

Propuesta Tasación de Activos Fijos

Familia Cabo

Junio 2021



Junio de 2021

A quien corresponda ,

De acuerdo a lo solicitado, a continuación presentamos nuestra propuesta para realizar la tasación de diferentes activos inmobiliarios pertenecientes a la Familia Cabo a una fecha por definir.

Quedamos a su disposición para atender cualquier consulta o aclaración que se requiera.

Se despide cordialmente,

**Javier Vergara
Socio Principal
Valtin Capital Asesores Financieros**



Agenda

01 Metodología de Valorización

02 Alcance

03 Plazo y Honorarios

04 Equipo de Trabajo

05 Nuestros Clientes

06 Aceptación de Propuesta

1. Metodologías de Valorización

Enfoque de Ingresos

- El enfoque de ingresos se basa en el concepto de que el valor de cualquier activo puede ser calculado al estimar el monto y momento en el tiempo de los flujos futuros de caja o utilidades que dicho activo genera.
- Este enfoque utiliza la metodología de los “Flujos de Caja Descontados”. Bajo este método, el valor de la compañía es determinado en base al valor presente de los flujos de caja futuros esperados en cada año para un período específico de pronóstico llamado “período de proyección”. Si la compañía genera flujos de caja más allá del período de proyección se debe agregar un valor terminal, el cual captura el valor económico de dichos períodos. El valor terminal generalmente es calculado usando el método de capitalización de flujos de caja (si los flujos se han estabilizado y el negocio continuará) o usando el valor de liquidación (si el negocio terminará).

Enfoque de Mercado

- El Enfoque de Mercado se basa en el concepto de que el valor de un activo y/o negocio se estima a partir de comparaciones con activos similares que presentan transacciones relevantes.
- El valor de una determinada compañía se estima a partir de la comparación de la misma con otras firmas pertenecientes a la misma industria, que desarrollan actividades similares, que cotizan en bolsa, que participan en una operación de oferta pública, o que son objeto de una transacción privada.
- Dentro del Enfoque de Mercado existen dos métodos habitualmente aplicados, los cuales son:
 - Método de empresas comparables
 - Método de transacciones comparables

Enfoque de Costos

- Generalmente, esta metodología se utiliza como complementaria a los Enfoques de Ingreso y Mercado, y considera:
 - Método patrimonial: el valor económico del activo es igual al valor contable de ella, incorporando ajustes a activos y pasivos por condiciones de mercado y la valorización de contingencias y/o activos y pasivos fuera de balance.
 - Método costo de reposición: el valor del activo es igual al costo de adquirir hoy un activo similar y ajustarlos por la antigüedad que poseen

2. Alcance

En base a lo solicitado, a nuestro entendimiento de los objetivos generales y nuestra experiencia con proyectos similares, el alcance propuesto es la tasación de los siguientes activos:

INMUEBLE	COMUNA	ROL
Parcela 3 Hijuela Primera fundo Los Cerrillos	Lampa	950-2 y 905-3 (dos loteos)
Cañete 7987	La Granja	5191-24
La Niña 3086	Las Condes	342-207
Camino Melipilla 17150	Maipú	2605-2
Chiloé 1950	Santiago	3720-25
Combarbalá 739	La Granja	5188-5
Cañete 7968	La Granja	5192-36
San Pablo 9470	Pudahuel	5701-7
Estoril 50	Las Condes	2741-435 (estacionamiento y bodega) y 2741-138 (oficina)
Av. Gabriela 3821	Puente Alto	2540-4
Alberto Llona 1097	Maipú	173-1
Los Vilos 7919	La Granja	2820-12
Linares 369	La Granja	5165-4
Santa Rosa 7936	La Granja	2220-20
Quilpué 7978	La Granja	5185-39
Santa Rosa 6735	San Ramón	1010-13
Cuatro Alamos 19	Maipú	165-35

3. Propuesta Económica

Honorarios por Servicios Profesionales

La presente cotización detalla nuestros honorarios estimados por los servicios profesionales relacionados con el proyecto “**Tasación de Activos Inmobiliarios**” descrito en los apartados anteriores.

En base al objetivo y alcance descritos en la presente propuesta, los honorarios por nuestros servicios profesionales son:

Descripción	Monto Total
Tasación Activos Inmobiliarios	300 UF ^s (*)

Los hitos de facturación se detallan a continuación:

- Facturación se realizará en un 50% al momento de aprobación de la propuesta y el 50% restante al momento de entrega y aprobación del informe final.

Consideraciones Generales

La realización del proyecto estará sujeta, entre otros factores, a que recibamos una adecuada cooperación de parte del equipo contraparte, así como también la entrega oportuna de la información necesaria para el desarrollo de nuestro trabajo y respuestas oportunas a nuestras indagaciones.

