuelve a ser gestionada por NICDO
 - En el **año 2021**, El circuito reportó unas **perdidas de 2,5M€**, continuando con la tendencia de los últimos años
 - En **mayo de 2022**, **NICDO decidió llevar a cabo una convocatoria pública para que operadores económicos que acrediten determinada solvencia económica y técnica puedan optar a la compra del Circuito**

3 Aproximación de Valor

- El **ejercicio de valoración¹ se ha desarrollado bajo la hipótesis de que el Circuito de Navarra constituye una unidad de negocio independiente**, se ha realizado el ejercicio de valoración mediante las siguientes metodologías:
 - **Múltiplos de Transacciones Comparables:** Identificación de transacciones realizadas en los últimos años de circuitos de velocidad rentables, mediante esta metodología el **Valor Empresa oscilaría entre 5,4M€ y 6,0M€**
 - **Descuento de Flujos de Caja (DFC):** Estimación de los flujos futuros del circuito en línea con las magnitudes históricas, arrojando un **Valor de Empresa negativo**

*Nota: Se ha realizado una aproximación al valor del negocio del Circuito, no se ha realizado una tasación patrimonial de los activos
Proyecto Arc – Confidencial

1 Mercado – Principales Circuitos en España

En la actualidad, en España están operativos 4 circuitos de velocidad de 1º categoría y 2 circuitos de 2º categoría, albergando competiciones automovilísticas de primer nivel

Distribución geográfica de los Circuitos de 1º y 2º Categoría en España



- Circuitos de 1º Categoría:** Aquellos circuitos que pueden albergar campeonatos mundiales de las competiciones de F1 y Moto GP con coches con una relación peso/potencia inferior a 1kg
- Circuitos de 2º Categoría:** Aquellos circuitos que pueden albergar otros campeonatos mundiales con coches con una relación peso/potencia de 1 a 2kg

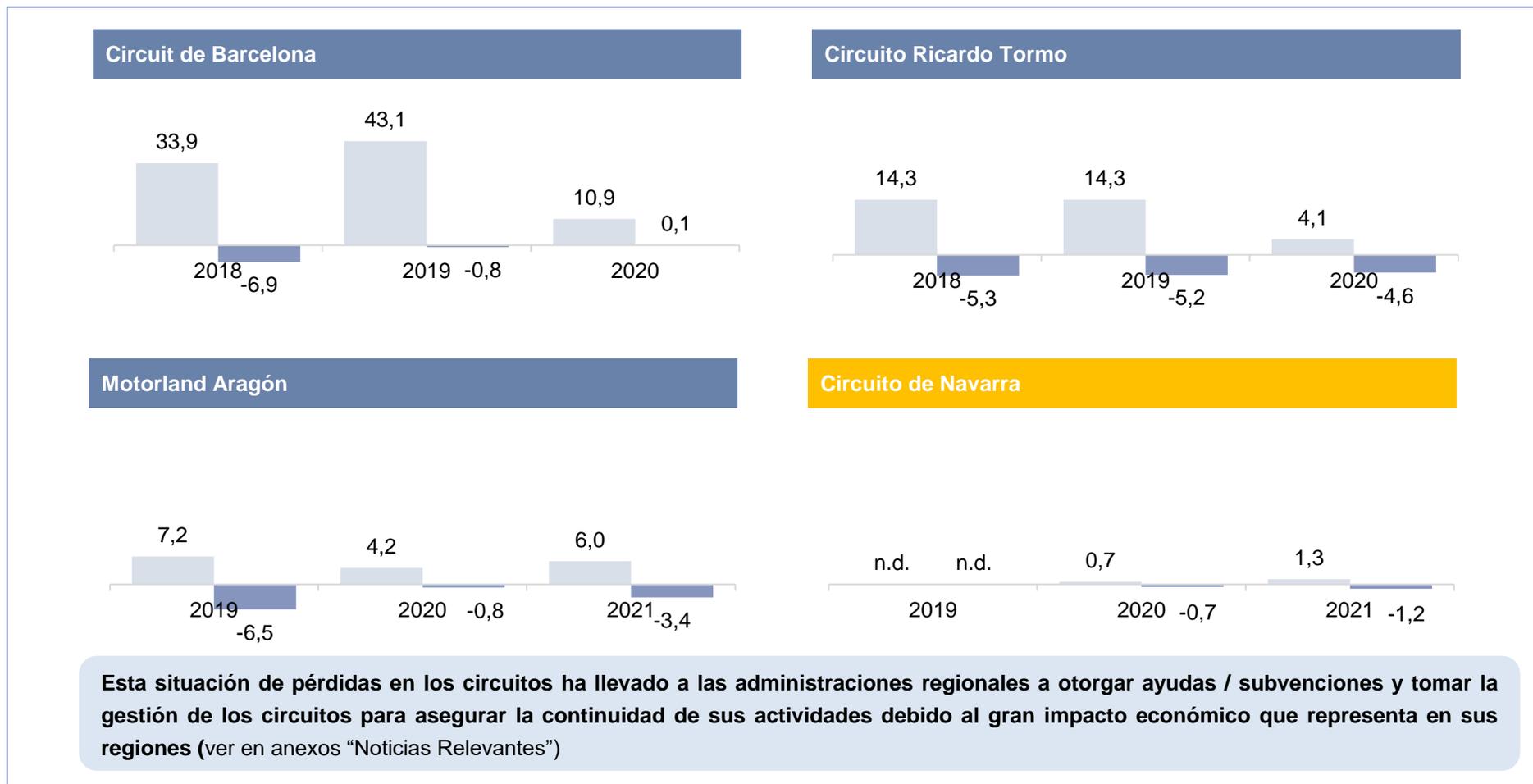
Nota: El Circuito de Navarra también tiene la homologación T1 de la FIA, lo que le permite albergar entrenamientos del campeonato de F1

