

Plan de Inversiones
Nou Estadi Municipal de Castalia

8 de mayo de 2024

Índice

1.	Resumen ejecutivo.....	3
2.	Contexto y justificación	4
3.	Objetivo del Plan	6
4.	Metodología.....	8
5.	Descripción de las fases	10
	a.Fase 1: Adaptación inicial del Estado	10
	b.Fase 2: Consolidación y mejoras	11
	c.Fase 3: Preparación para la Primera División	11
	d.Fase 4: Sostenibilidad y autosuficiencia	13
6.	Plan financiero y proyecciones	13
7.	Análisis de riesgo	16
8.	Conclusiones.....	17

1. Resumen ejecutivo

El Estadio Municipal Castalia (el “Estadio”), casa del Club Deportivo Castellón, S.A.D. (el “Club”), se encuentra en un punto crucial de su historia tras el reciente ascenso del club a la Segunda División. Este Plan de Inversiones (el “Plan” o el “Plan de Inversiones”) detalla una estrategia integral para transformar el estadio en una instalación moderna, segura y sostenible que no solo cumpla con los estándares de las ligas profesionales de fútbol, sino que también respalde las ambiciones de crecimiento a largo plazo del club y enriquezca a la comunidad local de Castellón de la Plana.

El plan se articula en cuatro fases principales, diseñadas para abordar progresivamente cada aspecto necesario para llevar al estadio al nivel de los mejores de Europa, mientras se asegura la viabilidad financiera y el cumplimiento normativo en cada paso. Las inversiones propuestas incluyen la mejora de la seguridad, la renovación de la infraestructura, la ampliación de la capacidad, la mejora de la experiencia del espectador y la implementación de tecnologías sostenibles.

Las fuentes de financiación para este ambicioso plan incluirán ingresos operativos del club, préstamos bancarios, subvenciones, patrocinios y posiblemente la emisión de bonos, diseñados para estructurar un modelo financiero robusto y sostenible.

El éxito de este plan no solo garantizará que el Estadio cumpla con los requisitos legales y de seguridad, sino que también se convertirá en un núcleo para el desarrollo económico y cultural de la región.

2. Contexto y justificación

El Club Deportivo Castellón, S.A.D. (el “Club”), es el club deportivo de referencia en el municipio de Castellón de la Plana siendo un histórico centenario dentro de la industria del fútbol español. Fundado el 20 de julio de 1922, el Club inicia sus andaduras en el antiguo Sequiol trasladándose a Castalia en 1945. En 1987 se inaugura el actual Nou Estadi Castalia (el “Estadio”) casa exclusiva del Club desde dicha fecha, siendo icono del Club, de sus aficionados y simpatizantes y emblema de la ciudad.

Sin embargo, a pesar de nuestra rica historia y de su puesto como referente en la provincia, el Estadio no se encuentra en las condiciones requeridas por el fútbol profesional ni alcanza los estándares de modernidad, uso y seguridad implementados en el fútbol contemporáneo. Estas deficiencias afectan, y afectarán mientras permanezcan, a los aficionados del Club, así como a la imagen del Club y de la Ciudad, siendo el momento actual, con el nuevo proyecto de Club y el reciente ascenso a Segunda División, ideal para acometer las reformas necesarias para la actualización del Estadio Municipal.

La ciudad de Castellón de la Plana, con una población que supera ligeramente los 170.000 habitantes, experimentará un impacto significativo debido al ascenso del Club. Este evento no solo aumenta el orgullo local y el interés por el fútbol, sino que también tiene el potencial de impulsar la economía local a través del turismo deportivo, el consumo en días de partido y la creación de empleos relacionados con las actividades del club y del estadio.

Para capitalizar estos beneficios, es imperativo que el Estadio Municipal Castalia refleje la calidad y el espíritu competitivo del equipo, garantizando que sea percibido como un lugar seguro, accesible y atractivo.

Las inversiones necesarias para la actualización, renovación y mejora del Estadio son fundamentales, no solo para cumplir con las regulaciones del fútbol profesional, sino también para asegurar que el Estadio pueda competir en términos de infraestructura y explotación otros Clubes de LALIGA. La modernización del Estadio abarcará desde la adaptación a las normativas actuales como mejoras en seguridad y accesibilidad, actualización de instalaciones que mejoran la experiencia del aficionado como iluminación, videovigilancia, videomarcadores, sistemas de audio, museo, tienda, asientos y zonas VIP. Estas mejoras no solo beneficiarán a los aficionados y al Club, sino también reforzarán la imagen de Castellón de la Plana como una ciudad moderna, dinámica y comprometida con el ocio y el deporte.

