GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DE LA MEMORIA ECONÓMICO-FINANCIERA

1. ESTRUCTURA FORMAL:

a) MEMORIA EXPLICATIVA de todos los conceptos incluidos en la misma y de todas las hipótesis adaptadas con la explicación.
b) ANEXOS: información adicional necesaria y justificaciones.
c) HOJA CALCULO EXCEL: en abierto y con las fórmulas empleadas en los cálculos.

2. CONTENIDO:

En la memoria se deberán incorporar, AL MENOS, los siguientes conceptos:

1) METODOLOGÍA propuesta para su elaboración.
2) SEGMENTACIÓN de las unidades de negocio (las unidades de negocio deberán adaptarse a las actividades contempladas como parte del objeto de la concesión)
3) ESTUDIO DE LA DEMANDA para cada unidad de negocio y detallada para cada año de explotación:
   - Capacidad anual justificada.
   - Volumen de actividad del año.
   - Grado de ocupación de las instalaciones.
   - Proyección futura de la demanda con las hipótesis adaptadas.
4) ESTRUCTURA TARIFARIA (tarifas unitarias consideradas para la determinación de los ingresos de cada unidad de negocio según el estudio de la demanda propuesto, así como las hipótesis aplicadas para años futuros).
5) VOLUMEN DE NEGOCIO ANUAL: volumen de negocio anual previsto de forma agregada para toda la concesión y de forma desglosada por unidad de negocio.
6) ESTRUCTURA DE COSTES (gastos de explotación y de personal, tasas portuarias, gastos de amortización, etc.). Se describirán las hipótesis consideradas actualizando cada partida para los años de la concesión.
7) MEDIOS HUMANOS (organigrama, categorías profesionales, nº empleados, costes de personal por retribución salarial, costes de obligaciones fiscales y S.S, así como hipótesis para años futuros)
8) ESTRUCTURA CAPEX (inversión en activos revertibles y no revertibles a la APC e inversión en CAPEX de reposición y mantenimiento; si fuera el caso, discerniendo entre reversibles y no reversibles)

9) PLAN DE AMORTIZACIÓN, que incluirá inversión comprometida en activos revertibles y no revertibles en la APC e inversión en capex de reposición y mantenimiento.
10) ESCTRUCTURA DE FINANCIACIÓN PROPUESTA: modelo de financiación previsto, indicando si se trata de financiación propia o ajena, hipótesis consideradas y partidas de ingresos y gastos financieros.
11) IMPUESTO DE SOCIEDADES, junto con la justificación de la base imponible considerada y el tipo de gravamen de aplicación.
12) FORMULACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCEROS PREVISIONALES para el horizonte temporal de análisis, siendo la metodología recomendada la del descuento de los flujos de caja. Dichos estados financieros deberán incluir al menos los siguientes conceptos: EBITDA, EBIT,EBT,RESULTADO NETO,CASH FLOW y CASH FLOW DESCONTADO.
13) TASA DE DESCUENTO aplicada, debiendo estar debidamente justificada en los cálculos de los flujos de caja.
14) ANÁLISIS DE LOS INDICADORES DE RENTABILIDAD. Con carácter mínimo se incluirán: VAN, TIR y PAYBACK.
15) ANÁLISIS DE LA SENSIBILIDAD Y RIESGOS que permita evaluar la probabilidad de que el proyecto siga alcanzando un rendimiento adecuado, aunque varíen las condiciones de futuro o las hipótesis de calculo respecto a las inicialmente consideradas.

- Ejemplo contenido mínimo de memoria económico-financiera:

1. Resumen ejecutivo
2. Introducción y antecedentes de la ocupación que se pretende solicitar
3. Descripción de la metodología de análisis seleccionada
4. Horizonte temporal de análisis
5. Inversión prevista (CAPEX)
6. Identificación y segmentación de las unidades de negocio y estimación de ingresos y gastos de la concesión
   6.1. Identificación de las unidades de negocio
   6.2. Previsión de demanda
   6.3. Estimación de ingresos de la concesión
   6.4. Estimación de gastos de la concesión
   - Gastos de explotación
   - Gastos de personal
   - Otros gastos de explotación
   - Tasas portuarias
   - Amortización
   6.5. Análisis del capital circulante

6.6. Análisis de la estructura de financiación y los gastos asociados
6.7. Impuesto de sociedades
7. Cuentas de resultados previsionales
8. Análisis de rentabilidad
8.1. Tasa de descuento aplicada
8.2. Valor actual neto
8.3. Tasa interna de rentabilidad
8.4. Período de retorno (Payback)
9. Análisis de sensibilidad y riesgo
10. Conclusiones del análisis
11. Anejos a la memoria

- Ejemplo cuentas previsionales que acompañaran a las memoria económico-financiera:

