








MI PROYECTO DE INVERSIÓN, **¿ES VIABLE O NO?**

Disclaimer

La información contenida en el documento adjunto así como la utilizada para su elaboración ha sido proporcionada por la *Empresa XYZ*. Este informe es confidencial y para uso exclusivo de la *Empresa XYZ*. Ni la totalidad, ni partes de la información contenida en este informe pueden ser utilizadas por terceras personas sin el previo consentimiento por escrito de LEGORBURO CONSULTORES. La información contenida en este documento incluye información muy confidencial de la sociedad y su uso puede derivar en acciones legales contra los infractores.

La información contenida en este informe no ha sido, ni en parte ni en su totalidad, verificada de manera independiente por LEGORBURO CONSULTORES ni ninguno de sus profesionales. Por tanto, ni LEGORBURO CONSULTORES ni ninguna de las personas involucradas en su elaboración asumen ni aceptan ninguna responsabilidad sobre la veracidad y corrección de la información, ni directa o implícitamente garantizan en manera alguna la misma.

Este informe no pretende proporcionar las bases para ninguna decisión de inversión y en ningún caso podrá ser considerado como una recomendación de LEGORBURO CONSULTORES ni de ninguno de sus profesionales. Ninguna parte ni la totalidad de este informe, por lo tanto, debe ser considerada como una promesa o representación de hechos futuros.

-  **Introducción:** Objeto del informe, metodología e hipótesis utilizadas
-  **Conceptos Clave / Glosario**
-  **Inputs introducidos para el Proyecto de Inversión**
-  **Balance de Situación y Cuenta de Resultados**
-  **Flujos de Caja e Indicadores de Rentabilidad**
-  **Gráficos del Proyecto de Inversión**
-  **Contacto**

Objeto del Informe

El presente informe de *aproximación sobre la viabilidad o no del proyecto de inversión* pretende ser una *primera referencia rápida que analice la rentabilidad del proyecto de inversión a la par de su viabilidad*, conforme a los inputs del proyecto insertados. El resultado y conclusión expuesta conforme a los inputs facilitados e introducidos ha de tomarse como una aproximación y en ningún caso como una conclusión final o una recomendación por parte de Legorburo Consultores.

Metodología Empleada

La metodología empleada para determinar la rentabilidad y la viabilidad de su proyecto corresponde a la determinación del VAN (Valor Actual Neto) y la TIR (Tasa Interna de Rentabilidad o Tasa Interna de Retorno).

El VAN (Valor Actual Neto) se corresponde con un procedimiento que permite calcular el valor presente de los flujos de caja futuros del proyecto, originados por una inversión. Esta metodología consiste en descontar al momento actual (es decir, actualizar mediante una tasa de descuento) todos los flujos de caja futuros del proyecto de inversión restando a este valor la inversión inicial. Los flujos de caja futuros son confeccionados y calculados a partir del Balance de Situación y Cuenta de Resultados estimados del proyecto, los cuales son elaborados, estimados y proyectados en base a las premisas, hipótesis, datos e inputs facilitados.

El cálculo de la TIR (Tasa Interna de Rentabilidad) es empleado para la adopción de decisiones de aceptación o rechazo de un proyecto de inversión. Para la determinación de la rentabilidad del proyecto y el coste de oportunidad que representa dicha inversión, este indicador, se compara generalmente con la Tasa de Descuento (Coste de oportunidad de la inversión) con objeto de determinar la rentabilidad del proyecto. Si la $TIR > \text{Tasa de Descuento}$, sería rentable en términos de coste de oportunidad realizar la inversión, sin embargo, si la $TIR < \text{Tasa de Descuento}$ no sería rentable la inversión en términos de coste de oportunidad.

Hipótesis Empleadas para el Cálculo

- Se realizan proyecciones de los estados financieros del proyecto de inversión que permitan el cálculo de los flujos de caja que la misma genera durante un periodo máximo de 15 años.
- La Tasa de Descuento empleada para la actualización de los flujos de caja esperados del proyecto es del 15%.
- Estimación para el cálculo de la amortización de capital e intereses de la financiación ajena un tipo de interés nominal anual del 5%, empleando el sistema de amortización francés de cuotas constantes.
- Para el cálculo de la amortización de las partidas de inmovilizado se ha tenido en cuenta los coeficientes máximos de amortización fiscalmente deducibles de los elementos comunes conforme a la legislación vigente.
- Se ha establecido como Caja Mínima Necesaria para el proyecto el 3% sobre las ventas anuales a lo largo de la vida del proyecto.
- A efectos de simplificación del modelo y de la proyección del Balance de Situación, se ha considerado la distribución/reparto como dividendo de la totalidad del resultado del ejercicio, no efectuando la dotación a reservas legales conforme a la normativa mercantil [artículo 274 del RD Leg. 1/2010 (TR Ley Sociedades de Capital)] la cual exige una dotación anual a la reserva legal del 10 por ciento del beneficio del ejercicio hasta que el importe de la reserva legal alcance el 20 por ciento del capital social.

