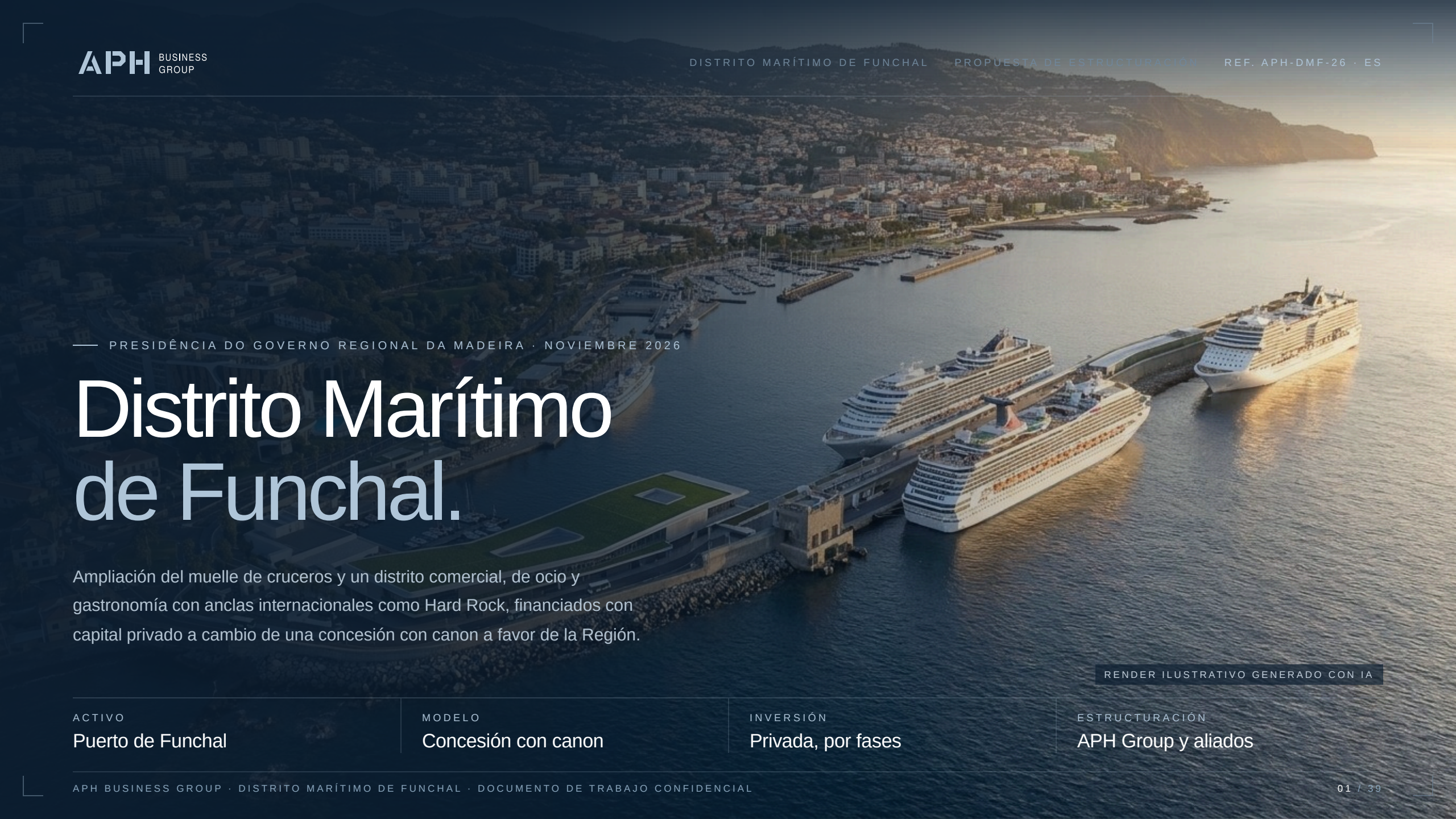


PRESIDÊNCIA DO GOVERNO REGIONAL DA MADEIRA · NOVIEMBRE 2026

Distrito Marítimo de Funchal.

Ampliación del muelle de cruceros y un distrito comercial, de ocio y gastronomía con anclas internacionales como Hard Rock, financiados con capital privado a cambio de una concesión con canon a favor de la Región.

RENDER ILUSTRATIVO GENERADO CON IA

ACTIVO	MODELO	INVERSIÓN	ESTRUCTURACIÓN
Puerto de Funchal	Concesión con canon	Privada, por fases	APH Group y aliados

A LA ATENCIÓN DE

Excmo. Sr. Dr. Miguel Albuquerque
Presidente do Governo Regional da Madeira

APH Group, junto con sus aliados internacionales **AECOM**, **Heeney Capital** y **Tresco**, presenta al Gobierno Regional la posibilidad de estructurar la **ampliación del muelle de cruceros de Funchal** y un **distrito comercial, de ocio y gastronomía** a partir del puerto, con sedes de **Hard Rock** y una oferta gastronómica de nivel internacional.

El planteamiento es que el capital privado diseñe, financie, construya y explote las nuevas infraestructuras durante un plazo determinado, a cambio de una concesión que pague un canon a la Región y revierta los activos al final del contrato.

Parte de lo que la Región ya ha definido, como la ampliación de la Pontinha en estudio por la APRAM y la electrificación de los muelles, y se integra con **Madeira Digital**: el distrito será el primer espacio de la Región que funcione de punta a punta sobre la plataforma digital regional.

PUNTO DE PARTIDA

746.257 cruceristas y 331 escalas en 2025: el mejor año de la historia del puerto.

APRAM, balance 2025

Fuente: APRAM vía DNOTICIAS.PT (08-01-2026 y 13-03-2026).

CONTENIDO

Del puerto actual al distrito marítimo.

01	Funchal hoy	p. 05
02	Referencias internacionales	p. 09
03	La propuesta	p. 13
04	Modelo de negocio y concesión	p. 21
05	Otras oportunidades	p. 27
06	APH Group y aliados	p. 31
07	Hoja de ruta y próximos pasos	p. 37

EN UNA FRASE

Capital privado para ampliar el muelle y abrir el puerto a la ciudad, con un canon para la Región y los activos de vuelta al dominio público.

