

CEMENTERIO PARQUE LA PAZ SPA.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL PROYECTO CEMENTERIO PARQUE LA PAZ

CONFIDENCIAL

ABRIL 2019

Señora
Leslie Raquel Fernández R.
Cementerio La Paz SpA.
Presente

Santiago, 24 de abril 2019

Estimada señora,

De acuerdo a lo solicitado, Phi Partners Consultores (“Phi Partners” o “el Asesor”) tiene el agrado de presentar a usted los resultados del proceso de análisis, conducente a la determinación del valor del proyecto “Cementerio Parque La Paz” (“el Proyecto” o “el Cementerio”), en dos escenarios relacionados con la velocidad de venta de los sitios.

Agradecemos la oportunidad brindada a nuestra firma y quedamos a su disposición para atender cualquier duda o consulta en relación con este documento.

Atentamente,

Phi Partners Consultores
Av. La Dehesa 1201 Torre Norte, Of 514
Lo Barnechea, Santiago, Chile
Tel: (56-2) 2321 2114

TABLA DE CONTENIDO

I. Antecedentes Generales	4
II. Objetivo de la Asesoría y Uso de sus Resultados	11
III. Metodología General	13
IV. Resultados	16
V. Supuestos de Valoración	19

I. Antecedentes Generales

I. Antecedentes Generales

A. El Proyecto

Hace más de 4 años, la señora Leslie Fernandez (“el Cliente”) inició un proceso de solicitud de permisos que le permitiera desarrollar, sobre un terreno de su propiedad, ubicado en la cercanía de la ciudad de Talca, un cementerio.

En la actualidad, se ha logrado obtener todos los permisos y autorizaciones necesarios de parte del SEA, por lo que el Proyecto ya está preparado para dar inicio a la fase de construcción e implementación.

El Proyecto Cementerio Parque la Paz, aprobado por la Autoridad, consiste en la construcción y operación de un cementerio, en el sector Centinela Norte, región del Maule, sobre un terreno de una superficie total de 20.000 m².

El diseño de este cementerio le otorga características de “cementerio Parque”, razón por la cual constará de prados, árboles y construcciones consistentes con los estándares requeridos por recintos de este tipo. Para esto se contempla la construcción de una oficina administrativa, servicios higiénicos para el público y personal, estacionamientos, instalaciones de personal y una bodega para almacenar elementos de jardinería y criptas terminadas.

Asimismo, se considera la construcción y habilitación de todos los accesos necesarios, ya sea para visitas o para cortejos fúnebres.

El diseño base del Proyecto considera que el Cementerio tendrá una capacidad de 3.907 sitios de entierro, con un total de 4 sepulturas por sitio.

Los sitios estarán distribuidos en 10 manzanas interconectadas entre sí por medio de senderos peatonales de material liviano tipo maicillo, además de una calle central de asfalto cuyo objetivo es facilitar el acceso de los cortejos fúnebres que se realicen en el lugar.

Las criptas utilizadas en el cementerio serán fabricadas por un tercero, por lo que ninguna cripta será construida dentro del recinto. Estas criptas serán de carácter impermeable, por lo tanto, la calidad del hormigón utilizado y los componentes de la mezcla deben cumplir con la certificación correspondiente, además de asegurar que tengan un comportamiento sísmico adecuado.

En la Fase de Construcción del Proyecto se considerará una instalación de faenas de carácter transitorio para guardar materiales, herramientas e insumos y se instalarán infraestructuras que cumplan con las condiciones sanitarias básicas para los trabajadores.

El terreno tiene una topografía plana, por lo que se requiere una nivelación mínima. Sin embargo, se realizarán las labores necesarias para acondicionar el terreno para la construcción de jardines.

I. Antecedentes Generales

La superficie intervenida por el Proyecto será de 18.572 m². Como parte de esta superficie se incluye la habilitación de construcciones permanentes, habilitación del proyecto paisajístico y áreas de inhumación, habilitación de acceso, vialidad interior y estacionamientos.

Dentro de la superficie intervenida se estima que 281,5 m² se destinarán para la vivienda del cuidador, cafetería y baños, oficinas y sala de ventas, mientras que 135,6 m² serán destinados a bodegas, lo que suman un total de 417,1 m² de superficie construida. En cuanto a la construcción de los estacionamientos, el Proyecto considera construir 79 estacionamientos dentro del recinto, incluyendo espacio para minusválidos, buses y vehículos de emergencia.

También se considera parte de esta Fase la habilitación de pistas de acceso para llegar al cementerio, una bahía de transporte público y veredas, además de señales dentro de la Ruta K-45, señaléticas verticales y demarcaciones horizontales.

Por último, para asegurar que no se afectará la capa freática (aguas subterráneas) se harán 4 pozos de monitoreo de 5 metros de profundidad más un pozo de monitoreo de 15 metros de profundidad ubicado aguas arriba según piezometría. También se instalará una membrana HDPE de 1,5 milímetros de espesor en la base de la

excavación y se mantendrá una copia de los antecedentes de las criptas adquiridas en las instalaciones del cementerio.

En la Fase de Operación del proyecto se realizarán los entierros en el subsuelo, en criptas impermeabilizadas y selladas, en 4 niveles alcanzando una profundidad total de 4 metros desde el nivel del suelo hacia abajo y cuya longitud será de 2,5 metros.

Tal como fuera mencionado, en la actualidad el Proyecto no ha iniciado su Fase de Construcción. Sin embargo, cuenta con la Declaración de Impacto Ambiental aprobada y los derechos de agua necesarios para la ejecución del proyecto. Se estima que, una vez iniciadas las obras, éstas se demorarían un año aproximadamente en finalizar, dando inicio a continuación a la Fase de Operación del Proyecto.