Balance de Situación: Documento estático, desde el punto de vista contable, que representa la situación económica y financiera de una empresa, es decir, el patrimonio, y recoge con la debida separación el activo, el pasivo y el patrimonio neto.

Cuenta de Resultados (P&G): Documento estático que ofrece a nivel agregado, las diferentes partidas de gastos, ingresos, pérdidas y ganancias derivadas de las operaciones realizadas por la empresa, que forman parte del resultado generado durante un ejercicio económico.

EBITDA: son las siglas en inglés de (*Earnings Before Interests, Taxes, Depreciations and Amortizations*). Beneficio antes de Intereses, Impuestos, Depreciaciones y Amortizaciones. *Interpretación:* medida homogénea de la capacidad de la empresa para obtener beneficios mediante su actividad productiva, eliminando la subjetividad de las dotaciones y el efecto del endeudamiento.

EBIT: son las siglas en inglés de (*Earnings Before Interests and Taxes*). Resultado empresarial antes de intereses e impuestos. Su valor coincide con el Resultado de explotación de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias y con la Ganancia Operativa.

Resultado del Ejercicio: Resultado empresarial obtenido una vez deducido del Resultado antes de impuestos el gasto relativo al Impuesto de Sociedades. El resultado es una medida de la modificación que ha experimentado el neto patrimonial de una empresa en un periodo de tiempo como consecuencia de la actividad. Se trata, por tanto, de la corriente de renta (positiva o negativa) generada por el uso del patrimonio en un ejercicio.

NOF: son las siglas (*Necesidades Operativas de Fondos*). Constituyen un concepto de activo, es decir, una inversión. Se tratan de las inversiones netas necesarias en las operaciones corrientes que realiza la empresa, una vez deducida la financiación espontánea (Proveedores y Acreedores) generada por las propias operaciones. En otras palabras: *son los fondos necesarios para financiar las operaciones corrientes de la empresa* (número de días que tienen que transcurrir para recuperar una unidad monetaria invertida en el ciclo operativo de la empresa (compra-fabricación-venta-cobro).

Periodo Medio de Pago (PMP): Es el tiempo, que por término medio, se tarda en pagar a los proveedores, es decir, el tiempo que transcurre entre la compra de las mercancías o las materias primas y el pago de estas.

Periodo Medio de Cobro (PMC): Es el tiempo, que por término medio, tardan en pagar los clientes, es decir, el tiempo medio que transcurre entre la venta y el cobro.

Periodo Medio de Existencias (PME): Es el tiempo, que por término medio, el producto o mercancía es adquirido o fabricado hasta la realización de su venta, es decir, el tiempo medio que transcurre el pago de la mercancía, la transformación de la misma y su venta y cobro.

Flujo de Caja Libre (FCL): Representa el dinero generado por la sociedad en el desarrollo de su actividad una vez cubierto los pagos a los acreedores no financieros y las necesidades de inversión en activos fijos. Concretando, es el flujo de caja generado por una empresa, obtenido después de impuestos, que se encuentra disponible para todos los suministradores de capital de la misma, ya sean estos acreedores financieros o accionistas.

Flujo de Caja de Financiación o Flujo de Caja Libre de la Deuda: Indica la cantidad de recursos financieros repartidos a los acreedores financieros (Entidades Financieras).

Flujo de Caja Libre para los Accionistas (FCLE) o Flujo de Caja Total: Indica la cantidad de recursos financieros disponibles para repartir entre los accionistas de la sociedad.

Valor Actual Neto (VAN): Valor actual presente de los Flujos de Caja Libres para los Accionistas (FCLE) o Flujos de Caja Totales de su proyecto originados por una inversión. *Calculo:* Descontar al momento actual (es decir, actualizar mediante una tasa) todos los FCLE futuros del proyecto. A este valor se le resta la inversión inicial, de tal modo que el valor obtenido es el valor actual neto del proyecto.

Tasa Interna de Rentabilidad (TIR): Conocida también por la Tasa Interna de Retorno de una inversión, se trata del promedio geométrico de los rendimientos futuros esperados de la inversión realizada. Indicador empleado para la adopción de decisiones de aceptación o rechazo de un proyecto de inversión. La TIR se compara generalmente con la Tasa de Descuento (Coste de oportunidad de la inversión) con objeto de determinar la rentabilidad del proyecto.