El proyecto está considerado para ser ejecutado principalmente en forma remota, sin embargo, los honorarios incluyen gastos de traslados locales si por algún motivo relacionado con el servicio es necesario trasladar a consultores de las oficinas habituales de trabajo.

Plazos de Ejecución

En base al alcance descrito en esta propuesta, estimamos que el plazo de ejecución del proyecto es entre 2 y 3 semanas a partir de la entrega de la información a ser solicitada.

4. Equipo Valtin Capital



Javier Vergara
Socio

Ingeniero Comercial - Universidad de Chile (1998), Master en Ingeniería Financiera - Universidad de California, Berkeley (2001) y "Certificate in Company Direction" - The Institute of Directors (2013).

Mas de 20 años de experiencia realizando asesorías en finanzas corporativas en relación a valorización de compañías y proyectos, búsqueda de socios, diseño estratégicas de cobertura con productos derivados y valorización de productos financieros y derivados.

Fue socio líder de Finanzas Corporativas en Ernst & Young (Chile), y trabajó en Banco Santander (Chile), Banco Interamericano del Desarrollo (EE.UU.), AT&T Latin America (EE.UU.) y Banco de Chile.

Javier@valtincapital.com



Alejandro Tramolado
Especialista Tasaciones

Es Ingeniero Civil Mecánico de la Universidad de Santiago. Cuenta con estudios en Economía Energética y Mercado Eléctrico, tasaciones industriales, tasaciones de bienes atípicos, y finanzas en la Universidad de Chile.

Posee más de 15 años de experiencia en consultoría y asesorías a empresas en el área de Energía, Minería, e Industria en general, en el área de tasaciones industriales y agrícolas, presta servicios a entidades públicas, compañías de seguros, entidades bancarias y empresas privadas.

En el área de tasaciones Industriales, Alejandro ha realizado trabajos para empresas mineras, metalmecánicas, forestales, agrícolas, navieras, generadoras eléctricas, distribuidoras eléctricas, sanitarias, entre otras.

atramolado@serviactiva.cl



Katherine Proboste
Analista Senior

Ingeniero Comercial de la Universidad Técnica Federico Santa María, 2015. Su primera experiencia de trabajo durante 2015 hasta 2017 fue en Ernst & Young Chile, en donde trabajó como analista financiero principalmente a cargo de revisar test de deterioro de activos para clientes de auditoría.

Desde diciembre de 2017, ha sido parte de Valtin Capital, también como analista financiero, participando en valorización de compañías, test de deterioro de activos, combinaciones de negocios, entre otros. Algunos de los proyectos más importantes en los cuales ha participado, corresponden a combinaciones de negocios en el sector de puertos y naviero, trabajando con Ultramar y varias de sus subsidiarias como clientes.

Durante 2019, colaboró con la revisión de un set de activos financieros de una compañía de seguros y reaseguros de la industria financiera Peruana.

Katherine@valtincapital.com



Nayiri Kaboian
Analista

Contador auditor de la Universidad Católica Andrés Bello de Venezuela (2016).

Posee 2 años de experiencia en control de gestión, valorización de empresas, cálculo actuarial de beneficios laborales de largo plazo y valoración de instrumentos derivados.

Algunos de los principales clientes con los cuales ha trabajado durante su desarrollo en Valtin Capital, corresponden a Latam y Aguas Nuevas, apoyándolos con el cálculo de beneficios a empleados al largo plazo.

En valorización de derivados ha trabajado con clientes tales como WOM, Inkia y Salmones Austral, entre otros.

Previo a incorporarse a Valtin Capital, fue encargada de control de gestión en Veolia y analista de BDO Chile durante 1 año.

Nayiri@valtincapital.com



VALTIN CAPITAL
ASEORES FINANCIEROS

5. Algunos Clientes Valtin Capital

PENTA FINANCIERO



abiertas autopistas
Chile





6. Aceptación de Propuesta

Expresamos nuestra comprensión y acuerdo con los servicios y los términos expuestos en esta propuesta:

Nombre:

Cargo:

Firma:

Fecha:/...../.....

La devolución firmada de una de estas copias, corresponde a la aprobación que formaliza la contratación de nuestros servicios y nos habilita para tomar las medidas necesarias para iniciar los trabajos correspondientes.

Contacto

Javier Vergara M
Socio Principal
+562 2316 9423
Javier@valtincapital.com

Katherine Proboste
Analista Senior
+562 2316 9423
Katherine@valtincapital.com

Nayiri Kabojian
Analista
+562 2316 9423
Nayiri@valtincapital.com