



Informe de Rango de Valor de

EMPRESA DEMO 2022 S.A.C.



Informe de Valorización para uso exclusivo de

EMPRESA DEMO 2022 S.A.C

DISCLAIMER

El informe ha sido elaborado sobre la base de información comercial, económica y financiera proporcionada por la empresa **EMPRESA DEMO 2022 S.A.C**. En ese sentido, MAXIMIXE no ha llevado a cabo directa o indirectamente un proceso específico de verificación o auditoría de la referida información, por lo que MAXIMIXE, sus accionistas, directores, representantes, funcionarios, empleados y asesores no garantizan expresa o implícitamente la validez, veracidad, integridad, suficiencia y exactitud de la información recibida. La información contenida en este documento incluye información confidencial de la empresa y su uso puede derivar en acciones legales contra los infractores.

La difusión, reproducción o puesta a disposición de terceros del presente informe, en forma total o parcial, mediante cualquier medio, será realizado por **EMPRESA DEMO 2022 S.A.C**. Por tanto, recomienda a cualquier interesado en realizar una inversión realice su propio análisis y evaluación antes de tomar cualquier decisión.

Este informe no pretende proporcionar las bases para ninguna decisión de inversión y en ningún caso podrá ser considerado como una recomendación de MAXIMIXE no 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.

Lima, 04/03/2022

MAXIMIXE - Banca de inversión



CONTENIDO

ESUMEN EJECUTIVO	5
LOSARIO	
ETODOLOGÍA DE VALORIZACIÓN	
JPUESTOS COMPLEMENTARIOS	9
LUJO DE CAJA LIBRE	10
NÁLISIS DE STRESS	13
ANGO DEL VALOR DE LA EMPRESA	12
FRTIFICADO DE VAI ORIZACIÓN	13

RESUMEN EJECUTIVO

Para el cálculo de los flujos de caja libres (FCL) que genera la empresa para los próximos 5 años, se han realizado proyecciones de sus estados financieros (situación financiera y estado de resultados).

Las hipótesis empleadas para la proyección de los estados financieros de la empresa se corresponde con los supuestos introducidos por usted en la formulario aportado para tales efectos.

Para estimar el Valor de Empresa (EV) se aplicaron los siguientes supuestos adicionales:

Rango de tasa de descuento (costo promedio ponderado de capital, WACC) de los flujos de caja libre de entre 8% a 16%, con intervalos de 1% entre las tasas aplicadas.

El valor terminal (VT) o The Terminal Value es el valor presente de todos los flujos de caja libre que ocurrirán más del periodo explicito. El valor terminal puede ser una fracción muy alta del valor total de la empresa. En algunos casos en que puede pasar a la tasa de crecimiento esperada del PBI. Para el calculo se tiene que considerar el monto de los flujos de caja libres que ocurrirán durante el resto de la vida de la empresa, calcular o proyectar lo que podrá ser la tasa de descuento hacia el futuro en forma indefinida y la tasa de crecimiento de esos flujos hacia el futuro.

Para su calculo existen dos metodologías aceptadas: (i) Aplicar un múltiplo de salida en base al ultimo EBITDA. Este múltiplo es estimado en base a una lista de empresas comparables que cotizan en mercados centralizados. y (ii) Aplicar un modelo de crecimiento a perpetuidad el cual asume que los flujos de caja libre crecen a una tasa de crecimiento a perpetuidad constante luego del periodo explícito. Para el informe consideramos el segundo método con una tasa que varía entre 0,5% a 3%.

Se ha considera una tasa pasiva (TP) de 2.6% anual para actualizar la valorización hasta la fecha de emitido el reporte.

El valor empresa (EV) para las tasas descuento comprendidas entre 8% y un 16%, asumiendo una tasas de crecimiento a perpetuidad comprendidas entre 0,5% a 3%, se puede afirmar que el valor de la empresa se encuentra entre:

Valor Empresa (EV)

PEN 1,688 Miles - PEN 4,894 Miles

El valor de deuda financiera neta de la empresa asciende:

Valor Patrimonial

PEN 875 Miles - PEN 4,096 Miles



GLOSARIO

Situación Financiera

Es un documento estático desde el punto de vista contable, que representa la situación económica y financiera de una empresa, y recoge con la debida separación el activo, el pasivo y el patrimonio.

Estado de Resultados

Estado financiero estático que ofrece nivel agregado, las diferentes partidas de ingresos, costos, gastos, pérdidas y ganancias derivadas de las operaciones del negocio, que forma parte del resultado generado durante un ejercicio económico.