B. Cementerio La Paz SpA

En la actualidad, todos los activos que son necesarios para el desarrollo del Proyecto, son de propiedad de la sociedad Cementerio La Paz SpA ("la Compañía"), constituida con fecha 9 de septiembre de 2013, por la señora Leslie Raquel Fernandez Rojas. La señora Fernandez es no sólo la constituyente y única accionista de la Compañía, sino también su Administrador.

I. Antecedentes Generales

Por lo tanto, en la práctica, el eventual comprador del Proyecto deberá adquirir todas o parte de las acciones de la mencionada sociedad a la señora Fernandez.

Los activos necesarios para llevar a cabo el Proyecto, que son de propiedad de la Compañía, son los siguientes:

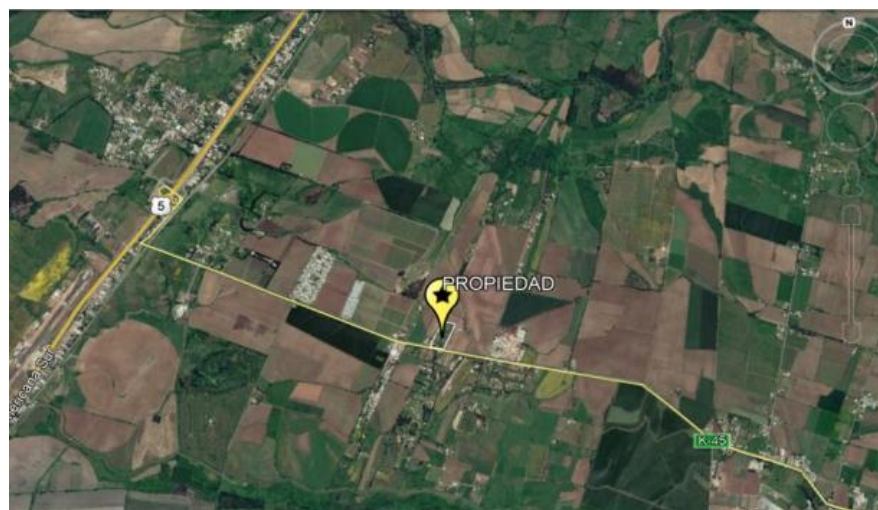
□ Terreno

Terreno de 20.000 m² correspondiente al Lote A Dos, resultante de la división del resto del predio denominado Centinela, comuna de Talca.

Se ubica en sector norte de la Ruta K-45 o Camino a Pelarco, situado a 2,4 km al oriente de la Ruta 5 Sur, a 10 km de la ciudad de Talca y a 14 km del Pueblo de Pelarco, en sector rural de carácter agro-residencial.

Actualmente la propiedad es habitada por el cuidador y cuenta con edificaciones tales como: vivienda del cuidador, baños y caseta. Como obras complementarias se aprecian cierros, bodega y piscina.

Extracto Descripción de la Propiedad Informe de Tasación Banco Itaú de fecha 5 de marzo de 2019.



I. Antecedentes Generales

Estudios y Permisos aprobados

La propiedad a la que se refiere el punto anterior, cuenta con Aprobación del Servicio de Evaluación de Impacto Ambiental N° 07, de fecha 16 de octubre de 2017, para desarrollar un proyecto de equipamiento de un cementerio tipo parque, así como todos los otros permisos necesarios para ello.

Derechos de Agua¹

Derechos de agua de propiedad Parque La Paz SpA	
Región	Maule
Lugar CBR	Talca
Fecha Inscripción en el CBR	09-08-2005
Naturaleza	Superficial
Caudal	3,75
Unidad Caudal	litros / segundo
Fuente	Com. Aguas Canal Maule

Según documento emitido por el SEA, la Asociación Canal Maule, entidad a la que se asocian los derechos de agua de la Compañía, habría manifestado que, en vista de la situación de escasez hídrica sostenida de la zona, en la temporada 2016-2017 se habría limitado el consumo al 35% del caudal máximo. Dado que la necesidad de agua para riego de jardines del Proyecto se estima en 0,67 litros /

¹ Si bien los derechos de agua aún no han sido aportados materialmente a la Compañía, el Cliente ha informado que este acto será concretado en el corto plazo, y de todas maneras antes de una eventual venta.

segundo, aún en una situación tan crítica como la mencionada, los derechos de agua de propiedad de la Compañía permitirían satisfacer holgadamente las necesidades del Cementerio.

Los valores “comerciales” de cada uno de estos activos se presentan en el siguiente cuadro. Se entiende que estos valores corresponden a los valores a los cuales cada uno de ellos podría ser vendido en el mercado como activo independiente:

Terreno:	\$ 176.955.619 o UF 6.420
Estudios y Permisos:	\$ 50.000.000 o UF 1.814
Derechos de Agua:	\$ 500.000 o UF 18,14

Valor Comercial Activos Cementerio La Paz SpA: **\$ 227.455.619**

El valor comercial del terreno fue obtenido de la tasación realizada por el Banco Itaú, con fecha 5 de marzo de 2019.

I. Antecedentes Generales

El valor estimado de los Estudios y Permisos corresponden a los gastos reales incurridos por el Cliente, para su obtención.

El valor de los Derechos de Agua fue determinado en base al valor de transacción de activos de características similares a aquellos que son de propiedad de la Compañía.