Periodo de Recuperación de la Inversión (Pay-Back): Conocida también por Plazo de Recuperación, se trata de un indicador que nos proporciona el plazo en que recuperamos la inversión inicial realizada a través de los flujos de caja totales obtenidos con el proyecto.

Inputs del Proyecto de Inversión.

6.

Empresa XYZ ha identificado su inversión dentro del sector/actividad *Biología*. En páginas sucesivas se mostrarán el Balance de Situación, la Cuenta de Resultados y los Flujos de Caja estimados proyectados al plazo indicado de 15 años conforme a los inputs introducidos por la empresa *Empresa XYZ* en relación a su proyecto de inversión.

Inputs Proyecto de Inversión

Inversión y Financiación

Duración Proyecto Inversión	15 años
Inversión Total del Proyecto	207.000 €
% Financiación Ajena	70 %
Duración del Préstamo	17 años
Periodo de Carencia	2 años

Patentes	20.000 €	Aplicaciones Informáticas	20.000 €
Otro Inmov. Intangible	0 €	Edificios y Construcciones	0 €
Instalaciones Técnicas	50.000 €	Maquinaria	80.000 €
Utilillaje	10.000 €	Mobiliario	10.000 €
Eq. Procesos Información	15.000 €	Elementos de Transporte	0 €
Otro Inmov. Material	0 €	Existencias	2.000 €

Proyecciones Negocio

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	> 5º año
Previsión Ventas (Año 1) y Δ Crecimiento Ventas (%)	150.000 €	7 %	10 %	12 %	15 %	4 %
Coste de Aprovisionamientos (% s/ ventas)	20 %	19 %	19 %	19 %	18 %	18 %
Gastos Generales (% s/ ventas)	55 %	52 %	50 %	49 %	48 %	47 %

PMP	30 días	PMC	90 días	PME	30 días
-----	---------	-----	---------	-----	---------

Balance de Situación y Cuenta de Resultados . 7.

Balance de Situación Estimado del Proyecto de Inversión

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
Caja Mínima Necesaria	4.500	4.815	5.297	5.932	6.822	7.095	7.379	7.674	7.981	8.300	8.632	8.977	9.336	9.710	10.098
Caja Excedentaria/Deficitaria*	8.255	48.283	77.235	100.963	118.737	120.760	121.842	121.462	114.197	103.223	91.715	79.649	66.995	53.726	39.811
Clientes	12.500	13.375	14.713	16.478	18.950	19.708	20.496	21.316	22.168	23.055	23.977	24.937	25.934	26.971	28.050
Existencias	9.500	7.624	8.386	9.392	10.233	10.642	11.068	11.511	11.971	12.450	12.948	13.466	14.004	14.565	15.147
Inmovilizado neto	169.150	133.300	97.450	63.600	34.500	23.400	12.800	3.200	0	0	0	0	0	0	0
Total Activo	203.905	207.396	203.080	196.365	189.242	181.605	173.585	165.162	156.317	147.028	137.273	127.028	116.270	104.971	93.106
Proveedores	2.500	2.541	2.795	3.131	3.411	3.547	3.689	3.837	3.990	4.150	4.316	4.489	4.668	4.855	5.049
Deuda principal	144.900	144.900	138.185	131.134	123.731	115.958	107.795	99.225	90.226	80.778	70.857	60.439	49.501	38.017	25.957
Reservas	(5.595)	(2.145)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital	62.100	62.100	62.100	62.100	62.100	62.100	62.100	62.100	62.100	62.100	62.100	62.100	62.100	62.100	62.100
Total Pasivo	203.905	207.396	203.080	196.365	189.242	181.605	173.585	165.162	156.317	147.028	137.273	127.028	116.270	104.971	93.106