EBITDA

Beneficio antes de intereses, impuestos, depreciaciones y amortizaciones. Es una medida uniforme de la capacidad de la empresa para obtener beneficios mediante su actividad económica, eliminando la subjetividad de los impuestos y endeudamiento.

EBIT

Resultado antes de intereses e impuestos. Su resultado coincide con las utilidades (pérdidas) operativas.

Ganancia (Pérdida) Neta del Ejercicio

Se entiende por utilidad neta la utilidad resultante empresarial después de restar y sumar de la utilidad operacional, los gastos e Ingresos no operacionales respectivamente y los impuestos. Es la utilidad que efectivamente se distribuye a los accionistas.

NOF

Necesidades operativas de fondos. Constituye un concepto de activo, es decir, una inversión. Se trata de la inversiones netas necesarias en las operaciones corrientes que realiza una vez deducida la financiación espontánea (proveedores y acreedores) que se generan de las propias operaciones del negocio. En otras palabras son los fondos necesarios para financiar las operaciones corrientes de la empresa.

Periodo Promedio de Pago (PPP)

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

Valor Terminal (VT)

Tara del valor de un activo al final de horizonte de valorización del periodo explicito. Trata del valor de la empresa descontado el último año de proyección de flujo de caja libre.

Valor Empresa (EV)

Representa el valor de los activos operativos del negocio.

Valor del Patrimonio (VP)

Representa el valor que tiene las acciones de la empresa objeto de valoración. Es calculado como la diferencia entre el valor de la empresa (EV) y deuda financiera neta (DFN) y menos las contingencias (legales, tributarios, judiciales, regulatorias, entre otras).

Periodo Promedio de Inventario (PPI)

Tiempo promedio que los inventarios o mercancías permanecen en almacén hasta su venta como producto terminando, en otras palabras el tiempo que transcurre desde la compra del inventario hasta la venta y cobro del producto.

Periodo Promedio de Cobro (PPC)

Tiempo promedio que tardan en pagar los clientes, es decir, el tiempo que transcurre entre la venta y el cobro

Flujo de Caja Libre (FCL)

Representa el efectivo que genera la empresa en el desarrollo de sus actividades una vez pagado sus costos, gastos, acreedores financieros y las necesidades de inversión en activo tangible o intangible. En otras palabras el flujo de caja generado por la empresa, después de impuestos y que se encuentra disponible para los acreedores de capital, ya sea financieros o accionistas.

Deuda Financiera Neta (DFN)

Representa la deuda financiera de la empresa en el momento de la valoración y se calculo como la suma de la deuda financiera (de costo y largo plazo) menos el efectivo y equivalentes al efectivo y la inversiones de corto plazo.

Costo Promedio Ponderado de Capital (WACC)

Es el rendimiento mínimo exigido por los inversionistas de un activo a un determinado nivel de riesgo del activo. Esta tasa de descuento se utiliza para descontar los flujos de caja libres futuros.

Crecimiento Perpetuidad (g)

Considera a la empresa como un negocio en marcha, por lo que se asumen una tasa de crecimiento a perpetuidad para los flujos de caja libre luego del periodo explícito.

CAPEX (Capital Expenditure)

Representa el flujo de caja de las inversiones y las desinversiones realizado por la empresa en el horizonte de proyección de la valorización.



METODOLOGÍA DE VALORIZACIÓN

Metodología de Flujo de Caja Descontado

El valor de la sociedad como negocio en marcha, flujo de caja descontado o Discounted Cash Flow (DFC) considera que el valor de la empresa esta en razón a su capacidad para generar excedente de caja que podrán ser distribuidos entre los inversionista de la empresa, luego de cubrir sus costos de ventas, gastos, impuesto inversiones y su capital de trabajo.

El valor del patrimonio es aquél que corresponde a los accionistas, en tanto el valor de la deuda es el monto correspondiente a los acreedores. Se excluyen para el cálculo de las deudas las obligaciones corrientes de la empresa que no generen intereses y sólo se consideran las obligaciones que generan una carga de intereses.

Nuestro razonamiento radica en que el valor de una empresa está compuesto por todas las partes con derecho a participación en el flujo generado por las operaciones de la misma (accionistas y acreedores), ya que su aporte contribuye a la generación de dichos flujos. En este sentido, los acreedores financieros ven la retribución a su aporte en el interés que cobran a la empresa por el monto de la deuda, mientras los accionistas ven la retribución a su aporte en los dividendos que reciben de la empresa. La diferencia es que el retorno de los acreedores es fijo (renta fija), mientras que el retorno de los accionistas es dependiente del desempeño de la empresa (renta variable).