RESUMEN EJECUTIVO

Un puerto que ya está en su límite y una ampliación que puede financiarse sin cargo al presupuesto.

QUÉ

Muelle, terminal y distrito

Atraque para grandes buques, terminal y un frente marítimo con sedes de Hard Rock, gastronomía de nivel internacional, comercio, ocio y movilidad hacia la ciudad.

CÓMO

Concesión con canon

Una sociedad concesionaria con sede en Madeira diseña, financia, construye y explota. La Región cobra canon fijo y variable y recibe los activos al final.

CON QUIÉN

APH Group y aliados

APH estructura e integra. AECOM aporta planificación e ingeniería; Heeney Capital, capital y financiación; Tresco, estructuración y ejecución internacional.

CUÁNDO

Por fases

Estudio de viabilidad y plan director en unos 6 meses; procedimiento conforme al Código dos Contratos Públicos; obra por fases según tráfico.

LO QUE PROPONEMOS

Abrir una **mesa de trabajo** con la Presidência, la Secretaría Regional de Economía y la APRAM, coordinada con la de **Madeira Digital**, para acordar el alcance y preparar un **estudio de viabilidad** que sirva de base a una iniciativa formal.

01

Funchal hoy

Récord de cruceristas, buques cada vez mayores y una ampliación del puerto ya estudiada que necesita financiación.

01 · EL TRÁFICO

El puerto de cruceros crece cada año.

CRUCERISTAS 2025

746 k

+2,4 %, récord

ESCALAS 2025

331

récord histórico

1.ER SEMESTRE 2026

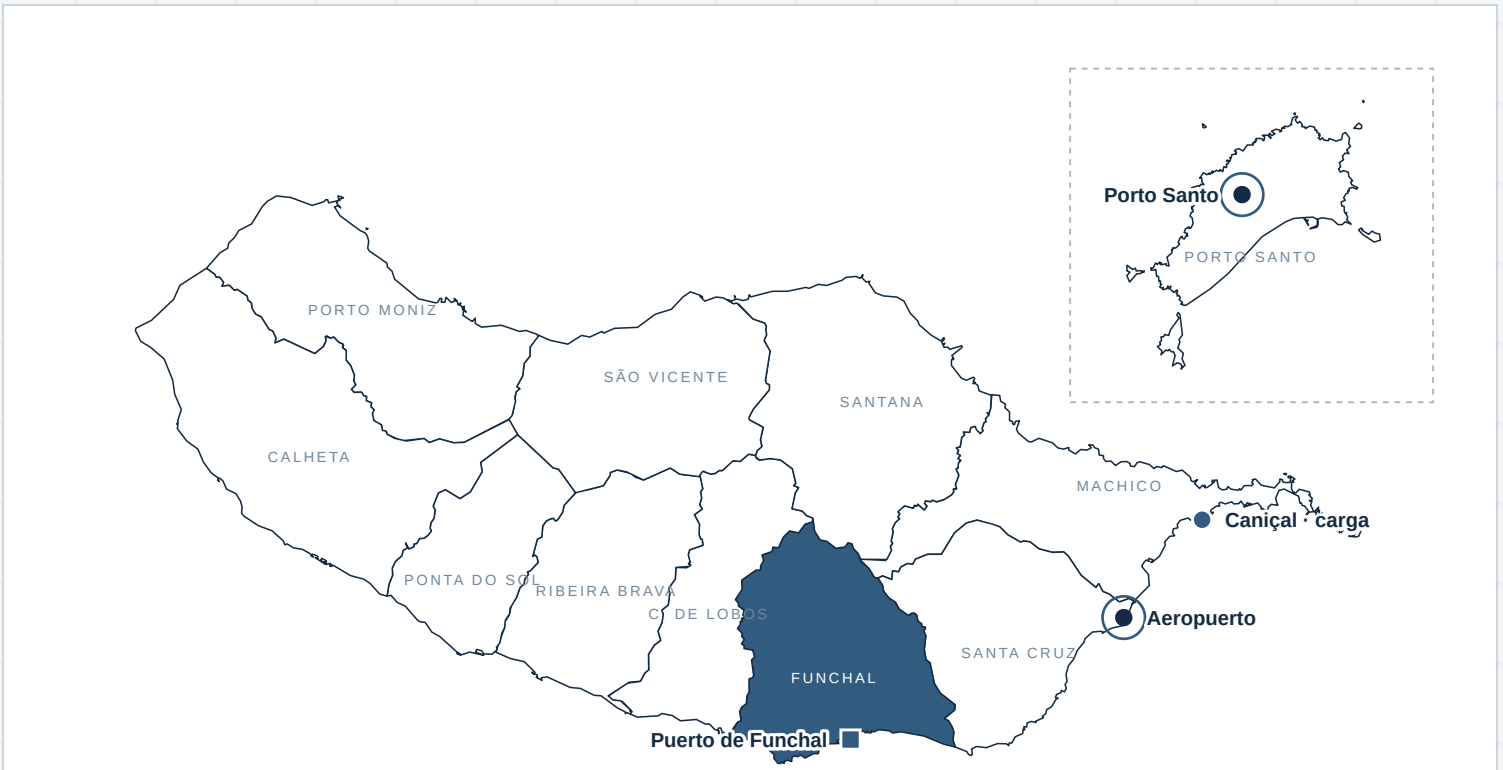
+18 %

457.666 pasajeros

INICIO O FIN DE CRUCERO

+41 %

en 2025



LÍMITES MUNICIPALES © COLABORADORES DE OPENSTREETMAP

Fuentes: APRAM vía DNOTICIAS.PT (08-01-2026, 13-03-2026, 17-07-2026). Datos de 2026 hasta junio.

01 · LA INFRAESTRUCTURA

Cuatro muelles para cruceros y buques cada vez mayores.

MUELLE	LONGITUD	CALADO
Cais 2 · Pontinha	425 m	10 m
Cais 3	347 m	11 m
Cais 8	330 m	8 m
Cais Norte	260 m	7,5 m



PRESIÓN DE CAPACIDAD

Cerca de **un tercio** de los cruceros que llegan a Funchal mide más de 320 m.