C. Industria de los Cementerios

1. Oferta

Dentro de la Región del Maule se estima que hay aproximadamente 40 Cementerios, de los cuales sólo 10 aparecen como activos en páginas de internet².

Ninguno de los cementerios de la zona ofrece servicio de incineración, por lo que el crematorio más cercano se encontraría en Rancagua. Es por esto que para este análisis no se tomó en consideración la cremación, como un posible servicio sustituto a la inhumación.

Los cementerios más cercanos al proyecto son el Cementerio Parque Las Rosas, el Cementerio Parque las Flores de San Clemente, el Cementerio de San Rafael y el Cementerio Municipal de Talca.

El Cementerio Parque Las Rosas consta de una superficie de 8 hectáreas y lleva 28 años operando. En este plazo ha podido vender más de 16.000 sitios de sepultura, lo que representa más de un 80% de su capacidad total. Por otro lado, el cementerio Parque Las Flores de San Clemente tiene aproximadamente 8,7 hectáreas de superficie y lleva operando 14 años, en los cuales ha logrado vender más de

² En la página web www.amarillas.cl solo aparecen 10 cementerios de la región.

I. Antecedentes Generales

2.500 sitios, lo que representa aproximadamente un 15% de su capacidad total.

Si bien el Cementerio Parque del Maule es un cementerio tipo parque ubicado en la séptima región, éste no está siendo considerado como un cementerio comparable para efectos del análisis debido a que ha sufrido varios problemas de inundación, lo que ha afectado sus ventas.

2. Demanda:

Si bien, a priori, se podría considerar que la demanda por sitios en un cementerio puede verse directamente afectada por la tasa de mortalidad esperada de la población de la zona en que éste se ubica, en la práctica este indicador tiene una incidencia bastante menor en el desempeño comercial de este tipo de negocios. Esto se debe a que es cada vez más usual comprar los sitios de inhumación con bastante antelación al surgimiento de la necesidad inmediata.

Se ha visto que factores más determinantes de las ventas de sitios son el nivel de competencia que existe en la zona donde se ubican, el conocimiento y reconocimiento del lugar por parte de la población aledaña y el concepto de cementerio ofrecido.

Respecto de este último punto, cabe mencionar que cada vez el concepto de cementerio parque es el más aceptado y valorado por los potenciales clientes.

II. Objetivo de la Asesoría y Uso de sus Resultados

II. Objetivo de la Asesoría y Uso de sus Resultados

A. Objetivo de la Asesoría

El objetivo general de la asesoría es la determinación del Valor Presente de los flujos de caja proyectados para el Proyecto Cementerio Parque La Paz, en dos escenarios conversados con el Cliente.

Entendemos que la señora Fernández requiere este estudio para contar con una base de referencia, que permita sustentar eventuales negociaciones con potenciales inversionistas, interesados en la adquisición del Proyecto en su actual condición.

B. Uso de sus Resultados

El Cliente podrá hacer entrega de nuestro Informe a posibles inversionistas que estén interesados en el Proyecto, así como a otros terceros que, en el futuro, pudieran estar interesados en entender las bases de los resultados que éste entrega.

Sin perjuicio de lo anterior, es importante señalar que los resultados del estudio que se ha realizado **en ningún caso podrán ser considerados una recomendación de inversión** de nuestra parte para el Cliente, potenciales interesados en el Proyecto u otros terceros que pudieran tener acceso a ellos en el futuro.

III. Metodología General

III. Metodología

Para determinar el valor del Proyecto se tomó como base principal el modelo de negocio definido por el Cliente. Sin perjuicio de lo anterior, también se utilizó como referencia antecedentes de otros cementerios ubicados en regiones, los cuales entregan servicios similares a los que ofrecería Parque la Paz.

La metodología base que se aplicó para realizar la estimación del valor del Proyecto, en dos escenarios conversados con el Cliente, es aquella conocida como “Enfoque de Ingresos” o “Flujos de Caja Descontados”.

En este caso, los flujos de caja relevantes son aquellos que se estima generará el Cementerio Parque La Paz, luego del pago de todos los gastos operacionales y administrativos que corresponda.

El alcance del trabajo consideró la realización de las siguientes actividades específicas:

Primero: Definición conceptual del negocio. Esta actividad consistió en determinar cuáles eran los elementos o factores claves del negocio que desarrollaría el Cementerio Parque La Paz. Esta definición se hizo principalmente sobre la base de entrevistas con el Cliente y documentos proporcionados por éste. Asimismo, se utilizó información pública respecto de datos de operación y desarrollo de otros cementerios, ubicados principalmente en la Región en la que se ubica el terreno sobre el cual se pretende realizar el Proyecto.

Segundo: Construcción de un modelo matemático financiero, que permitió proyectar los flujos de caja operacionales relacionados con el Proyecto.

En este modelo, la estimación del flujo de caja se basó en:

- ❑ La proyección de los estados de resultados del Proyecto, tomando como referencia la estructura de costos y gastos que componen el estado de resultado de otras empresas comparables y la opinión del Cliente respecto de los tipos de costos y gastos que tendría el Cementerio una vez que entrara en operaciones. Respecto de la proyección de ingresos se definieron dos escenarios relativos a la velocidad de venta de los sitios, los cuales fueron establecidos en base a las expectativas del Cliente en relación a este aspecto. El primer escenario supone que se logra vender el 100% de los sitios de sepultura en 10 años, mientras que el segundo escenario supone que se vende la totalidad de los sitios en 15 años.
- ❑ Ciertas cuentas específicas de balance: Capital de Trabajo y Activo Fijo. A nivel de la proyección del Activo Fijo se consideró la inversión necesaria para que el Proyecto pueda iniciar operaciones, así como inversiones de reposición del activo fijo, destinadas a mantener la capacidad de generación de flujos de los mismos a través del tiempo. Los antecedentes para determinar la inversión inicial fueron entregados por el Cliente.