De acuerdo con lo explicado, la composición del valor de una empresa queda determinada por la suma de los valores de los siguientes componentes:



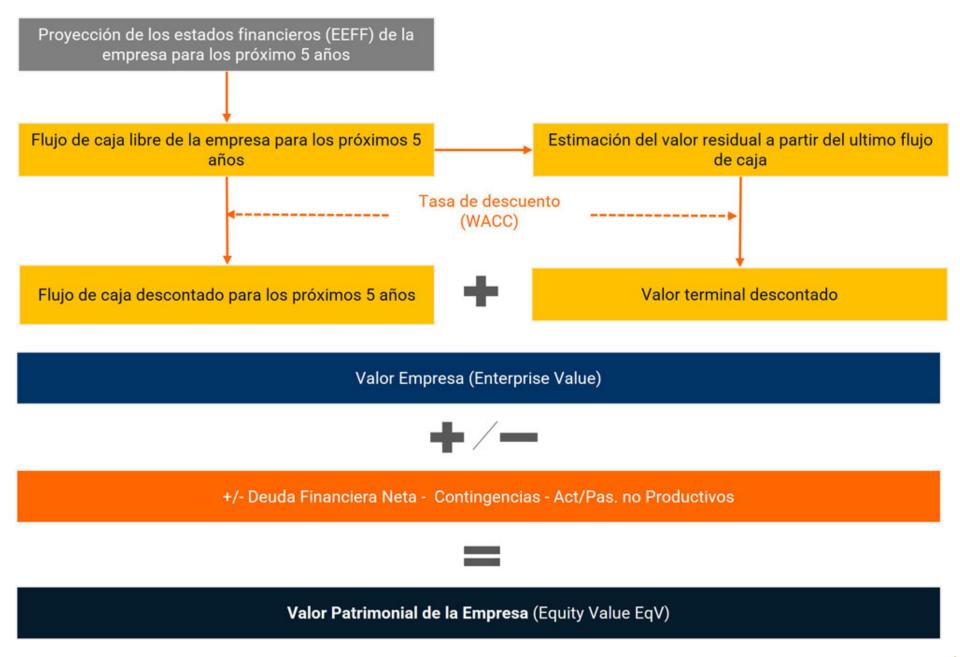
Existen dos maneras de estimar el valor de la empresa y el valor patrimonial. La primera consiste en estimar el valor patrimonial de manera directa, agregándole el valor de la deuda, sumando el valor de activos no productivos (Ctas. Por cobrar, otras Ctas. Por cobrar e inventario) y restándole Otros pasivos financieros (Ctas. Por Pagar y otras Ctas. Por pagar) y las provisiones de la empresa y obteniendo así el valor de la empresa. La segunda consiste en obtener el valor empresa de manera directa, deduciendo el valor de la deuda, obteniendo por diferencia el valor patrimonial.

El fluio de caia libre (FCL) generado por los activos operacionales estará expresado mediante la siguiente estructura:

(+)	Ventas por actividad ordinaria	(=)	Utilidad antes de impuesto a la renta
(-)	Costo de mercadería vendida	(-)	Impuesto a las ganancias
(=)	Utilidad Bruta	(=)	Utilidad Neta
(-)	Gastos de Ventas	(+)	Depreciación & Amortización
(-)	Gastos de Administración (incluye el Part. Trabajadores)	(=)	Flujo de Caja Bruto (FCB)
(-)	Depreciación & Amortización	(+/-)	Var. Necesidades Ope. Fina. (ΔNOF)
(=)	Utilidad Operativa	(-)	Inversiones en Propiedad, Planta y Equipo (CAPEX)
17.15		(=)	Flujo de Caja Libre (FCL)



METODOLOGÍA DE VALORIZACIÓN





SUPUESTOS COMPLEMENTARIOS

Para estimar los flujos de caja futuros se consideraron los siguientes supuestos complementarios a los ingresados:

Flujo de caja del inversionistas

La inversiones en activos y desinversión (enajenación-venta) de los activos para los próximos 5 años por parte de la empresa han sido introducidas en los supuestos iniciales del informe.

Flujo de caja de operación

Variación del fondo de maniobra de operación las variaciones del fondo de maniobra de cada cuenta han sido calculadas por la diferencia de los saldos de cierre del año anterior y el presenta año.