Fuente: FIA, FIM, Web

Proyecto Arc – Confidencial

1 Mercado – Detalle Financiero de los Circuitos en España

Los circuitos de 1ª y de 2ª categoría presentan EBITDAs negativos, principalmente debido a los cánones que deben abonar para albergar los eventos de primer nivel



■ Ingresos (M€) ■ Circuitos de 1ª Categoría
■ EBITDA (M€) ■ Circuitos de 2ª Categoría

Nota: No se han incluido las cuentas del Circuito de Jerez al no estar depositadas en el registro mercantil, las cuentas del circuito de Jarama esta incluidas dentro de RACE y no se ha podido individualizar la actividad del circuito al no contar con cuentas independientes

Fuente: Registro Mercantil, últimas cuentas disponibles
 Proyecto Arc – Confidencial

2 Circuito de Navarra - Introducción

Inaugurado en 2010 el Circuito de Navarra ha albergado numerosas competiciones y eventos de prestigio

El Circuito



- El Circuito de Navarra, ubicado en la localidad de Los Arcos (Navarra) se inauguró en 2010. El moderno circuito está diseñado con un trazado que ha sido protagonista de distintas competencias y presentaciones (Mundial de Superbikes, ESBK, presentaciones de marcas de primer nivel, entre otros eventos destacados)
- Actualmente pertenece y está gestionado por NICDO como una unidad productiva dentro de la sociedad
- El circuito cuenta con una capacidad para más de 20 mil personas, además cuenta con espacios de entretenimiento y ocio dentro de las instalaciones