III. Metodología

El modelo de proyección de flujos de caja fue estructurado de manera tal que permitió realizar sensibilizaciones de los resultados a distintos supuestos operacionales. Ello implica que, para cada una de las variables relativas a ingresos, costos y gastos de administración que se incluyeron en el análisis, se realizó un proceso de parametrización, que permitió rápida y fácilmente modificar los supuestos de evolución y establecer el impacto de estas modificaciones sobre el valor del Cementerio.

El plazo de proyección de flujos de caja considerado en el Modelo es de 30 años, sin perjuicio del hecho que, tal como se mencionó previamente, se asume que la venta del 100% de los sitios de sepultura ocurre, en un primer escenario, al cabo de 10 años y, en un segundo escenario, después de 15 años de iniciadas las operaciones.

Tercero: Definición de la tasa de descuento aplicada a los flujos de caja proyectados, considerando el valor tiempo del dinero, el nivel de riesgo de la industria en la que operará el Cementerio, y el premio adicional exigido por el hecho de tratarse de un proyecto y no de una empresa en marcha.

Cuarto: Definición del valor residual. Se utilizó como valor residual el último flujo proyectado, ajustado por elementos no repetibles, descontado a perpetuidad.

Específicamente, en el caso de la evaluación realizada, se asumió una tasa de crecimiento perpetuo igual a cero, dado el supuesto de

venta del 100% de los sitios en años anteriores al último año de proyección de los flujos de caja.

Para el cálculo del flujo perpetuo se consideró una inversión de mantención igual a la depreciación.

Quinto: Estimación del valor del Proyecto Cementerio Parque La Paz.

El valor del Cementerio Parque La Paz se determinó a través del cálculo del valor presente de los flujos de caja netos de impuesto, proyectados según lo descrito en los puntos anteriores. El valor se presenta en dos escenarios alternativos, los cuales se diferencian básicamente por la velocidad de venta de sitios.

IV. Resultados

IV. Resultados

Los resultados obtenidos a partir del análisis realizado para determinar el valor del Proyecto Cementerio Parque La Paz, se presentan en dos escenarios.

El primer escenario corresponde a uno en el cual la venta total de sitios se logra al cabo de **10 años** de operación (“Escenario 1 de Valoración”).

El segundo escenario asume que la venta total de sitios se logra luego de **15 años** de operación (“Escenario 2”).

A continuación, se muestran los resultados obtenidos en los dos escenarios de valoración antes mencionados:

1. Resultados de Escenario 1:

Todos los valores están expresados en pesos chilenos de marzo 2019.

Cementerio Parque La Paz		
Suma Flujos	\$	11.772.651.894
VAN	\$	3.553.830.350
Valor Cementerio Parque La Paz	\$	3.553.830.350
Tiempo de Recuperación de la Inversión	Años	4,8
Tasa Interna de Retorno del Proyecto (TIR)	%	26,94%

IV. Resultados

2. Resultados de Escenario 2:

Todos los valores están expresados en pesos chilenos de marzo 2019.

Cementerio Parque La Paz		
Suma Flujos	\$	11.232.860.210
VAN	\$	2.512.857.295
Valor Cementerio Parque La Paz	\$	2.512.857.295
Tiempo de Recuperación de la Inversión	Años	5,9
Tasa Interna de Retorno del Proyecto (TIR)	%	18,46%

Nota: La TIR presentada en las tablas anteriores corresponde a la rentabilidad del Proyecto, en los Escenarios 1 y 2, y no la de un eventual inversionista. Esta última dependerá del precio que este eventual inversionista esté dispuesto a pagar por las acciones de la sociedad dueña del Proyecto.

V. Supuestos de Valoración

V. Supuestos de Valoración Comercial

A. Inversión

Si bien el Proyecto tiene todos los permisos aprobados, aún falta llevar a cabo la construcción del cementerio y la infraestructura necesaria para operar.

Se ha considerado que se debe realizar una inversión de aproximadamente M\$ 700.000 para poder iniciar las operaciones del Cementerio.

Este monto de inversión fue estimado en base a un listado de costos de construcción informados por el Cliente los que, traídos a pesos de marzo 2019, representan un total de M\$ 696.335.

Adicional a este monto se han agregado inversiones menores en activos fijos necesarios para la operación diaria del Cementerio, en particular computadores, máquinas de jardinería etc., por M\$ 3.705.

Monto total inversión inicial

\$	
Inversión Inicial Estimada	696.335.523
Inversión adicional en Activo Fijo	3.705.141
Inversión inicial total	700.040.664

Listado de Costos a Invertir para construir el Cementerio³

ITEM	Partida	Unidad	\$ Total
A	Administrativos	GL	2.641.289
B	Letrero de Obras	GL	279.977
C	Instalación de Faenas	UN	1.370.829
D	Obras Provisorias	GL	2.057.649
E	Preparación del Terreno	GL	49.873.670
F	Limpieza Permanente y Entrega de	GL	3.169.547
G	Cierre Perimetral	GL	10.568.299
H	Cierre Acceso	GL	22.562.663
I	Pavimento Camino Estacionamien	GL	111.256.165
J	Evacuación Aguas Lluvias	GL	47.164.539
K	Obras Construcción Oficinas	GL	119.076.949
L	Instalaciones	GL	35.149.080
M	Obras Área verde y Paisajismo	GL	20.693.443
N	Obras Complementarias	GL	42.260.624
Costo Directo			468.124.722
	GG	10%	46.812.472
	UT	15%	70.218.708
Neto			585.155.902
	IVA	19%	111.179.621
Total Inversión			696.335.523

³ Listado de Costos del Proyecto informado por el Cliente, expresados en pesos de marzo 2019.