Fuentes: APRAM, características del puerto (apram.pt, consultado 11-11-2026); DNOTICIAS.PT (30-10-2026). Imagen: Esri World Imagery (Esri, Maxar, Earthstar Geographics). Trazados de ampliación y distrito indicativos.

01 · LO QUE LA REGIÓN YA HA DECIDIDO

La ampliación está estudiada; falta la financiación.

AMPLIACIÓN DE LA PONTINHA

≈400 m

Prolongación del Cais 3

Ingeniería terminada y estudios de maniobra y geotecnia en curso. La APRAM busca financiación; coste estimado entre 100 y 160 M€ según la fuente.

CONTRATO-PROGRAMA 2026–2029

5,6 M€

Región y APRAM

Resolución 592/2026: continuidad de los estudios de la Pontinha y plan de descarbonización del puerto.

INVERSIÓN INMEDIATA

≈5 M€

Amarre para buques mayores

29 bolardos de 200 t en los Cais 2 y 3 (2.º semestre de 2027), redes de la Pontinha y ocho cabinas de frontera en la Gare Marítima.

ELECTRIFICACIÓN DE MUELLES

2029

Obligación europea

El Reglamento AFIR exige cubrir el 90 % de las escalas de cruceros en puertos de la red TEN-T antes del 31-12-2029. El estudio «Green Ports Madeira» está terminado.

TASA AL CRUCERISTA

2 €

Municipio de Funchal

Desde 2025, cobrada por la APRAM: casi 2 M€ recaudados hasta marzo de 2026.

GASTO DEL CRUCERISTA

60 €

Impacto de más de 62 M€

Gasto medio de 60,1 € por pasajero (estudio ACIF). El distrito busca retener más gasto en la ciudad.

Fuentes: DNOTICIAS.PT (24-02-2026, 10-03-2026, 30-10-2026, 08-01-2026); JORAM I Série n.º 109, 19-06-2026 (Res. 592/2026); PPI APRAM 2023–2025; Reglamento (UE) 2023/1804 (AFIR), art. 9. Pertenencia de Funchal a la red TEN-T por confirmar.

02

Referencias internacionales

Puertos insulares y atlánticos que ampliaron su muelle y su frente marítimo con capital privado, bajo concesión y pagando un canon al Estado.

02 · CONCESIONES COMPARABLES

Un modelo probado en puertos de cruceros.

CASO	PLAZO	INVERSIÓN	QUÉ SE CONSTRUYÓ	PAGO AL ESTADO
La Valeta, Malta · 2002	65 años	≈30 M€ desde 2002	Terminal, frente comercial en almacenes históricos, aparcamiento, duty-free y hotel	Renta del suelo con parte variable ligada a ingresos comerciales
Nassau, Bahamas · 2019	25 años	≈US$ 300 M	6.º atraque, terminal, anfiteatro, ≈40 locales para negocio local	Mínimo US$ 2,5 M/año + tasa por pasajero indexada al IPC
Las Palmas, Canarias · 2022	40 años	≈38 M€ (≈85 % privada)	Terminal de ≈14.000 m²	Tasa de ocupación + 0,5 % del volumen de negocio
Lisboa · 2014	35 años	≈23 M€ privados	Terminal y urbanización del entorno; muelle pagado por el puerto	Oferta: 300.000 €/año + 0,22 € por pasajero
San Juan, Puerto Rico · 2024	30 años	US$ 100 M + fase 2	Rehabilitación y, según tráfico, ampliación	Pago inicial de ≈US$ 75 M a la Autoridad de los Puertos
Antigua · 2019	30 años	> US$ 83 M	Muelle nuevo para grandes buques y zona comercial	Aumento neto de ingresos para el Gobierno
Málaga, Muelle Uno · 2006	hasta 2062	9,9 M€ por la prórroga	29 restaurantes y 19 tiendas sobre el muelle	Canon anual + pago por la prórroga; >12 M€ de ingresos en 2025
Barcelona, muelle Adossat	≈30 años	33–85 M€ por terminal	Terminales financiadas por las navieras	Concesión de dominio público portuario

Fuentes: Transport Malta; informe anual Valletta Cruise Port 2025; Tribune242 (23-08-2022); BOE-B-2022-26149; inforMARE (21-01-2014); Cruise & Ferry; Cruise Industry News (02-2019); El Español (08-03-2026); Port de Barcelona (20-03-2024). Lisboa: condiciones de la oferta.

02 · TRES LECCIONES PARA FUNCHAL

Lo que funciona en otros puertos.

ISLA EUROPEA

La Valeta

MALTA · 65 AÑOS

Terminal y frente comercial en edificios históricos, con renta al Estado ligada a la actividad comercial. Casi un millón de movimientos de pasajeros en 2025.

> Para Funchal: el puerto como barrio de la ciudad, no solo como terminal.

DISTRITO DESDE EL MUELLE

Nassau

BAHAMAS · 25 AÑOS

Consorcio con un fondo local, anfiteatro, museo y unos cuarenta locales para negocio local. Mínimo anual garantizado y tasa por pasajero indexada.

> Para Funchal: canon con suelo garantizado y participación del tejido local.

REFERENCIA ATLÁNTICA

Las Palmas

CANARIAS · 40 AÑOS

Terminal de unos 14.000 m² financiada en su mayor parte por el concesionario, con tasa de ocupación y un porcentaje del volumen de negocio.

> Para Funchal: el marco más cercano en la Macaronesia.

PLAZOS

25 a 65 años

Ligados a la amortización de la inversión.

CANON

Fijo + variable

Mínimo garantizado e ingresos compartidos.

FASES

Según tráfico

El segundo tramo de obra se activa con umbrales.

NAVIERAS

Socios de atraque

Co-inversión a cambio de preferencia de atraque.

02 · MÁS CONCESIONES EN EL MUNDO

Pago inicial, porcentaje de ingresos y reversión al Estado.