Principales magnitudes del Circuito

Principales Magnitudes Financieras

1,3M€
Ingresos 2021

- 1,2M€
EBITDA 2021*

- 2,5M€
Resultado 2021

1,7M€
Ingresos 2022e

- 0,4M€
EBITDA 2022*

- 1,7M€
Resultado 2022e

Principales Magnitudes Operativas

+140
Eventos al año

+55%
Ingr. comerciales

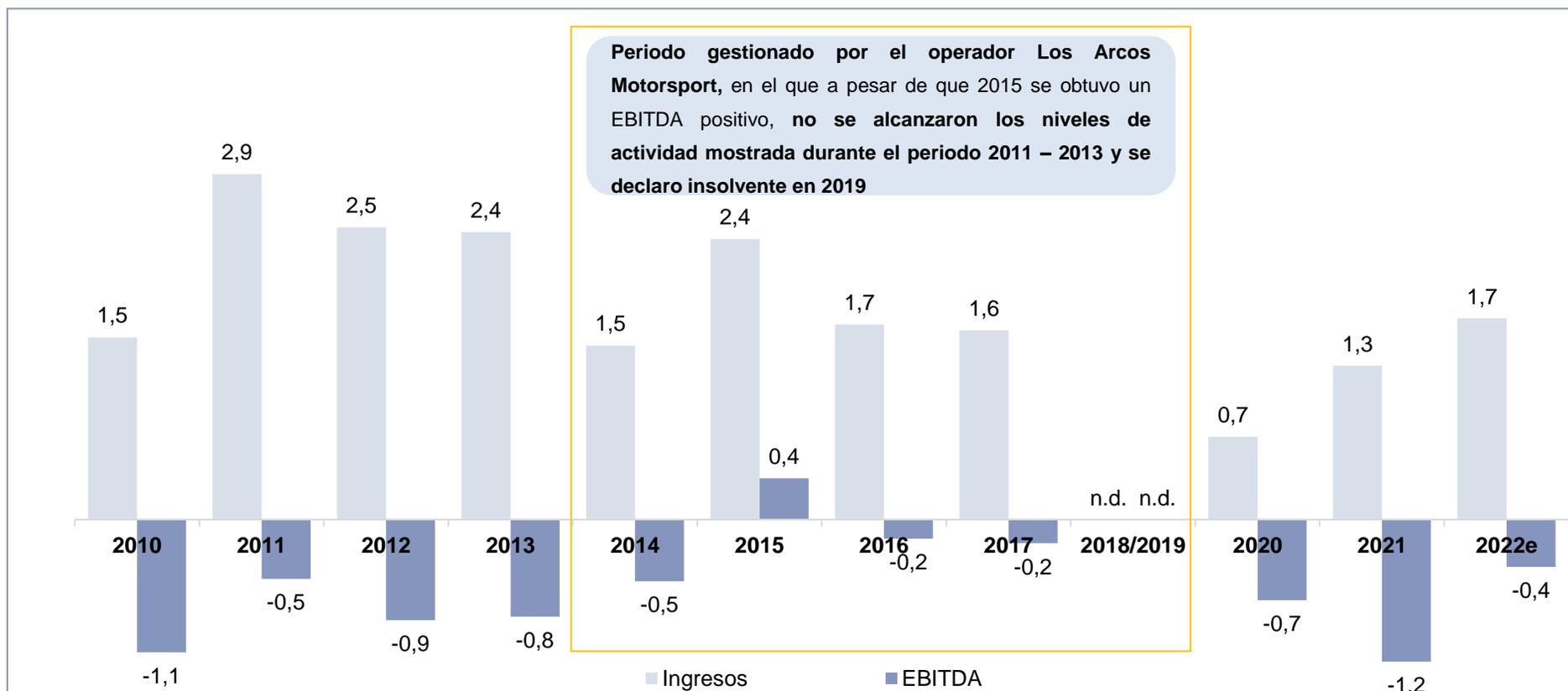
+10
Empleados FTE 2021

* EBITDA incluye la imputación de gastos centrales de NICDO

Fuente: NICDO

Circuito de Navarra – Principales Magnitudes Financieras

Con unos ingresos recurrentes del entorno de los 1,5M€ - 2,0M€ el Circuito ha podido mitigar las pérdidas en comparación con otros circuitos de España