V. Supuestos de Valoración Comercial

B. Proyección de Ingresos

Para efectos de este análisis se han definido dos categorías de ingresos:

- Venta de Sitios,
- Mantención Anual.

1. Ingresos por Venta de Sitios

Se asume que el 20% de los ingresos recibidos por la venta de los sitios será pagado al contado, en tanto el 80% restante será cobrado en cuotas anuales iguales, por un plazo de siete años. Dado que se trata de una venta a crédito se asume la aplicación de una tasa de interés igual a la tasa que aplica, por este horizonte de tiempo, el Cementerio Parque Las Rosas (UF + 8,4%).

Cabe señalar que las proyecciones suponen precios de venta constantes en UF. El precio que se utilizó en los dos escenarios de análisis, descritos en capítulos anteriores⁴, corresponde a UF 140⁵.

Para determinar la velocidad de venta de los sitios se tomó como referencia principal las expectativas del Cliente, así

como los datos disponibles acerca del comportamiento del mercado pertinente, definido en base a la ubicación del Proyecto.

Es importante señalar que la tendencia que muestran las ventas de los sitios de inhumación en el mercado corresponde a una tendencia exponencial. Es decir, se observa una progresiva aceleración de las velocidades de venta a través del tiempo.

Velocidad de ventas Escenario 1: 10 años

Años	1	2	3	4	5
Sitios Vendidos Acumulados	48	258	469	820	1172
Sitios Vendidos por año	48	210	210	352	352
% Ocupación	1,23%	6,62%	12,00%	21,00%	30,00%

Años	6	7	8	9	10
Sitios Vendidos Acumulados	1693	2214	2735	3321	3907
Sitios Vendidos por año	521	521	521	586	586
% Ocupación	43,33%	56,67%	70,00%	85,00%	100,00%

Velocidad de ventas Escenario 2: 15 años

Años	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Sitios Vendidos Acumulados	27	213	400	586	830	1074	1319	1563	1875	2188
Sitios Vendidos por año	27	186	186	186	244	244	244	244	313	313
% Ocupación	0,69%	5,46%	10,23%	15,00%	21,25%	27,50%	33,75%	40,00%	48,00%	56,00%

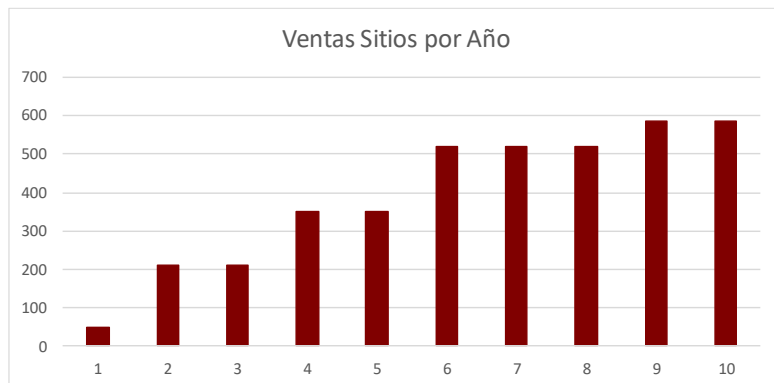
Años	11	12	13	14	15
Sitios Vendidos Acumulados	2500	2813	3178	3542	3907
Sitios Vendidos por año	313	313	365	365	365
% Ocupación	64,00%	72,00%	81,33%	90,67%	100,00%

⁴ Escenario 1: Venta del 100% de los sitios se logra al cabo de 10 años. Escenario 2: Venta del 100% de los sitios se logra al cabo de 15 años.

⁵ Este valor corresponde al precio por cada sitio, el que incluye 4 criptas o sarcófagos.

V. Supuestos de Valoración Comercial

Venta de Sitios por año Escenario 1: (10 Años)



Venta de Sitios por año Escenario 2: (15 Años)



2. Ingresos por Mantenimiento Anual

El precio por la mantención anual de los sitios se determinó en base al precio promedio de mercado. El precio promedio que cobran otros cementerios comparables es de 1,7 UF anual, lo que equivale a M\$ 46.

En la tabla siguiente se muestra el precio de mantención informado por otros cementerios. Los montos están en UF anuales:

Cementerio	UF
Parque de Cauquenes	1,8
Nuestros Parques	2
Parque Nogales	1
Parque Las Rosas	2
Promedio	1,7

Esta mantención se empieza a cobrar en el momento en que el cliente decide comprar el sitio, aun cuando éste no haya sido pagado en su totalidad.