CASO	PLAZO	INVERSIÓN	QUÉ SE CONSTRUYÓ	PAGO AL ESTADO
Kuşadası, Turquía · 2003	30 años + 19 (hasta 2052)	—	Puerto con centro comercial y duty-free	Pago inicial (US$ 24,3 M y US$ 38 M por la prórroga) + 5 % de ingresos brutos desde 2033
Bodrum, Turquía · 2004	49 años desde 2019	—	Terminal y locales comerciales arrendados	Tasa de uso del suelo indexada; los activos revierten al Estado
Puerto Plata, Rep. Dominicana · 2018	[pendiente]	US$ 80 M + US$ 15 M	Terminal Taíno Bay y zona comercial, en dos fases	[pendiente]
Samaná, Rep. Dominicana · 2023	APP (Ley 47-20)	US$ 68 M	Conversión del puerto en terminal de cruceros, por concurso	Ingreso neto al Estado
Amber Cove, Rep. Dominicana · 2015	—	US$ 85 M	Muelle de dos atraques y centro de ocio de la naviera	[pendiente]
Génova, Porto Antico · Italia	Hasta 2050	Programa 2024–2031	Frente portuario con acuario, ocio y náutica	Concesión demanial única
Kalundborg, Dinamarca · 2021	20 años	hasta 6 M€	Terminal nueva	Fijo de 375.000 a 500.000 DKK + IPC

LO QUE FUNCIONA

Concurso con varios oferentes, encaje urbanístico previo y canon que combina pago inicial o mínimo con un porcentaje de ingresos.

LO QUE CONVIENE EVITAR

Valparaíso (Puerto Barón, 2018) y Dubrovnik (2017): procedimientos con un único oferente o sin encaje urbanístico, que acabaron rescindidos.

Fuentes: Global Ports Holding, Annual Report 2023 (nota 29); Presidencia y APORDOM, Rep. Dominicana (2023, 2024); Cruise & Ferry; AdSP Mar Ligure Occidentale (18-05-2026); Mundo Marítimo; Total Croatia News.

03

La propuesta

Un distrito marítimo que une el muelle con la ciudad: atraque para grandes buques, sedes de Hard Rock, gastronomía de nivel internacional, energía limpia en el muelle y conexión con Madeira Digital.



03 · ASÍ SE VERÍA

El Distrito Marítimo de Funchal.

Muelle ampliado con dos grandes buques en atraque simultáneo, terminal con cubierta verde y un frente marítimo de ocio, gastronomía y comercio abierto a la ciudad.

RENDER ILUSTRATIVO GENERADO CON IA SOBRE IMAGEN SATELITAL REAL · NO ES UN PROYECTO

03 · HOY Y MAÑANA, SOBRE EL PLANO REAL

La Pontinha hoy y con el distrito construido.





MUELLE

≈ +400 m

Prolongación según el estudio de la APRAM.

ATRAQUE

Grandes buques a la vez

Más de 320 m de eslora.

TERMINAL

Cubierta verde

Escalas e inicio o fin de crucero.

FRENTE MARÍTIMO

Distrito abierto

Paseo, plazas, ocio y gastronomía.

Izquierda: Esri World Imagery (Esri, Maxar, Earthstar Geographics). Derecha: render ilustrativo generado con IA sobre la misma imagen; no constituye proyecto ni compromiso de diseño.

03 · COMPONENTES

06

Seis componentes, un solo contrato.

El alcance definitivo se fijará con la APRAM y la Secretaría Regional de Economía a partir de los estudios existentes y del plan director.

PRINCIPIO

El distrito se abre a la ciudad: residentes, cruceristas y turistas de estancia comparten el mismo frente de mar.

01

Muelle y terminal

Ampliación de la Pontinha según el proyecto de la APRAM, para buques de más de 320 m, y terminal para escalas e inicio o fin de crucero.

02

Sedes de Hard Rock

Construcción de las sedes de Hard Rock en el distrito: café-restaurante con música en vivo, tienda y hotel con espacio de eventos.

03

Gastronomía internacional

Restaurantes de chefs de referencia internacional y un mercado gastronómico de producto madeirense, en la estela de la gala MICHELIN 2026.

04

Comercio, ocio y congresos

Locales con espacio reservado a empresas madeirenses, sala de eventos y congresos, paseo marítimo y miradores abiertos a residentes.

05

Energía en el muelle

Electrificación de los atraques para que los buques apaguen motores, conforme a la obligación europea de 2029.

06

Distrito digital y movilidad

Lanzaderas eléctricas puerto–centro y gestión de flujos, pagos y accesos sobre la plataforma de Madeira Digital.

03 · ANCLAS INTERNACIONALES DEL DISTRITO

Una marca de ocio global y una gastronomía a la altura del destino.

ANCLA DE OCIO Y ENTRETENIMIENTO

Hard Rock en el distrito

SEDES CONSTRUIDAS DENTRO DE LA CONCESIÓN

Marca internacional de ocio, música y hostelería, con más de 300 sedes en casi 80 países. Sus sedes atraen al crucerista, al turista de estancia y al residente, de día y de noche, todo el año.

- Hard Rock Cafe: restaurante con música en vivo
- Rock Shop: tienda de la marca
- Hotel y espacio de eventos y conciertos

ANCLA GASTRONÓMICA

Gastronomía de nivel internacional

FUNCHAL, SEDE DE LA GALA MICHELIN PORTUGAL 2026

Madeira acogió por primera vez la gala del Guía MICHELIN en marzo de 2026, y Funchal cuenta con restaurantes distinguidos, como Il Gallo d'Oro, con dos estrellas. El distrito suma una oferta a esa altura frente al mar.

- Restaurantes de chefs de referencia internacional
- Mercado gastronómico de producto madeirense
- Vinos de Madeira y cocina regional

MÁS HORAS EN LA CIUDAD

Más gasto por visitante

Anclas que alargan la estancia del crucerista en Funchal.

TODO EL AÑO

Más allá de la temporada

Ocio nocturno, eventos y gastronomía para residentes y turistas.