Desde su inauguración en 2010, el Circuito obtuvo un EBITDA positivo en 2015 (bajo el operador Los Arcos Motorsport), el pago de cánones para mantener una recurrente generación de ingresos mediante eventos de carreras y el gasto en mantenimiento han provocado un EBITDA acumulado durante 2010 – 2022 de alrededor 6M€

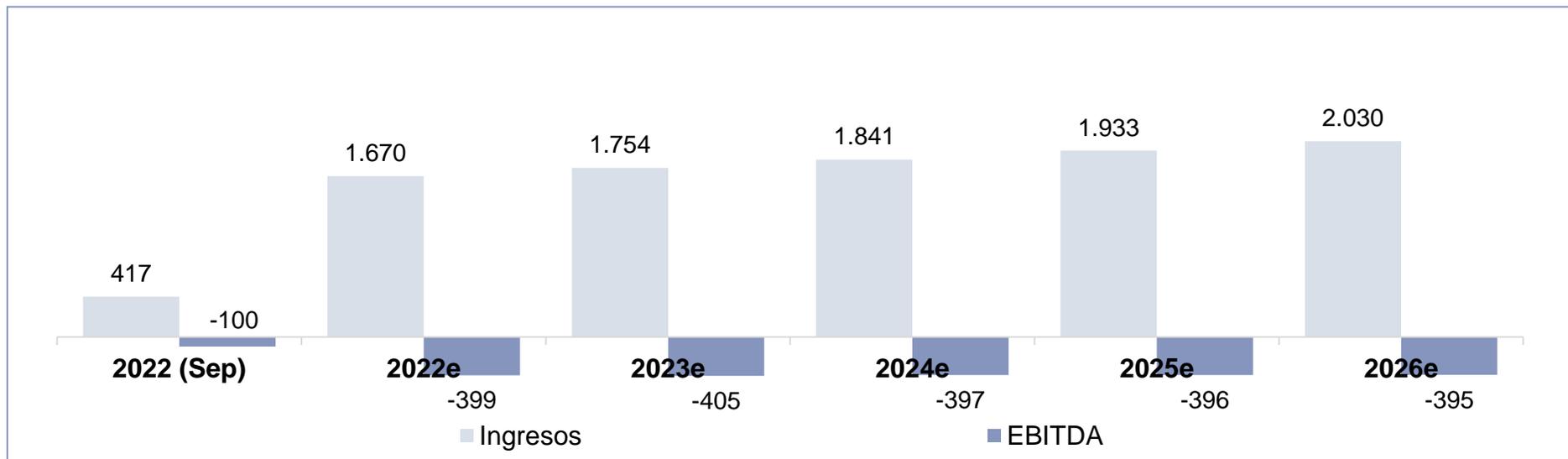
Nota: El operador Los Arcos Motorsport aportó a NICDO las Cuentas Anuales auditadas de los ejercicios 2014 a 2017, no así las de los ejercicios 2018 y 2019