3. Ingresos Totales Cementerio Parque la Paz

Dados los supuestos descritos en los puntos anteriores, la proyección de ingresos del Proyecto, en cada uno de los escenarios considerados para el análisis, se presenta en los siguientes cuadros:

V. Supuestos de Valoración Comercial

Ingresos Totales Escenario 1: 10 Años

Ingresos Totales	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Venta Sitios de Sepultura	\$ 55.220.064	317.750.374	444.221.320	764.615.250	975.992.122	1.419.818.345	1.732.969.266	2.017.226.249	2.293.309.821	2.519.133.662
Mantenición Sitio	\$ 2.252.444	12.111.563	21.970.683	38.448.694	54.926.706	79.338.576	103.750.445	128.162.315	155.625.668	183.089.021
Total Ingresos	\$ 57.472.508	329.861.938	466.192.002	803.063.945	1.030.918.828	1.499.156.921	1.836.719.711	2.145.388.564	2.448.935.490	2.702.222.683

Ingresos Totales	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Venta Sitios de Sepultura	\$ 1.855.419.208	1.644.042.336	1.330.891.415	1.017.740.494	704.589.573	352.294.786	0	0	0	0
Mantenición Sitio	\$ 183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021
Total Ingresos	\$ 2.038.508.229	1.827.131.358	1.513.980.436	1.200.829.515	887.678.594	535.383.808	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021

Ingresos Totales	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Venta Sitios de Sepultura	\$ 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mantenición Sitio	\$ 183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021
Total Ingresos	\$ 183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021

Ingresos Totales Escenario 2: 15 Años

Ingresos Totales	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Venta Sitios de Sepultura	\$ 38.901.322	272.073.600	384.110.400	496.147.200	687.558.273	834.347.768	981.137.262	1.111.742.370	1.240.368.840	1.316.222.593
Mantenición Sitio	\$ 1.261.664	9.995.560	18.729.457	27.463.353	38.906.417	50.349.481	61.792.545	73.235.609	87.882.730	102.529.852
Total Ingresos	\$ 40.162.985	282.069.160	402.839.856	523.610.553	726.464.690	884.697.248	1.042.929.807	1.184.977.978	1.328.251.571	1.418.752.445

Ingresos Totales	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Venta Sitios de Sepultura	\$ 1.392.076.346	1.433.177.404	1.545.801.340	1.618.217.490	1.690.633.641	1.221.288.593	1.033.398.040	845.507.487	657.616.935	438.411.290
Mantenición Sitio	\$ 117.176.974	131.824.095	148.912.404	166.000.713	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021
Total Ingresos	\$ 1.509.253.320	1.565.001.500	1.694.713.744	1.784.218.203	1.873.722.662	1.404.377.614	1.216.487.061	1.028.596.509	840.705.956	621.500.311

Ingresos Totales	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Venta Sitios de Sepultura	\$ 219.205.645	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mantenición Sitio	\$ 183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021
Total Ingresos	\$ 402.294.666	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021

V. Supuestos de Valoración Comercial

C. Proyección de Costos

Los costos del Proyecto han sido definidos como aquellos gastos en los cuales el Cementerio tendrá que incurrir por la compra de los sarcófagos y lápidas de hormigón necesarias para las sepulturas. Se estima que se necesitará una lápida y cuatro sarcófagos de hormigón por sitio.

El precio de los sarcófagos de hormigón estimado por unidad es de M\$ 149 y el precio por lápida se estima en M\$ 40. Ambos valores corresponden a información pública, obtenida de otros cementerios del sector.

Se asume que el costo de “habilitación” de un sitio se asumirá, en promedio, luego de transcurridos 5 años desde el momento de su venta.

Dados los supuestos descritos en los párrafos anteriores, la proyección de costos del Proyecto, en cada uno de los escenarios considerados para el análisis, se presenta en los siguientes cuadros:

V. Supuestos de Valoración Comercial

Costos Totales Escenario 1: (10 Años)

Costos		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Criptas	\$	0	0	0	0	0	-28.672.292	-125.500.786	-125.500.786	-209.755.399	-209.755.399
Lápidas	\$	0	0	0	0	0	-1.922.628	-8.415.486	-8.415.486	-14.065.200	-14.065.200
Total Costo	\$	0	0	0	0	0	-30.594.920	-133.916.273	-133.916.273	-223.820.599	-223.820.599
<i>%Ingresos</i>		0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,97%	8,93%	7,29%	10,43%	9,14%

		10	11	12	13	14
Criptas	\$	-310.748.739	-310.748.739	-310.748.739	-349.592.331	-349.592.331
Lápidas	\$	-20.837.333	-20.837.333	-20.837.333	-23.442.000	-23.442.000
Total Costo	\$	-331.586.072	-331.586.072	-331.586.072	-373.034.331	-373.034.331
<i>%Ingresos</i>		12,27%	16,27%	18,15%	24,64%	31,06%

Costos Totales Escenario 2: (15 Años)

Costos		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Criptas	\$	0	0	0	0	0	-16.060.236	-111.177.365	-111.177.365	-111.177.365	-145.663.471
Lápidas	\$	0	0	0	0	0	-1.076.923	-7.455.026	-7.455.026	-7.455.026	-9.767.500
Total Costo	\$	0	0	0	0	0	-17.137.159	-118.632.391	-118.632.391	-118.632.391	-155.430.971
<i>%Ingresos</i>		0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,36%	13,41%	11,37%	10,01%	11,70%

		10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Criptas	\$	-145.663.471	-145.663.471	-145.663.471	-186.449.243	-186.449.243	-186.449.243	-186.449.243	-217.524.117	-217.524.117	-217.524.117
Lápidas	\$	-9.767.500	-9.767.500	-9.767.500	-12.502.400	-12.502.400	-12.502.400	-12.502.400	-14.586.133	-14.586.133	-14.586.133
Total Costo	\$	-155.430.971	-155.430.971	-155.430.971	-198.951.643	-198.951.643	-198.951.643	-198.951.643	-232.110.251	-232.110.251	-232.110.251
<i>%Ingresos</i>		10,96%	10,30%	9,93%	11,74%	11,15%	10,62%	14,17%	19,08%	22,57%	27,61%

V. Supuestos de Valoración Comercial

D. Gastos de Administración

Los gastos administrativos considerados en esta evaluación son los siguientes⁶:

- Remuneración Personal Gerencial
- Remuneración Contador
- Remuneración Personal Administración
- Remuneración Personal de Ventas
- Otros Gastos de Ventas
- Gastos Personal Jardinería y Auxiliar
- Gastos Personal Vigilancia
- Mantención Derecho de Agua
- Mantención Parque
- Insumos y Seguros
- Servicios Básicos (Agua Potable, Energía, Otros)
- Otros Gastos

1. Gasto de Mantención de Derecho de Agua

Se estima un gasto anual por la mantención del canal al cual corresponde el derecho de agua de aproximadamente M\$ 60. Este valor fue informado por el Cliente.