Cuenta de Resultados (P&G) Estimado del Proyecto de Inversión

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
Ingresos operativos	150.000	160.500	176.550	197.736	227.396	236.492	245.952	255.790	266.022	276.662	287.729	299.238	311.208	323.656	336.602
Gastos operativos	(112.500)	(113.955)	(121.820)	(134.460)	(150.082)	(153.720)	(159.869)	(166.264)	(172.914)	(179.831)	(187.024)	(194.505)	(202.285)	(210.376)	(218.791)
costes aprovisionamientos	(30.000)	(30.495)	(33.545)	(37.570)	(40.931)	(42.569)	(44.271)	(46.042)	(47.884)	(49.799)	(51.791)	(53.863)	(56.017)	(58.258)	(60.588)
gastos generales	(82.500)	(83.460)	(88.275)	(96.891)	(109.150)	(111.151)	(115.597)	(120.221)	(125.030)	(130.031)	(135.233)	(140.642)	(146.268)	(152.118)	(158.203)
EBITDA	37.500	46.545	54.731	63.276	77.315	82.772	86.083	89.527	93.108	96.832	100.705	104.733	108.923	113.280	117.811
- Amortización	(35.850)	(35.850)	(35.850)	(33.850)	(29.100)	(11.100)	(10.600)	(9.600)	(3.200)	0	0	0	0	0	0
- Intereses	(7.245)	(7.245)	(7.245)	(6.909)	(6.557)	(6.187)	(5.798)	(5.390)	(4.961)	(4.511)	(4.039)	(3.543)	(3.022)	(2.475)	(1.901)
EBIT	(5.595)	3.450	11.636	22.516	41.658	65.486	69.685	74.537	84.946	92.321	96.666	101.191	105.901	110.805	115.910
- Impuestos	0	0	(2.373)	(5.629)	(10.415)	(16.371)	(17.421)	(18.634)	(21.237)	(23.080)	(24.167)	(25.298)	(26.475)	(27.701)	(28.977)
Resultado Neto	(5.595)	3.450	9.263	16.887	31.244	49.114	52.264	55.903	63.710	69.240	72.500	75.893	79.426	83.103	86.932
Margen s/ventas	(3,73%)	2,15%	5,25%	8,54%	13,74%	20,77%	21,25%	21,85%	23,95%	25,03%	25,20%	25,36%	25,52%	25,68%	25,83%

*Caja Excedentaria/Deficitaria: En esta partida se recoge el exceso de tesorería o el déficit de tesorería generado por el Proyecto de Inversión. Si su signo es positivo indica un excedente de tesorería que se suma a la partida de Caja Mínima Necesaria, si por el contrario su signo es negativo indica que el Proyecto de Inversión requeriría de financiación ajena adicional.

Flujos de Caja e Indicadores de Rentabilidad. 8.

Flujos de Caja del Proyecto de Inversión

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10	Año 11	Año 12	Año 13	Año 14	Año 15
EBITDA	37.500	46.545	54.731	63.276	77.315	82.772	86.083	89.527	93.108	96.832	100.705	104.733	108.923	113.280	117.811
- Impuestos	0	0	(2.373)	(5.629)	(10.415)	(16.371)	(17.421)	(18.634)	(21.237)	(23.080)	(24.167)	(25.298)	(26.475)	(27.701)	(28.977)
- Δ (NOF)	(42.000)	(2.940)	(4.494)	(5.932)	(8.305)	(2.547)	(2.649)	(2.755)	(2.865)	(2.979)	(3.099)	(3.223)	(3.351)	(3.486)	(3.625)
Flujo de Caja Libre (FCL)	(4.500)	43.605	47.864	51.714	58.595	63.854	66.013	68.138	69.006	70.772	73.440	76.213	79.096	82.093	85.208
Flujo de Caja de Financiación	(7.245)	(7.245)	(13.960)	(13.960)	(13.960)	(13.960)	(13.960)	(13.960)	(13.960)	(13.960)	(13.960)	(13.960)	(13.960)	(13.960)	(13.960)
Flujo de Caja Total	(11.745)	36.360	33.904	37.754	44.635	49.894	52.053	54.178	55.046	56.812	59.480	62.253	65.136	68.133	71.248

Indicadores de Rentabilidad del Proyecto de Inversión

VAN (Valor Actual Neto)	127.256 €
TIR (Tasa Interna de Rentabilidad)	31,46 %
Pay-Back (Plazo de Recuperación)	5 años y 2 Meses

Conclusiones



Es viable realizar la inversión



$VAN > 0$



Es rentable la inversión (en términos de coste de oportunidad)