POSICIONAMIENTO

Destino de calidad

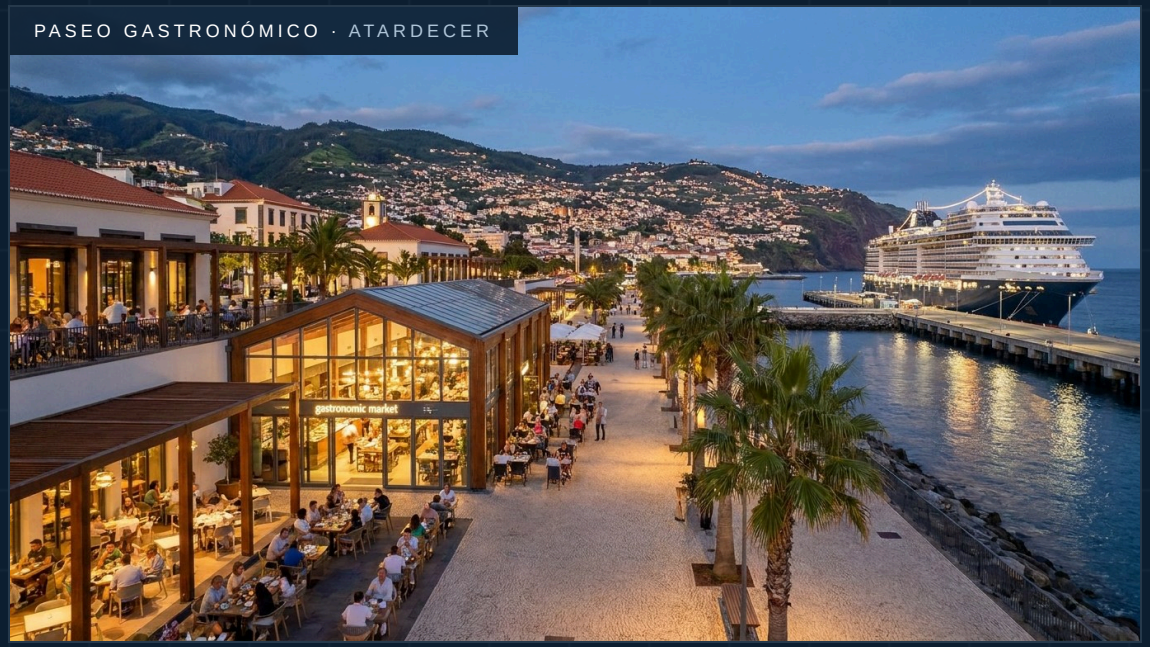
Marcas y cocina internacionales junto al producto regional.

Fuentes: Guía MICHELIN Portugal 2026 (gala en Funchal, 10-03-2026); DN (2026); Hard Rock International (2026). La implantación de la marca Hard Rock está sujeta a los acuerdos correspondientes con Hard Rock International.

03 · A PIE DE CALLE

Gastronomía frente al mar y música en vivo todo el año.

PASEO GASTRONÓMICO · ATARDECER



SEDE DE MÚSICA, CAFÉ Y HOTEL · NOCHE



GASTRONOMÍA

Chefs de referencia

Terrazas, mercado gastronómico y producto regional.

HARD ROCK

Café, tienda y hotel

Música en vivo, eventos y terraza en cubierta.

PARA TODOS

Residentes y visitantes

Un frente de mar con vida de día y de noche.

Renders ilustrativos generados con IA; ambientación conceptual sin marcas reales. Diseño final sujeto al plan director y a los acuerdos con los operadores.

03 · INTERCONEXIÓN CON MADEIRA DIGITAL

El distrito, primer espacio de Madeira Digital de punta a punta.

EJE 01 · MADEIRA DIGITAL

Turismo digital

Previsión de desembarques, reparto de flujos de cruceristas por la ciudad y excursiones coordinadas con la APRAM.

EJE 03 · MADEIRA DIGITAL

Recaudación

Cobro y liquidación automática de la tasa de 2 € al crucerista y de las rentas y el canon de la concesión.

EJE 09 · MADEIRA DIGITAL

Fintech

Pagos sin fricción en locales, restaurantes y Hard Rock; conciliación diaria con la banca.

EJE 04 · MADEIRA DIGITAL

Identidad digital

Credencial de residente para ventajas en el distrito y acceso a eventos, verificable en el móvil.

EJE 07 · MADEIRA DIGITAL

Población y territorio

Gemelo digital del frente marítimo y protección civil para aforos y emergencias.

EJE 11 · MADEIRA DIGITAL

Gobernanza digital

Cuadro de mando de la Presidência con tráfico, gasto, canon y ocupación del distrito.

UN SOLO PROGRAMA

El mismo interlocutor y una mesa de trabajo coordinada: el distrito aporta un caso real de uso y la plataforma regional le da datos, pagos e identidad desde el primer día.

La APRAM y el municipio de Funchal ya han planteado una plataforma de gestión de flujos de cruceristas (≈700.000 €) sin financiación asignada (DNOTICIAS.PT, 06-03-2026). Ejes según el deck «Madeira Digital» (REF. APH-MD-26).

03 · BENEFICIOS PARA LA REGIÓN

Más capacidad, más ingreso público y más gasto en la ciudad.

01	Sin cargo al presupuesto	La inversión y el riesgo de construcción y de demanda los asume el concesionario.	HACIENDA REGIONAL
02	Ingreso recurrente	Canon fijo y variable durante todo el plazo, además de la tasa municipal ya vigente.	REGIÓN · APRAM
03	Activos que revierten	Muelle, terminal y edificios pasan a la Región al final de la concesión.	DOMINIO PÚBLICO
04	Gasto retenido en Funchal	Más horas de estancia y más inicio o fin de crucero, que generan pernoctaciones.	COMERCIO Y HOSTELERÍA
05	Puerto limpio	Electrificación de muelles y cumplimiento de la obligación europea de 2029.	AMBIENTE · APRAM
06	Empleo y empresa local	Locales reservados a empresas madeirenses y empleo en construcción y explotación.	ECONOMÍA REGIONAL

04

Modelo de negocio y concesión

Cómo fluye el dinero: capital privado que construye y explota, ingresos de la actividad del puerto y del distrito, y un canon que retribuye a la Región.