2. Gasto en Servicios Básicos (Agua Potable, Energía, Otros)

Se estimó un gasto anual en servicios básicos de M\$ 4.200, el cual se mantiene constante durante todo el periodo de proyección. Este valor fue informado por el Cliente.

3. Gastos en remuneraciones (Personal Gerencial, Contador, Personal de Administración, Jardinería y Vigilancia, y Personal de Ventas)

El gasto en remuneraciones, no importando el tipo de personal de que se trate, se proyecta siempre, en cada año, en base al número de empleados y al sueldo promedio correspondiente.

Para proyectar este último indicador, se ha asumido un crecimiento de los salarios de un 2% real anual, hasta el año en que termina la venta de sitios.

⁶ Los distintos ítems considerados en este listado han sido definidos en base a conversaciones con el Cliente y a través del análisis de la estructura de gastos de otros cementerios.

V. Supuestos de Valoración Comercial

Los salarios base anuales, o punto de partida de la proyección, son los siguientes:

Gastos	Sueldo Base por Prs Anual
Personal Gerencial	\$ 36.000.000
Personal Contador	\$ 2.880.000
Personal Administración	\$ 7.212.159
Personal Jardinería y Auxiliar	\$ 4.863.762
Personal Vigilancia	\$ 5.684.601

La dotación de personal se mantiene constante para todo el periodo de proyección, a excepción del personal de venta. En la siguiente tabla se muestra la cantidad de personas en cada cargo:

Cantidad Personal		
Personal Gerencial	N°	1
Personal Contador	N°	1
Personal Administración	N°	3
Personal Jardinería y Auxiliar	N°	3
Personal Vigilancia	N°	1

La cantidad de personal destinado a la venta de los sitios de sepultura dependerá de la velocidad de venta que se desee alcanzar. En la siguiente tabla se muestra la cantidad de personal de venta para cada escenario:

Cantidad Personal		
Personal Ventas Escenario 1 (10 Años)	N°	3
Personal Ventas Escenario 2 (15 Años)	N°	2

En el caso del personal de ventas, el sueldo se divide en dos conceptos

- ❑ Sueldo porción fija: En la partida este sueldo corresponde al sueldo mínimo y, luego, crece en un 2% real anual.
- ❑ Sueldo porción variable: Se trata de la comisión que perciben estos empleados por la venta de sitios. Se supone que cada vendedor recibirá M\$ 150 por cada sitio vendido.

Cabe destacar que la evaluación supone que, una vez que se ha vendido el 100% de los sitios, ya no se requieren empleados de este tipo.

A continuación, se muestra la evolución proyectada de los sueldos de los vendedores para cada escenario:

V. Supuestos de Valoración Comercial

Evolución sueldos por vendedor Escenario 1: (10 Años)

Evolución sueldo vendedores		1	2	3	4	5
Sueldo por vendedor	<i>\$/mes/prs</i>	605.587	1.290.033	1.298.301	1.895.247	1.903.849
Sueldo Base	<i>\$/mes/prs</i>	405.314	413.420	421.688	430.122	438.724
% Crecimiento	%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Comisión	<i>\$/mes/prs</i>	200.274	876.613	876.613	1.465.125	1.465.125

Evolución sueldo vendedores		6	7	8	9	10
Sueldo por vendedor	<i>\$/mes/prs</i>	2.618.054	2.627.004	2.636.133	2.916.764	2.926.262
Sueldo Base	<i>\$/mes/prs</i>	447.499	456.449	465.578	474.889	484.387
% Crecimiento	%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Comisión	<i>\$/mes/prs</i>	2.170.556	2.170.556	2.170.556	2.441.875	2.441.875

Evolución sueldos por vendedor Escenario 2: (15 Años)

Evolución sueldo vendedores		1	2	3	4	5	6	7	8
Sueldo por vendedor	<i>\$/mes/prs</i>	573.583	1.578.268	1.586.536	1.594.970	1.964.896	1.973.671	1.982.621	1.991.750
Sueldo Base	<i>\$/mes/prs</i>	405.314	413.420	421.688	430.122	438.724	447.499	456.449	465.578
% Crecimiento	%	0,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Comisión	<i>\$/mes/prs</i>	168.269	1.164.848	1.164.848	1.164.848	1.526.172	1.526.172	1.526.172	1.526.172

Evolución sueldo vendedores		9	10	11	12	13	14	15
Sueldo por vendedor	<i>\$/mes/prs</i>	2.428.389	2.437.887	2.447.575	2.457.456	2.793.119	2.803.400	2.813.886
Sueldo Base	<i>\$/mes/prs</i>	474.889	484.387	494.075	503.956	514.036	524.316	534.803
% Crecimiento	%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Comisión	<i>\$/mes/prs</i>	1.953.500	1.953.500	1.953.500	1.953.500	2.279.083	2.279.083	2.279.083

V. Supuestos de Valoración Comercial

4. Otros Gastos de Ventas

Se asume que este gasto corresponde a un 2% de los ingresos derivados de la venta de sitios. En consecuencia, este gasto deja de existir a partir del momento en el cual se termina la venta de sitios.