Necesidades Operativas de Financiamiento (Miles PEN)

	Histórico			Proyectado				
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Capital de Trabajo Comercial								
Cuentas por Cobrar Comerciales (neto)	1,418	1,136	486	501	526	557	591	626
Promedio de Días por Cobrar	185	139	54	54	54	54	54	54
Inventario	20	0	0	0	0	0	0	0
Promedio de Días de Inventario	3	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por Pagar Comerciales	461	479	203	200	210	226	238	252
Promedio de Días por Pagar	80	98	35	35	35	35	35	35
Capital de Trabajo Diverso								
Cuentas por Cobrar Diversas	0	0	0	0	0	0	0	0
Promedio de Días por Cobrar	0	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por Pagar Diversas	0	0	0	0	0	0	0	0
Promedio de Días por Cobrar	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital de Trabajo								
Activo Corriente	1,438	1,136	486	501	526	557	591	626
Pasivo Corriente	461	479	203	200	210	226	238	252
NOF	977	657	283	300	315	331	353	374
ΔNOF	-977	320	374	-17	-15	-16	-22	-21



FLUJO DE CAJA LIBRE

Flujo de Caja Libre (Miles PEN)	2022P	2023P	2024P	2025P	2026P	V. Terminal
+ Ventas	3,356	3,524	3,735	3,959	4,197	
- Costo de Ventas	2,111	2,217	2,384	2,503	2,658	
- Gastos de Ventas y Distribución	0	0	0	0	0	
- Gastos de Administración	952	999	1,059	1,123	1,190	
- Otros Ingresos/Gastos Operativos	0	0	0	0	0	
= EBIT	293	307	292	333	349	
- Impuesto a las Ganancias	-86	-91	-86	-98	-103	
= NOPAT	206	217	206	235	246	
+ Depreciación & Amortización	62	62	62	62	62	
-/+ ∆ NOF	-17	-15	-16	-22	-21	
- CAPEX	-5	-8	-9	-10	-11	
+ Desinversiones	0	0	0	0	0	
= Flujo de Caja Libre (FCL)	246	256	243	265	276	276

Valor de la empresa en (Miles PEN)						
VP Flujos de caja	835					
VP Terminal	853					
Valor Empresa	1,688					
(-) Deuda Neta	-506					
(+/-) Activos, Pasivos no Productivos	-311					
(-) Provisiones	0					
Valor patrimonial ajustado al 2021	871					
Valor patrimonial	875					
*Valorizado al 04/03/2022						

Tasa de Descuento (WACC) 16% Tasa de Crecimiento a Perpetuidad (g) 0.5%

Valor de la empresa en (Miles PEN)						
VP Flujos de caja	1,022					
VP Terminal	3,872					
Valor Empresa	4,894					
(-) Deuda Neta	-506					
(+/-) Activos, Pasivos no Productivos	-311					
(-) Provisiones	0					
Valor patrimonial ajustado al 2021	4,077					
Valor patrimonial	4,096					
*Valorizado al 04/03/2022						

Tasa de Descuento (WACC) 8%
Tasa de Crecimiento a Perpetuidad (g) 3.0%



ANÁLISIS DE STRESS

Análisis de Sensibilización del Patrimonio de la Empresa (Miles PEN)

Valor Patrimonial			Tasa de Crecimiento a Perpetuidad (g)							
(Miles PEN)		0 %	0.5 %	1 %	1.5 %	2 %	2.5 %	3 %		
	8 %	2,566	2,736	2,930	3,155	3,416	3,725	4,096		
Q	9 %	2,183	2,311	2,456	2,619	2,807	3,022	3,274		
(WACC)	10 %	1,876	1,976	2,086	2,210	2,350	2,508	2,688		
to (A	11 %	1,625	1,704	1,791	1,888	1,994	2,114	2,248		
uento	12 %	1,417	1,480	1,550	1,626	1,710	1,803	1,906		
Desci	13 %	1,240	1,292	1,349	1,411	1,478	1,552	1,633		
Tasa de D	14 %	1,089	1,132	1,179	1,230	1,285	1,344	1,409		
	15 %	958	995	1,034	1,076	1,121	1,170	1,223		
<u> </u>	16 %	844	875	908	943	981	1,021	1,065		