En resumen, la necesidad de invertir en el Estadio Municipal de Castalia es clara y urgente. No solo es esencial para cumplir con las exigencias de LALIGA y garantizar la seguridad de todos los asistentes, sino que también es crucial para el desarrollo económico y social de Castellón de la Plana. La modernización del Estadio es una inversión en el futuro del Club y de la ciudad, una que promete retornos tanto tangibles como intangibles para la comunidad local y sus visitantes.

3. Objetivo del Plan

El Plan de Inversiones del Club para el Estadio tiene como principal objetivo transformar y modernizar las instalaciones actuales para cumplir con los estándares de Segunda División y preparar el escenario para futuros ascensos, incluyendo la Primera División y la disputa, en su caso, de competiciones europeas, todo ello sin comprometer la viabilidad del Club a largo plazo, manteniendo y garantizando unas finanzas sostenibles que eviten un sobreendeudamiento o un gasto excesivo que puedan llevar al Club a repetir errores del pasado. El cumplimiento de estos objetivos se articula en torno a varios hitos específicos que permitan cumplir con la normativa y requisitos deportivos a la par que mejoren la experiencia de los fans del Club sin dejar de lado el crecimiento permanente de ingresos que permita al Club alcanzar a sus competidores. Así, los objetivos específicos se articulan en torno a seis grandes áreas:

- a. Cumplimiento normativo:** asegurar que el Estadio cumpla con todas las regulaciones municipales, autonómicas y nacionales, así como con los estándares deportivos como pilar fundamental para la participación continua del Club en las competiciones de fútbol profesional.

- b. Mejora de la infraestructura:** modernizar el Estadio para mejorar la experiencia del espectador, así como la rentabilidad del uso del Estadio, expandiendo su capacidad de generar ingresos fuera de los días de partido. Esto incluye la renovación de asientos, mejora de instalaciones de uso común, optimización de zonas de restauración y la implementación de tecnología puntera como videomarcadores, sistemas de sonido, iluminación y nuevos sistemas publicitarios.

- c. Aumento de la capacidad y comodidad:** expandir, una vez alcanzada una masa crítica sostenible en el tiempo, así como el afianzamiento en el fútbol profesional, la capacidad del Estadio para albergar un mayor número de aficionados. Esto incluirá una mejora en la comodidad de todos los usuarios, así como un mayor número de áreas VIP y de personas con movilidad reducida.
- d. Sostenibilidad y eficiencia energética:** incorporar soluciones de sostenibilidad para reducir el impacto ambiental generado por el Estadio. Esto incluye la implementación de sistemas de energía renovable, mejoras en la eficiencia y reutilización del agua y sistemas de gestión de residuos. El objetivo último es lograr una instalación que nos lleve al autoconsumo total, pudiendo incluso generar un excedente de generación energética.
- e. Fortalecimiento del vínculo con los castellonenses:** asegurar que el Estadio sirva como centro de actividad comunitaria, no solo durante los días de partido, sino también como un espacio para eventos locales, conciertos y otras actividades culturales, fortaleciendo así el vínculo entre Club y ciudad.
- f. Impulso económico local:** contribuir al desarrollo económico de Castellón de la Plana mediante la creación de empleos, aumento del turismo deportivo y atracción de inversiones adicionales a la región gracias a un Estadio modernizado que pueda servir de catalizador para futuras inversiones y eventos.

Al alcanzar estos objetivos, el Plan de Inversiones no solo transformará el Estadio en una instalación acorde con los estándares europeos, sino que también reforzará la posición del Club como pilar clave del deporte de la provincia y, más en concreto, de Castellón de la Plana.

4. Metodología

Para garantizar que el Plan de Inversiones se desarrolle de manera efectiva y eficiente, se ha adoptado una metodología rigurosa y sistemática, basada en prácticas estándares contables y financieras y adaptadas a las necesidades del Club y del Estadio. La metodología aplicada se divide en varias fases:

a. Análisis preliminar.

- i. Revisión de normativas: realización de estudio previo de las normativas en materia deportiva y de edificación.
- ii. Evaluación de necesidades: evaluación detallada de necesidades actuales del Estadio, incluyendo infraestructura, capacidad, tecnología y servicios.

b. Planificación estratégica.