04 · FLUJOS DE LA CONCESIÓN

El privado invierte y explota; la Región cobra y conserva la titularidad.



04 · ESTRUCTURA DEL CANON

Cinco componentes posibles, combinables.

COMPONENTE	CÓMO FUNCIONA	REFERENCIA INTERNACIONAL
Canon fijo anual	Importe mínimo garantizado e indexado a la inflación, con independencia del tráfico	Nassau: US$ 2,5 M/año, indexado al IPC
Canon variable	Porcentaje de la facturación o de los ingresos comerciales del distrito	Las Palmas: 0,5 % del volumen de negocio · La Valeta
Componente por pasajero	Importe por crucerista movido, que alinea el canon con el crecimiento del tráfico	Lisboa (oferta): 0,22 € por pasajero
Pago inicial	Importe anticipado a la firma del contrato, opcional y a cambio de plazo	San Juan: ≈US$ 75 M · Málaga: 9,9 M€ por prórroga
Reversión y reparto	Reversión de los activos al final del plazo y reparto adicional por encima de umbrales de rentabilidad	Práctica habitual en concesiones de obra

ESCALA DE REFERENCIA

Cada 1 € por pasajero

Con el tráfico de 2025 (746.257 pasajeros), cada euro de canon por pasajero equivale a unos **0,75 M€ al año** para la Región.

GASTO EN LA CIUDAD

Cada 10 € más por crucerista

Con el mismo tráfico, 10 € más de gasto por pasajero equivalen a unos **7,5 M€ al año** de ventas en Funchal.

CALIBRACIÓN

En el estudio de viabilidad

Los importes los fijará el modelo financiero; aquí solo se muestra el orden de magnitud.

Ejemplos aritméticos sobre el tráfico de 2025; no constituyen oferta. Fuentes de las referencias en la lámina de concesiones comparables.

04 · REPARTO DE RIESGOS

Cada riesgo, a quien mejor lo gestiona.

RIESGO	ASUME	CÓMO SE GESTIONA
Diseño y construcción	Concesionario	Precio y plazo cerrados con el contratista; garantías de ejecución
Demanda y tráfico	Concesionario	Acuerdos de atraque con navieras y fase 2 activada por umbrales de tráfico
Comercial del distrito	Concesionario	Mezcla de inquilinos, renta base más variable y programa de eventos
Financiación	Concesionario	Capital propio, deuda de proyecto y, para la energía en el muelle, fondos europeos
Política portuaria y de atraque	Región · APRAM	La APRAM conserva la autoridad portuaria, la seguridad y la asignación de atraques
Ambiental y licencias	Compartido	Evaluación de impacto ambiental; el concesionario elabora y la Región tramita
Cambio normativo	Compartido	Cláusulas de reequilibrio económico-financiero según el Código dos Contratos Públicos

La concesión debe transferir al concesionario un riesgo de explotación significativo y efectivo (art. 407.º-A del Código dos Contratos Públicos).

04 · MARCO JURÍDICO Y VÍA DE ACCESO

Una vía prevista por la ley: de la iniciativa privada al concurso.

PASO 1

Iniciativa espontánea

El consorcio presenta un estudio con objeto, interés público y condiciones jurídicas y económico-financieras (art. 35.º-B del CCP, vigente desde el 01-10-2026).

PASO 2

Análisis · 90 días

La entidad pública evalúa el interés de la propuesta y decide si abre el procedimiento.

PASO 3

Procedimiento competitivo

Previsiblemente concurso limitado con calificación previa y publicidad internacional; el estudio se pone a disposición de los candidatos.

PASO 4

Contrato y sociedad

Resolución del Conselho do Governo, contrato, sociedad concesionaria en Madeira y cierre financiero.

QUIÉN OTORGA

Región y APRAM

La Región como concedente, por resolución del Conselho do Governo; APRAM, S.A. (DLR 19/99/M) gestiona el dominio portuario y los títulos de uso.

DOMINIO PÚBLICO

Estatuto y coordinación

Art. 144.º del Estatuto (Ley 13/91) y DLR 25/2017/M; coordinación con el Estado en la obra marítima donde proceda.

PLAZO

30 años o más

Supletorio del CCP: 30 años (art. 410.º). Hasta 75 años en los regímenes portuario (DL 92/2024) y dominial (DL 226-A/2007), por validar.

PRECEDENTE REGIONAL · 2026

Casino de Funchal

Concurso limitado internacional (Res. 723/2026): 15 años, 15 M€ para la Región e inversión obligatoria de 6 M€.

Fuentes: DL 177/2026 (rev. CCP, arts. 35.º-B y 407.º-A), nota de PLMJ (09-2026); DL 111/2012 y DRR 3/2015/M (APP); DL 324/94 y DL 92/2024; DL 226-A/2007; DLR 25/2017/M; DNOTICIAS.PT (06-08-2026). Para validar por el asesor jurídico. La iniciativa espontánea no otorga adjudicación directa ni derecho de preferencia.

04 · FISCALIDAD, INCENTIVOS Y DISTRITOS ESPECIALES

Lo que Madeira ofrece y lo que otros puertos han usado.

RÉGIMEN	SITUACIÓN EN 2026	ENCAJE CON EL DISTRITO
IRC regional de Madeira	13,3 % frente al 19 % del continente (diferencial del 30 %); anunciado 12,6 % para 2027	Se aplica a la sociedad concesionaria
Zona Franca · CINM	IRC del 5 % hasta 2033 para entidades licenciadas hasta el 31-12-2026; nuevo régimen en negociación con Bruselas	Limitado: no cubre el comercio minorista local; útil para sociedades de servicios
Madeira 2030 · Fondo de Cohesión · BEI	760 M€ del programa regional más 136 M€ de cohesión	Cofinanciación de la parte pública: energía en muelle y eficiencia
España · Ley de Puertos, art. 72	Usos de «interacción puerto-ciudad» en suelo portuario; concesiones hasta 50 años con tasas de ocupación y actividad	Modelo legal de referencia para usos comerciales en el puerto
Canarias · Zona Especial Canaria	Beneficios autorizados por la Comisión Europea hasta 2032	Referente de región ultraperiférica con aval de la UE
Nueva York · Hudson Yards	Bonos respaldados por pagos sustitutivos del impuesto inmobiliario	Referencia conceptual de captura de plusvalías

Fuentes: e-konomista; ECO (20-11-2025, 24-11-2025); DNOTICIAS.PT (29-07-2026, 15-09-2026); Autoridade Tributária, EBF art. 36.º-A; Portugal 2030; BOE, RDL 2/2011 (consolidado 29-01-2025); Gobierno de Canarias (08-06-2023); Lincoln Institute.