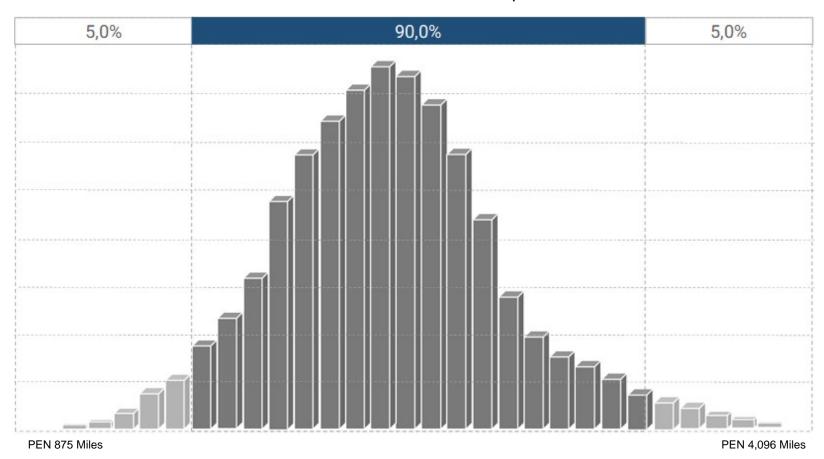
Análisis de Sensibilización del Ratio Valor Patrimonial/EBITDA (Veces)

Valor Patrimonial (Miles PEN)		Tasa de Crecimiento a Perpetuidad (g)							
		0 %	0.5 %	1 %	1.5 %	2 %	2.5 %	3 %	
	8 %	9.99x	10.65x	11.40x	12.27x	13.29x	14.49x	15.94x	
Ó	9 %	8.49x	8.99x	9.55x	10.19x	10.92x	11.76x	12.74x	
(WACC)	10 %	7.30x	7.69x	8.12x	8.60x	9.14x	9.76x	10.46x	
ento (11 %	6.32x	6.63x	6.97x	7.34x	7.76x	8.23x	8.75x	
nen	12 %	5.51x	5.76x	6.03x	6.33x	6.66x	7.02x	7.42x	
esc	13 %	4.83x	5.03x	5.25x	5.49x	5.75x	6.04x	6.35x	
de D	14 %	4.24x	4.41x	4.59x	4.79x	5.00x	5.23x	5.48x	
Tasa (15 %	3.73x	3.87x	4.02x	4.19x	4.36x	4.55x	4.76x	
	16 %	3.28x	3.40x	3.53x	3.67x	3.82x	3.97x	4.14x	



RANGO DEL VALOR DE LA EMPRESA

Simulación del Valor Patrimonial de la Empresa



Los resultados del valor patrimonial de la empresa serán sensibilizados, para lo cual MAXIMIXE aplicará el modelo de Montecarlo, que permitirá una simulación de 10.000 escenarios de flujos con aplicativos diseñado, para establecer el rango de valores (con nivel de confianza de al menos 90%).

El valor sensibilizado vendrá determinado por el "valor más probable" con un nivel de confianza del 90%. El gráfico "Campana de Gauss", permitirá conocer la mayor o menos probabilidad de que el valor de la empresa sea mayor o menor.



CERTIFICADO DE VALORIZACIÓN

MAXIMIXE CONSULT S.A., encargada de preparar este documento de Valorización como negocio en Marcha de **EMPRESA DEMO 2022 S.A.C**, por encargo de la misma empresa, certifica que para tener una mejor apreciación del presente documento se deben considerar los siguientes aspectos importantes:

- 1. Se utilizaron los estados financieros auditados para la presente valoración, proporcionados por MAXIMIXE CONSULT S.A.
- 2. Los análisis, opiniones, y conclusiones se encuentran limitados por la información proporcionada por EMPRESA DEMO 2022 S.A.C, y están basados en análisis, opiniones y conclusiones imparciales.
- 3. MAXIMIXE CONSULT S.A. no posee intereses ni espera tenerlos en el futuro sobre la empresa, por tanto, no existen ni intereses personales o algún sesgo que afecte el resultado del documento.
- 4. Dado el carácter incierto que tiene cualquier información basada en expectativas futuras, normalmente se producirá diferencias entre los resultados proyectados y los reales, que podrían ser significativas. Por ello, no podremos asumir responsabilidad alguna en cuanto a la necesaria actualización de las proyecciones que habría que realizarse como consecuencia de aquellos hechos y circunstancias que se produzcan después de la finalización del trabajo.

Lima, 04/03/2022

MAXIMIXE - Banca de inversión





Maximixe Consult S.A.

Av. Reducto 1174, Miraflores (01) 612 3600 maximixe@maxkimixe.com www.maximixe.com