- i. Definición de objetivos: establecimiento de objetivos claros y medibles para el plan de inversiones, alineados con las metas a largo plazo del Club y las expectativas de la comunidad.
- ii. Desarrollo de fases: el Plan se segmenta en fases lógicas y ejecutables, que no ponen en riesgo la sostenibilidad del Club, priorizando aquellas que ofrecen mayor impacto en términos de cumplimiento, retorno de inversión y beneficios para los usuarios sobre las demás.

c. Diseño y desarrollo.

- i. Elaboración de propuestas: diseño de soluciones específicas para cada área, seleccionando tecnologías y posibles proveedores que maximizan eficiencia y sostenibilidad tanto financiera como ecológica.

- ii. Validación técnica: revisión y validación de las propuestas por el equipo del Club asegurando la viabilidad.

d. Evaluación financiera.

- i. Estimación de costos: realización de una estimación aproximada de los costes de cada fase e intervención garantizando que ninguna fase comprometa los objetivos deportivos del Club, principal fuente de ingresos.
- ii. Análisis de financiación: valoración de diversas opciones de financiación, incluyendo préstamos hipotecarios, factoring, cesión de derechos televisivos, subvenciones y patrocinios para estructurar un modelo de renovación sostenible.

e. Implementación.

- i. Cronograma de ejecución: establecimiento de un cronograma abierto de implementación de las inversiones, coordinando las actividades para minimizar las interrupciones durante los periodos de competición y otras actividades del Estadio.
- ii. Gestión de proyectos: implementación de prácticas de gestión de proyectos para supervisar el cumplimiento en la ejecución, incluyendo la asignación de responsabilidades, el seguimiento del progreso y la resolución de problemas.

Esta metodología integral asegura que el Plan de Inversiones se ejecute de manera organizada y controlada, maximizando la probabilidad de éxito y asegurando que el Estadio se transforme en una instalación que cumpla con las expectativas de todos los interesados.

5. Descripción de las fases

El Plan de Inversiones para el Estadio se ha estructurado en cuatro fases distintas, cada una diseñada para abordar unas necesidades específicas y alcanzar los objetivos establecidos en el Plan. Cada fase se detalla a continuación con sus respectivas metas, inversiones clave y cronogramas. Tanto el listado como el montante de las inversiones como el cronograma forman parte de un programa abierto no vinculante, siempre a desarrollar en beneficio del mejor interés del Club, pero revirtiendo, inevitablemente, en una mejora de las instalaciones municipales durante la vigencia de la Concesión.

Finalmente, por la propia naturaleza del uso del Estadio durante un uso prolongado en el tiempo como el que se solicita, varias de las inversiones a realizar, tendrán que repetirse a lo largo de los años, tales como renovación de asientos, iluminación, sistema de sonido, renovación del césped y sistema de drenaje y actuaciones estructurales.

a. Fase 1: Adaptación inicial del Estado

Esta fase tiene como **objetivo** asegurar que el Estadio cumpla con los requisitos mínimos de Segunda División y mejorar las condiciones básicas y de confort para espectadores y jugadores.

Entre las **inversiones clave** se encuentran la actualización de los sistemas de iluminación y videovigilancia, la modernización de aseos, la adaptación de la zona visitante, la reforma del túnel de vestuarios, zona de prensa, sala antidopping, vestuarios de árbitros y demás reformas necesarias en la zona baja del Estadio.

El **cronograma** previsto de estas inversiones se planifica dentro de las tres primeras temporadas en fútbol profesional, todo ello para dar cumplimiento tanto a la normativa deportiva como de edificación.

b. Fase 2: Consolidación y mejoras

Esta fase tiene como **objetivo** consolidar la posición del Club en Segunda División mediante mejoras en infraestructura que, a su vez, preparan el Estadio para un potencial ascenso a Primera División.

Dentro de las **inversiones clave** en esta fase, se observan la mejora de asientos y de zonas de espectadores para aumentar la comodidad en el día de partido, la implementación de un sistema moderno de control de accesos para mejorar la gestión de entrada al Estadio, así como la seguridad en la misma y la ampliación de las Zonas VIP del Estadio, con la finalidad de incrementar los ingresos por eventos.