$TIR > \text{Tasa de Descuento (15\%)}$

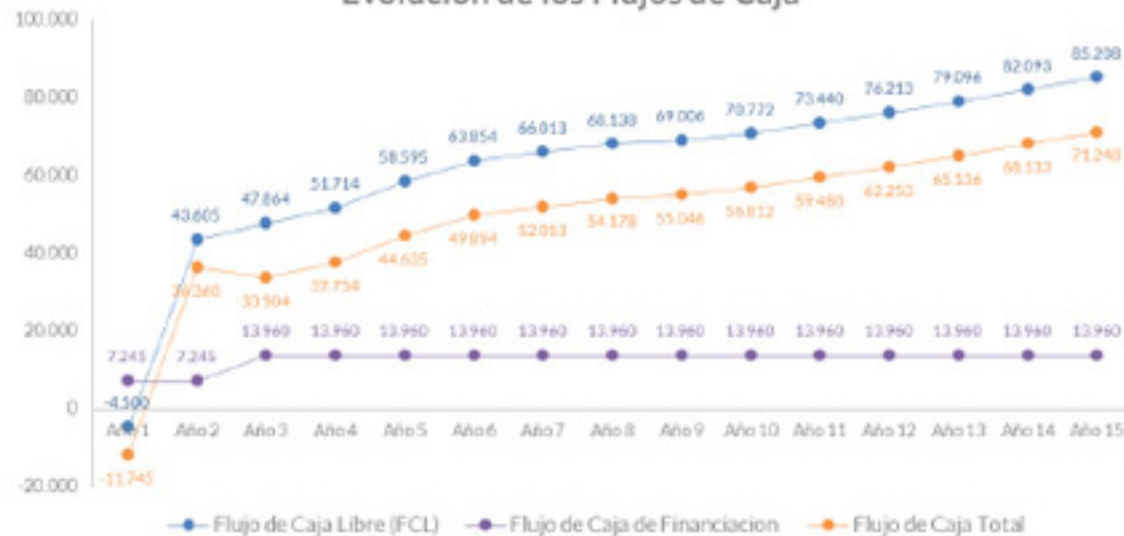


Inversión Recuperable



$\text{Plazo de Recuperación} < \text{Duración del Proyecto}$

Evolución de los Flujos de Caja



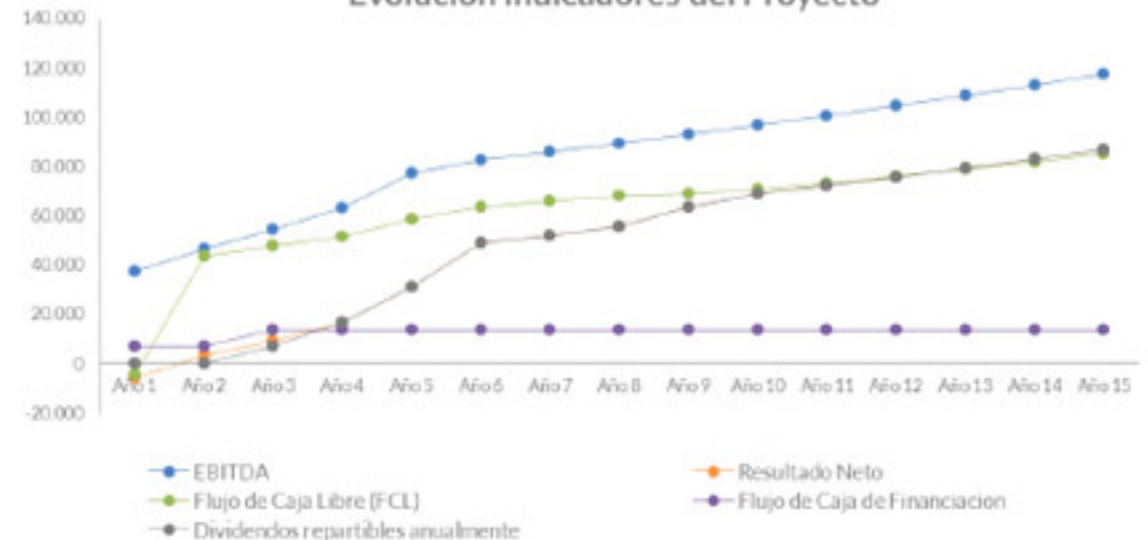
Evolución del Resultado/EBITDA



Evolución Reparto de Dividendo



Evolución Indicadores del Proyecto



¿ Dónde Estamos ?



LEGORBURO CONSULTORES

Asesoramiento Financiero de Empresas

LC Legorburo Consultores

Para más información visítenos o consulte nuestra página web:

www.legorburoconsultores.es

DIRECCIÓN

C/ Velázquez, 126. 3º B.
28006 Madrid.

TELÉFONO

91 561 44 67

FAX

91 563 36 68

MAIL

jlegorburo@legorburoconsultores.es

REDES SOCIALES

Legorburo Consultores en la Red:



twitter.com/legorburooc



www.linkedin.com/groups?gid=4370635&mostPopular=&trk=tyah



www.youtube.com/user/LegorburoConsultores



www.slideshare.net/Legorburo-Consultores