	Año 1	...	Año n
INGRESOS	**650.000,00 €**		**1.400.000,00 €**
Ingresos unidad de negocio 1	500.000,00 €		1.050.000,00 €
Volumen de actividad	*100.000*		*150.000*
Tarifa unitaria	*5,00 €*		*7,00 €*
Ingresos unidad de negocio n	150.000,00 €		350.000,00 €
Volumen de actividad	*75.000*		*100.000*
Tarifa unitaria	*2,00 €*		*3,50 €*
GASTOS	**- 603.000,00 €**		**- 434.827,24 €**
Gastos de explotación	- 250.000,00 €		- 300.000,00 €
Gastos de personal	- 183.000,00 €		- 73.300,00 €
Salarios personal	*- 100.000,00 €*		*- 110.000,00 €*
Cuotas Seguridad Social	*- 33.000,00 €*		*- 36.300,00 €*
Otros gastos de explotación	- 50.000,00 €		- 75.000,00 €
Tasas portuarias	- 120.000,00 €		- 131.127,24 €
Tasa de ocupación	*- 100.000,00 €*		*- 109.272,70 €*
Tasa de actividad	*- 20.000,00 €*		*- 21.854,54 €*
EBITDA	**47.000,00 €**		**965.172,76 €**
Amortizaciones	- 60.000,00 €		- 75.000,00 €
Inversión comprometida	*- 60.000,00 €*		*- 60.000,00 €*
Activos revertibles a la AP	*- 50.000,00 €*		*- 50.000,00 €*
Activos no revertibles a la AP	*- 10.000,00 €*		*- 10.000,00 €*
Capex de reposición y mantenimiento	*- €*		*- 15.000,00 €*
EBIT (Resultado de explotación)	**- 13.000,00 €**		**890.172,76 €**
Ingresos financieros	- €		- €
Gastos financieros	- 10.000,00 €		- 10.000,00 €
Resultado financiero	- 10.000,00 €		- 10.000,00 €
EBT	**- 23.000,00 €**		**880.172,76 €**
Impuesto de sociedades	- €		- 220.043,19 €
Base imponible	*- €*		*880.172,76 €*
Tipo de gravamen	*23%*		*25%*
BN (Resultado Neto)	**- 23.000,00 €**		**660.129,57 €**
Variación del Circulante	**- €**		**- 2.205,48 €**
Fondo de Maniobra	23.972,60 €		70.205,48 €
Deudores Comerciales	44.520,55 €		95.890,41 €
Acreedores Comerciales	- 20.547,95 €		- 25.684,93 €
CAPEX	**- 600.000,00 €**		**- 25.000,00 €**
Inversión comprometida	- 600.000,00 €		- €
Activos revertibles a la AP	*- 500.000,00 €*		*- €*
Activos no revertibles a la AP	*- 100.000,00 €*		*- €*
Capex de reposición y mantenimiento	- €		- 25.000,00 €
CASH FLOW	**- 563.000,00 €**		**778.129,57 €**

ILUSTRATIVO

- CRITERIOS BÁSICOS PARA LAS PARTIDAS DE CUENTAS PREVISIONALES:

- INGRESOS: Como mínimo se presentará una partida de ingresos para cada una de las unidades de negocio previstas en la concesión. La estimación de ingresos deberá tener en consideración el del año de inicio de la actividad de la concesión y su coherencia con el plazo previsto para la ejecución de las obras, que deberá estar incluido en el plazo total de la concesión.

- GASTOS DE EXPLOTACIÓN Y OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN: Deberán ser coherentes con las hipótesis adoptadas en la partida de ingresos. Además, se deberá diferenciar entre gastos fijos y variables. Como mínimo deberán contemplarse las siguientes partidas de forma individualizada (si fuera el caso): aprovisionamientos y compras de materias primas, gastos directamente relacionados con la operativa, suministros, limpieza, gestión de residuos, seguridad, servicios exteriores, garantías y avales de la concesión,seguros,IBI y otros tributos, publicidad y comunicación, gastos generales, etc.

- GASTOS DE PERSONAL: definición de la estructura de medios propios con indicación del organigrama, categorías profesionales y numero de empleados. Esta partida deberá formularse bajo los siguientes criterios: desglose entre los costes de personal por la retribución salaria y los costes empresariales junto con la previsión de la evolución de la plantilla media anual.

- TASAS PORTUARIAS: deberá presentarse de forma desglosada las correspondientes partidas de gasto asociadas al abono de las tasas portuarias devengadas por la concesión.

- INVERSIÓN PREVISTA: volumen de inversión comprometida por el solicitante según el proyecto básico que acompaña al expediente La consignación de la inversión comprometida deberá realizarse según los siguientes criterios: el importe de la inversión deberá expresarse SIN IVA y deberá considerarse el cronograma previsto para la ejecución de la inversión comprometida.

- PLAN DE AMORTIZACIÓN: el plan de amortización deberá elaborarse teniendo en cuenta que las amortizaciones suponen un gasto sin salida de caja; que el plan de amortización debe incluir la totalidad de las inversiones contempladas en el expediente y que se recomienda aplicar un método de amortización lineal.

- ESTRUCTURA DE FINANCIACIÓN: los ingresos y gastos financieros estimados deberán estar directamente relacionados con el proyecto de la concesión. Se deberán identificar las fuentes de financiación (propia, ajena, prestamos, subvenciones, etc). En la

financiación ajena se deberá indicar el tipo de interés, plazo amortización, comisiones apertura y periodo de carencia.

- IMPUESTO DE SOCIEDADES: se indicará la base imponible de aplicación en cada anualidad.

- VARIACIÓN DEL CIRCULANTE: se podrá tener en consideración el cálculo del capital circulante operativo y el efecto de la variación del mismo sobre los flujos de caja.

Nota: Las partidas sombreadas no serán exigibles en aquellas solicitudes que no conlleven la ejecución de inversiones.