El **cronograma** previsto de estas obras se sitúa dentro del marco del tercer y cuarto año en fútbol profesional, salvo que los organismos deportivos prevean un tiempo anterior.

c. Fase 3: Preparación para la Primera División

El **objetivo** de esta fase es preparar el Estadio para cumplir con todos los estándares de los estadios de Primera División, asegurando que las instalaciones puedan acomodar al número de espectadores previsto, así como cumplir con los reglamentos televisivos y de publicidad.

Entre las **inversiones clave** de esta fase se incluyen una nueva actuación en el sistema de iluminación, la implementación de sistemas LED de publicidad, un nuevo videomarcador, actuaciones de reforma y renovación de la fachada y la modernización de instalaciones internas.

En este apartado, previo cumplimiento de unos requisitos específicos, se contempla la ampliación de capacidad y de renovación integral del Estadio. De esta forma, si el primer equipo del Club lograra permanecer durante cuatro temporadas consecutivas en el fútbol profesional y mantuviera una media de asistencia durante cada una de esas temporadas superior al 90%, el Club realizaría labores de ampliación a una capacidad de entre 20.000 y 25.000 personas, siempre que la normativa lo permita.

En el caso de permanecer durante tres temporadas consecutivas en Primera División o, en su defecto, mantener un presupuesto medio superior a 40.000.000€ durante cuatro temporadas seguidas, el Club realizaría labores de reforma integral del Estadio.

El **cronograma** previsto para estas actuaciones va vinculado al asentamiento en el fútbol profesional, previéndose estas del cuarto año en adelante.

d. Fase 4: Sostenibilidad y autosuficiencia

El **objetivo** de esta fase es hacer que el Estadio se convierta en un modelo de eficiencia y sostenibilidad energética, reduciendo la dependencia de fuentes de energía no renovables y minimizando su huella ambiental.

Las **inversiones clave** a realizar para conseguir el objetivo se centran en la instalación de una cubierta completa en el Estadio, junto con paneles solares y sistemas de recolección de agua de lluvia para reducir los costos operativos y el impacto ambiental, así como el desarrollo de un plan integral de reciclaje y compostaje para manejar los residuos generados durante los eventos.

El **cronograma** previsto pasa por la realización previa de la reforma integral del Estadio, entrando esta fase en los dos años siguientes a la finalización.

6. Plan financiero y proyecciones

El plan financiero y las proyecciones económicas son elementos cruciales para asegurar la viabilidad y sostenibilidad del Plan de Inversiones para el Estadio. Este apartado detalla la estructura financiera, incluyendo costes estimados por fase, las fuentes de financiación potenciales y las proyecciones de retorno de inversión, aunque, dado el carácter abierto y dinámico del Plan, los mismos han de ser tomados con cautela.

a. Costes estimados por fase:

- a. Fase 1: Adaptación inicial del Estadio.
 - i. Coste estimado: 2.000.000€
- b. Fase 2: Consolidación y mejoras.
 - i. Coste estimado: 5.000.000€
- c. Fase 3: Preparación para la Primera División.
 - i. Coste estimado: 35.000.000€
- d. Fase 4: Sostenibilidad y autosuficiencia.
 - i. Coste estimado: 7.000.000€

b. Fuentes de financiación:

- a. Ingresos operativos del Club: algunas de las inversiones se realizarán con cargo a los ingresos generados por el Club derivados de la actividad ordinaria del mismo.
- b. Préstamos bancarios: en alguna de las inversiones de mayor calado (incremento de capacidad y reforma integral) se plantea la intervención de *pools* bancarios.
- c. Aportaciones de capital de socios: otras inversiones se sufragarán con cargo a ampliaciones de capital o préstamos participativos de la propiedad.
- d. Subvenciones: en el caso de la “Fase 4: Sostenibilidad y autosuficiencia” se espera poder conseguir una subvención que cubra total o parcialmente la adaptación del Estadio.
- e. Patrocinios y *naming rights*: finalmente, inversiones como fachada, videomarcadores o sistemas LED de publicidad podrían cubrirse a través de patrocinios.

c. Proyecciones de retorno de la inversión:

- a. Aumento de ingresos: se espera que varias de las inversiones a realizar repercutan de forma directa en la cuenta resultados del Club, principalmente el establecimiento de áreas VIP y la mejora en la experiencia de usuario, así como las “*fan zone*” y las zonas de restauración de uso continuo fuera de los días de partido.
- b. Incremento de valor de marca: la modernización del Estadio y las mejoras infraestructurales permitirán incrementar el valor de marca del Club, lo que, de manera indirecta, permitirá atraer mayores patrocinios y oportunidades comerciales.
- c. Eficiencias operativas: la inversión en tecnologías de eficiencia energética y ecosostenibilidad permitirán al Club reducir, en el largo plazo, los costes operativos actuales.
- d. Impacto económico local: el Estadio, una vez reformado integralmente, se convertirá en el epicentro del turismo deportivo de la ciudad, generando otros ingresos indirectos para la economía local.