Fuente: NICDO

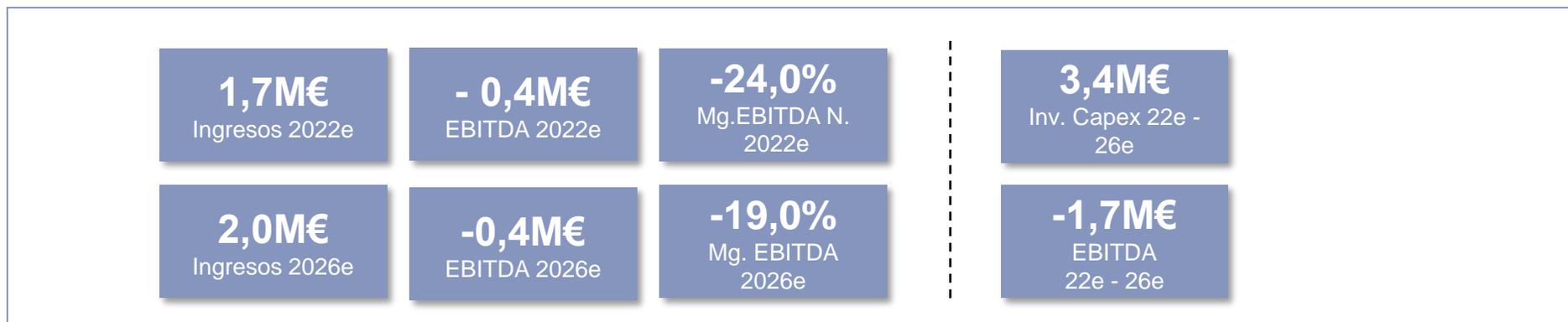
3 Aproximación al Valor

Principales Magnitudes estimadas del Plan de Negocio para el periodo 2022e – 2026e para realizar la valoración por Descuento de Flujos de Caja (DFC) y Múltiplos

Evolución de las Principales Magnitudes del Grupo en el periodo 2022e – 2026e (€ miles)