05

Otras oportunidades

Proyectos de turismo, hostelería, energía y agua que Madeira necesita y que pueden estructurarse con el mismo enfoque de concesión, alianza público-privada o inversión privada.

05 · MAPA DE OPORTUNIDADES

Una cartera para toda la Región.

01	Distrito Marítimo de Funchal
02	Marinas y náutica
03	Porto Santo todo el año
04	Vivienda para personal
05	Energía, agua y residuos



UBICACIONES INDICATIVAS · LÍMITES © COLABORADORES DE OPENSTREETMAP

05 · TURISMO Y HOSTELERÍA

Capacidad, personal y temporada todo el año.

OPORTUNIDAD	EVIDENCIA	MODELO	CONTRAPARTE
Vivienda para personal del turismo	Más de 9.000 empleos en alojamiento; alquileres nuevos +17,4 % (2.º trim. 2026)	Derecho de superficie y arrendamiento en bloque a hoteleros	Vivienda regional · Funchal
Congresos y eventos	Mayor aforo conocido ≈700 plazas	Sala de 1.500–2.000 plazas dentro del distrito marítimo	Economía · APRAM · Funchal
Marina de Porto Santo	Concurso internacional aprobado en 11-2025	Concesión con obligación de inversión	APRAM
Náutica y superyates	Marina de Funchal con 210 amarres; Lugar de Baixo prevé reabrir hacia 2027	Concesión de diseño, construcción, financiación y explotación	APRAM · municipios
Porto Santo todo el año	Ocupación del 40–50 % fuera de temporada	Bienestar y talasoterapia con hotel abierto todo el año; golf y lotes	SD Porto Santo · Turismo
Concesión del casino de Funchal	Concurso internacional (Res. 723/2026); la licencia actual vence el 31-12-2026	Ancla de ocio vinculable al distrito	Economía
Acogida en senderos	Reserva obligatoria y cupos desde 01-2026	Centros de acogida, aparcamiento y lanzaderas	IFCN · Ambiente

Fuentes: DREM, Em Foco 2025; DNOTICIAS.PT (11-12-2024, 13-11-2025, 29-12-2025, 18-03-2026, 26-10-2026); Visit Madeira; JORAM 21-07-2026 (Res. 723/2026); Portaria 48/2026.

05 · ENERGÍA, AGUA Y RESILIENCIA

Una red aislada que avanza hacia el 55 % renovable en 2030.

RENOVABLE · 1.ER SEM. 2026
46 %
Frente al 43,8 % un año antes

META PAESC-RAM 2030
55 %
y 95 % en 2050

PÉRDIDAS DE AGUA · FUNCHAL
61 %
en la red de distribución

AGUA DE PORTO SANTO
≈70 %
consumida por hoteles, toda desalada

OPORTUNIDAD	MODELO	CONTRAPARTE
Energía en muelle para cruceros	Concesión con tarifa por kWh a navieras, dentro del distrito y con fondos europeos	APRAM · EEM
Eficiencia en hoteles	Empresa de servicios energéticos con ahorro garantizado: bombas de calor, fotovoltaica, frío urbano	IDE-RAM · hoteleros
Almacenamiento y solar	Productor independiente con contrato de servicios a la red	EEM
Agua: pérdidas y desalación	Contrato por resultados y energía solar dedicada a la desaladora de Porto Santo	ARM · municipios
Residuos y resiliencia climática	Valorización en Meia Serra y planes de resiliencia frente a incendios y temporales	ARM · Ambiente · Protección Civil

Fuentes: DNOTICIAS.PT (06-08-2026, 16-06-2026, 27-11-2025, 20-06-2026); PAESC-RAM. La producción la abre EEM a privados; el Gobierno descarta privatizar el sector eléctrico (RR, 23-07-2025).

06

APH Group y aliados

APH estructura el proyecto y responde ante la Región; cada aliado aporta una capacidad concreta: ingeniería, capital y ejecución.

06 · EL PAPEL DE APH

APH estructura, coordina y responde ante la Región.

GOBIERNO REGIONAL · CONCEDENTE

Presidência · Economía · APRAM

ESTRUCTURADOR · INTERLOCUTOR ÚNICO

APH Group

Origina, estructura y coordina el proyecto ante la Región, e integra a los aliados y la conexión con Madeira Digital

PLANIFICACIÓN E INGENIERÍA

AECOM

Plan director, estudio de viabilidad, ingeniería marítima y supervisión

CAPITAL Y FINANCIACIÓN

Heeney Capital

Capital del proyecto, estructura de financiación y deuda

ESTRUCTURACIÓN Y EJECUCIÓN

Tresco

Estructuración internacional, ejecución y socios de obra

SOCIEDAD CONCESIONARIA EN MADEIRA

OPERADORES ANCLA · HARD ROCK · GASTRONOMÍA INTERNACIONAL · COMERCIO MADEIRENSE

06 · QUÉ HACE APH COMO ESTRUCTURADOR

Del concepto al cierre financiero, un solo responsable.

01	Originación e interlocución	Relación con la Presidência, Economía y la APRAM; mesa de trabajo y confidencialidad.	GOBIERNO REGIONAL
02	Diseño de la estructura	Objeto de la concesión, sociedad concesionaria, canon, reparto de riesgos y fases.	CON HEENEY Y TRESCO
03	Coordinación técnica	Dirección del plan director y del estudio de viabilidad que elabora AECOM.	CON AECOM
04	Iniciativa y procedimiento	Preparación de la iniciativa del art. 35.º-B y acompañamiento del procedimiento competitivo.	ASESORÍA JURÍDICA
05	Operadores ancla	Negociación con Hard Rock, chefs y operadores gastronómicos, y espacio para empresas locales.	OPERADORES
06	Integración digital	Conexión del distrito con Madeira Digital: pagos, identidad, flujos y cuadro de mando.	MADEIRA DIGITAL

06 · EL CONSORCIO

Estructuración, ingeniería, capital y ejecución.