El plan financiero detallado asegura que todas las fases del proyecto sean financieramente viables y que el Club pueda manejar sus obligaciones financieras sin comprometer su estabilidad deportiva y económica. Además, las proyecciones, sin entrar en un detalle exhaustivo, indican que ciertas reformas repercuten directamente en los ingresos del Club.

7. Análisis de riesgo

El análisis del riesgo es fundamental para prever y mitigar los posibles problemas que puedan surgir durante la implementación del Plan de Inversiones para el Estadio. Este análisis aborda los principales riesgos asociados con el proyecto, junto con las estrategias propuestas para su gestión y mitigación.

a. Riesgo financiero.

- a. Descripción: posibles desviaciones en costes estimados o dificultades en la obtención de financiación necesaria.
- b. Mitigación: establecimiento de un fondo de contingencia, negociación de acuerdos de financiación flexibles y realización de revisiones financieras regulares, así como la previsión de aportaciones de capital del socio principal.

b. Riesgo de cumplimiento normativo:

- a. Descripción: cambios en la legislación deportiva aplicable.
- b. Mitigación: comunicación fluida con LALIGA y monitoreo continuo de la normativa de edificación.

c. Riesgo de retraso en la construcción:

- a. Descripción: retrasos derivados de factores como mal tiempo, problemas con contratistas, demora en la entrega de materiales o circunstancias de causa mayor.
- b. Mitigación: selección de contratistas, establecimiento de un *Project manager* interno, fijación de cronogramas realistas y cláusulas de penalización por retrasos en contratos.

d. Riesgo de reputación:

- a. Descripción: posible impacto negativo en la imagen del Club y del Estadio si las mejoras no alcanzan las expectativas de los aficionados o si el proyecto enfrenta problemas públicos significativos.
- b. Mitigación: comunicación transparente y continua con los aficionados y la comunidad, manejo proactivo de las expectativas y campañas de información sobre los beneficios del proyecto.

Para la gestión de estos riesgos, de forma interna, se prevén actuaciones tales como el establecimiento de un Comité de Riesgos, la revisión y monitoreo regular, la comunicación efectiva y la capacitación y preparación de los equipos involucrados.

Este enfoque integral para el análisis y la gestión de riesgos asegura que el Club y el Estadio estén preparados para enfrentar cualquier posible riesgo derivado de una incorrecta ejecución del Plan de Inversiones.

8. Conclusiones

El Plan de Inversiones para el Estadio representa un paso crucial y estratégicamente planificado hacia el rejuvenecimiento y la modernización de una instalación que es fundamental no solo para el Club, sino también para la comunidad de Castellón de la Plana. A través de las fases detalladas en este Plan, se busca transformar el Estadio en una entidad que no solo cumpla con los estándares actuales de seguridad y comodidad, sino que también sirva como un faro de innovación y sostenibilidad en la ciudad.

Como resumen, los beneficios clave del Plan son:

- Cumplimiento de estándares
- Mejora de la experiencia del espectador
- Aumento de ingresos
- Impacto comunitario
- Liderazgo en sostenibilidad

Para alcanzar estos objetivos, es esencial el apoyo y la colaboración de todas las partes interesadas, incluidos los dirigentes del Club, las autoridades locales, los aficionados, y los socios comerciales. Se insta a todas las partes a comprometerse con el Plan y a participar activamente en su implementación. La aprobación y financiación oportuna del Plan permitirán que las mejoras comiencen según lo programado y que los beneficios se realicen lo más pronto posible.

En conclusión, el Plan de Inversiones no es solo una necesidad operativa y competitiva; es una oportunidad para redefinir lo que el Estadio puede y debe ser para su Club y su comunidad. Es un paso adelante hacia un futuro donde el Estadio Municipal Castalia es tanto un orgullo para el Club Deportivo Castellón como un preciado recurso para la ciudad de Castellón de la Plana. Este Plan es una visión compartida que requiere compromiso, inversión y acción coordinada para convertirse en realidad.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive name followed by a horizontal line.