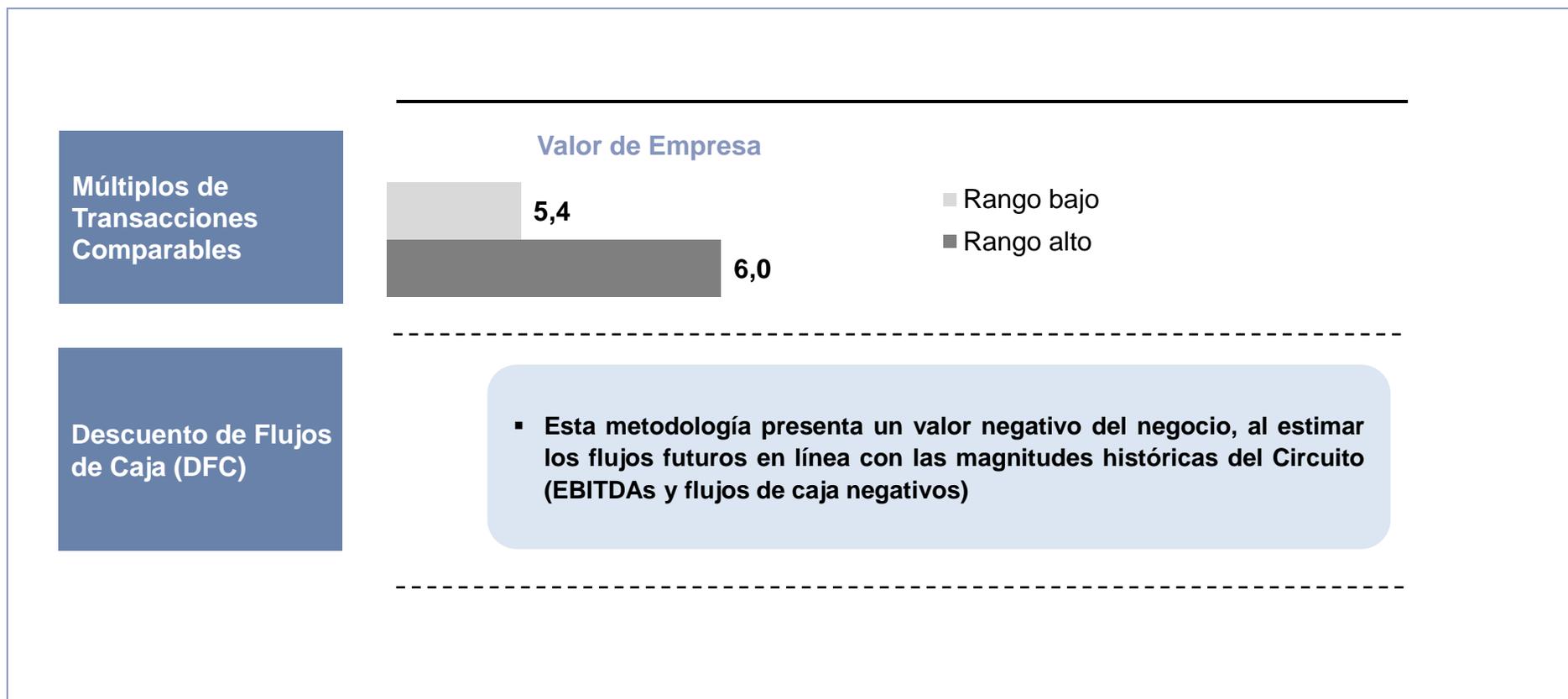


Principales Magnitudes Financieras del Grupo estimadas en el PdN 2022e – 2026e



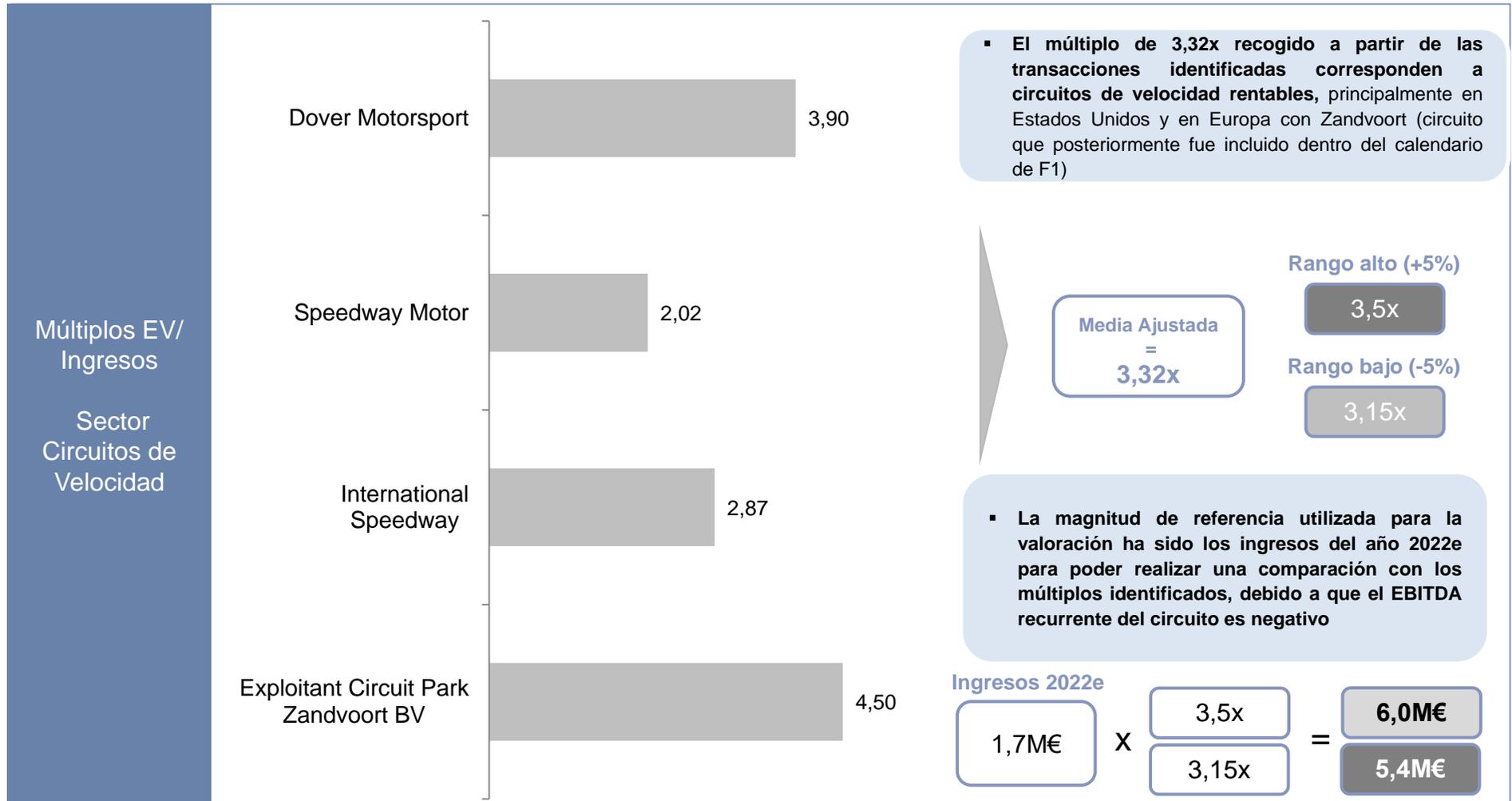
3 Aproximación al Valor - Resultado

El rango de valor del negocio del Circuito presenta un valor negativo mediante la metodología de DFC, mediante la metodología de Múltiplos presenta un Valor Empresa entre 5,4M€ - 6,0M€



Anexos: Transacciones Comparables

Detalle de los **Múltiplos de transacciones de circuitos de velocidad** identificados sobre Ingresos que arroja un Valor Empresa entre 5,4M€ - 6,0M€



▪ El múltiplo de 3,32x recogido a partir de las transacciones identificadas corresponden a circuitos de velocidad rentables, principalmente en Estados Unidos y en Europa con Zandvoort (circuitos que posteriormente fue incluido dentro del calendario de F1)

▪ La magnitud de referencia utilizada para la valoración ha sido los ingresos del año 2022e para poder realizar una comparación con los múltiplos identificados, debido a que el EBITDA recurrente del circuito es negativo

Anexos: Noticias Relevantes

Resumen de las notas de prensa de los circuitos de 1º y 2º categoría en España

Los circuitos en España, un negocio que depende de 53M€ de subvenciones y los grandes eventos

Ninguno de los cuatro trazados españoles con sede del Mundial de Motociclismo en España es rentable. Todos ellos han visto como sus respectivos gobiernos autonómicos han tenido que acudir a su rescate

Fuente: El Confidencial (2022)

Aragón inyecta 9 millones más a MotorLand tras garantizarse plaza en MotoGP hasta 2026