ESTRUCTURADOR E INTEGRADOR

APH Group

EE. UU. · VENEZUELA · EUROPA

Gestión e integración internacional de proyectos. Interlocutor único ante el Gobierno Regional.

> En Funchal: dirección del proyecto, estructuración y coordinación del consorcio.

- Interlocutor único
- Estructuración del proyecto
- Coordinación de aliados

PLANIFICACIÓN E INGENIERÍA

AECOM

GRUPO GLOBAL DE INFRAESTRUCTURAS

Ingeniería, planificación portuaria y desarrollos de frente marítimo; experiencia en terminales de cruceros como Kai Tak (Hong Kong) y Liverpool.

> En Funchal: plan director, estudio de viabilidad e ingeniería.

- Puertos y frentes marítimos
- Terminales de cruceros
- Oficinas en la península ibérica

CAPITAL Y FINANCIACIÓN

Heeney Capital

ESTADOS UNIDOS

Firma de inversión con experiencia internacional en financiación estructurada y operaciones de inversión.

> En Funchal: capital del proyecto y estructura de financiación.

- Capital de inversión
- Financiación estructurada
- Experiencia internacional

ESTRUCTURADOR INTERNACIONAL

Tresco

WASHINGTON D.C. · CARACAS · GINEBRA

Sociedad que estructura y ejecuta proyectos internacionales, con capacidades de comercio internacional, ingeniería y ejecución.

> En Funchal: estructuración, ejecución y coordinación con socios internacionales.

- Estructuración de proyectos
- Ingeniería y ejecución
- Alianza con Heeney Capital

06 · QUIÉN HACE QUÉ

Cada aliado, una responsabilidad clara.

FRENTE DE TRABAJO	APH GROUP	AECOM	HEENEY CAPITAL	TRESCO
Relación con el Gobierno Regional	●	○		○
Estructura de la concesión y del canon	●		○	○
Plan director e ingeniería marítima	○	●		○
Estudio de viabilidad y modelo financiero	●	●	○	
Capital y deuda del proyecto	○		●	○
Construcción y ejecución	○	○		●
Operadores ancla y comercialización	●		○	○
Integración con Madeira Digital	●			

● Lidera · ○ Participa. Reparto indicativo, a formalizar en el acuerdo de consorcio.

06 · ALCANCE ATLÁNTICO

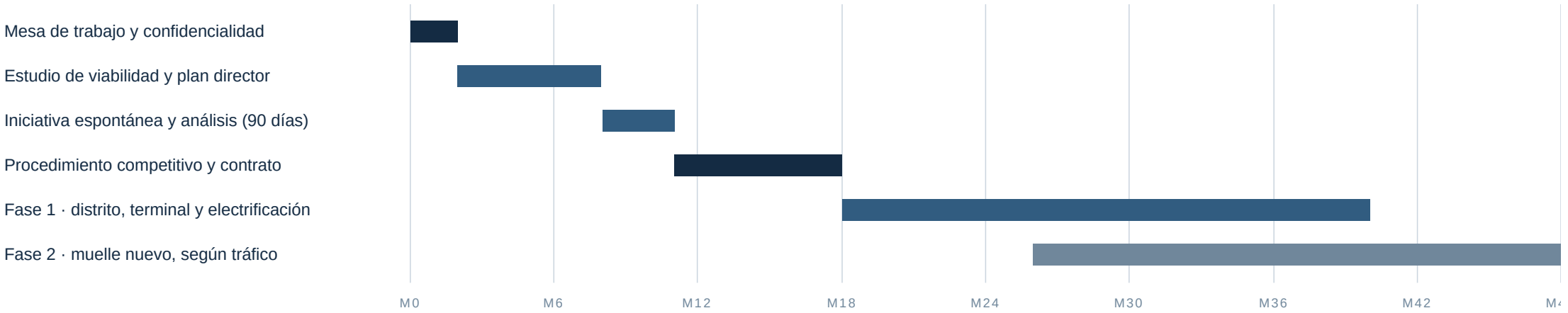
Capital e ingeniería con destino Funchal.

APH reúne en Madeira capacidades de Estados Unidos, Venezuela y Europa, con un solo interlocutor ante el Gobierno Regional.



07 · HOJA DE RUTA INDICATIVA

De la mesa de trabajo a la obra, por fases.



Calendario indicativo, sujeto al alcance acordado, a la evaluación de impacto ambiental y a los plazos del procedimiento de contratación. La segunda fase de muelle se activa por umbrales de tráfico.

07 · PRÓXIMOS PASOS

Cuatro pasos para empezar.

Paso 1	Reunión con la Presidência	Presentación del planteamiento junto a Madeira Digital y designación de interlocutores en Economía y la APRAM.	PRESIDÊNCIA · APH
Paso 2	Confidencialidad e información	Acceso a los estudios de la Pontinha, tráfico, tarifas y plan de descarbonización.	APRAM · CONSORCIO
Paso 3	Estudio de viabilidad y plan director	Demanda, programa del distrito, ingeniería, modelo financiero y propuesta de canon.	AECOM · HEENEY · TRESCO
Paso 4	Iniciativa formal	Presentación del estudio como iniciativa conforme al Código dos Contratos Públicos.	CONSORCIO · GOBIERNO REGIONAL

DISTRITO MARÍTIMO DE FUNCHAL

El puerto, abierto a la ciudad.

Quedamos a disposición del Presidente del Gobierno Regional para iniciar la mesa de trabajo, junto a la de Madeira Digital.



WEB	CONTACTO	PRESENCIA	REFERENCIA
aphbusinessgroup.com	info@aphbusinessgroup.com	EE. UU. · Venezuela · Europa	APH-DMF-26