El capital social se sitúa ahora en 39,5 millones tras dos ampliaciones idénticas en el último año, y una reducción de capital de 14 millones. Asimismo, el Gobierno autonómico invertirá 1,8 millones en obras en un trazado que busca nuevo director gerente

Fuente: 2Playbook (2022)

El Gobierno 'salva' la F1 de Cataluña con una inyección de 2M€

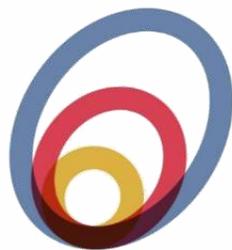
A finales del 2021, la Generalitat alargó, hasta el 2026, los contratos para albergar de la Fórmula 1 y las carreras de MotoGP. Un paso necesario para garantizar la continuidad de la principal instalación del motor en España. En este ejercicio del año 2022, por primera vez, el Gobierno ha participado en la financiación del Circuit con una aportación de 2 millones de euros, procedentes de los presupuestos generales del Estado

Fuente: Economía Digital (2022)

El circuito de Alcañiz acumula unas pérdidas de 78 millones y se ha tragado más de 130 en subvenciones

La empresa pública Motorland, perteneciente al Gobierno aragonés, prevé perder otros 4M€ este año, pese a recibir 2,5M€ en subvenciones de explotación, desde su inauguración acumula unas pérdidas de 78M€ y se ha tragado más de 130M€ en subvenciones

Fuente: ABC (2021)



CREA INVERSIÓN

CREANORTE

Avda. San Ignacio 10, 1º Izda.
31002 Pamplona
T +34 948 292 507

CREAMADRID

C/ Serrano, 93 - 7ºF
28006 Madrid
T +34 91 411 5042

CREABARCELONA

Avenida Diagonal, 449 5º 2ª
08036 Barcelona
T +34 93 199 8289

info@creainversion.com
www.creainversion.com