5. Mantenición de Parque, Insumos y Seguros y Otros Gastos

Se asume que estos gastos se mantienen constantes durante todo el periodo de proyección.

Los valores de cada uno de estos conceptos se obtienen tomando como referencia los gastos informados por el Cementerio Municipal de Talca, ajustados a la realidad del Cementerio Parque la Paz.

A continuación, se presentan los gastos proyectados para cada uno de los conceptos, así como los criterios utilizados para realizar el ajuste antes mencionado:

Gastos	Gasto Base Anual
Mantenición Parque	\$ 3.604.530
Insumos y Seguros	\$ 518.484
Otros Gastos	\$ 12.613.630

Gastos Cementerio Parque La Paz	Lista de Gastos del Cementerio Municipal Talca ajustados al proyecto	Criterio
Mantenición Parque	COMBUSTIBLES Y LUBRICANTES	Se mantuvo el valor del cementerio de Talca
Mantenición Parque	MATERIALES DE USO O CONSUMO	Gasto ajustado por M2
Mantenición Parque	SERVICIOS TECNICOS Y PROFESIONALES	Se mantuvo el valor del cementerio de Talca
Mantenición Parque	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	Se mantuvo el valor del cementerio de Talca
Insumos y Seguros	SERVICIOS FINANCIEROS Y DE SEGUROS	Se mantuvo el valor del cementerio de Talca
Otros Gastos	SERVICIOS GENERALES	Gasto ajustado por cantidad de personal
Otros Gastos	OTROS GASTOS EN BIENES Y SERVICIOS DE CONSUMO	Gasto ajustado por cantidad de personal

V. Supuestos de Valoración Comercial

E. Otros Componentes del Flujo de Caja

Depreciación e Inversión de Reposición Anual

Para proyectar el gasto en depreciación, se ha utilizado como base la inversión en el pavimento para el estacionamiento y en las oficinas cuya vida útil se estima será de 30 años, además de la inversión en equipos informáticos y máquinas y equipos, cuya vida útil se asume de 3 años.

Dado que se supone una inversión de reposición igual a la depreciación de cada año, el activo fijo mantiene su valor a través del tiempo, así como también su capacidad de operación.

Lo anterior sustenta la incorporación de una perpetuidad en la estimación del valor del Proyecto.

Variación de Capital de Trabajo

Para proyectar el capital de trabajo, se toma en consideración una inversión inicial de cinco lápidas más veinte sarcófagos de hormigón los cuales se mantienen almacenados para uso inmediato. Se asume que esta inversión será recuperada en el momento en que se vendan todos los sitios de inhumación.

V. Supuestos de Valoración Comercial

F. Determinación de la Tasa de Descuento

Rf	<i>Bono Tesoro 10 años</i>	2,63%
Premio por riesgo Chile	<i>EMBI-JP Morgan Chile</i>	1,36%
Premio por Riesgo mercado	Duff & Phelps	5,5%
Beta	<i>Desapalancado mdo</i>	0,391
Premio por Proyecto	<i>Duff & Phelps</i>	8,00%
Ka	USD nominal	14,14%
Ka	\$ Chile Nominal	15,26%
Ka	\$ Chile real	11,91%
Ka mensual		0,94%

Notas:

1. Parámetro Beta: Se ha considerado el valor del parámetro Beta desapalancado de un grupo de empresas similares al Proyecto que cotizan en la Bolsa, de acuerdo a la información proporcionada por Reuters a través de su página www.reuters.com.
2. Tasa libre de riesgo Rf USA: US. Treasury Bonds 10 Years.
3. Riesgo País Chile: EMBI – JP Morgan.
4. Inflación Chile: La tasa de inflación considerada para Chile es de 3,0% y la de EEUU de 2%.
5. La tasa de descuento es calculada bajo método de CAPM.

V. Supuestos de Valoración Comercial

G. Estado Resultado y Flujo de Caja Projectado

Escenario 1 (10 Años)

Estado Resultado	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
Ingresos																
Venta Sitios de Sepultura	\$ 0	55.220.064	317.750.374	444.221.320	764.615.250	975.992.122	1.419.818.345	1.732.969.266	2.017.226.249	2.293.309.821	2.519.133.662	1.855.419.208	1.644.042.336	1.330.891.415	1.017.740.494	704.589.573
Mantenimiento Sitio	\$ 0	2.252.444	12.111.563	21.970.683	38.448.694	54.926.706	79.338.576	103.750.445	128.162.315	155.625.668	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021
Sepultura Familiar Directo	\$ 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sepultura Familiar Indirecto	\$ 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Ingresos	\$ 0	57.472.508	329.861.938	466.192.002	803.063.945	1.030.918.828	1.499.156.921	1.836.719.711	2.145.388.564	2.448.935.490	2.702.222.683	2.038.508.229	1.827.131.358	1.513.980.436	1.200.829.515	887.678.594
Costo	%Crec.		473,95%	41,33%	72,26%	28,37%	45,42%	22,52%	16,81%	14,15%	10,34%	-24,56%	-10,37%	-17,14%	-20,68%	-26,08%
Costos																
Criptas	\$ 0	0	0	0	0	-28.672.292	-125.500.786	-125.500.786	-209.755.399	-209.755.399	-310.748.739	-310.748.739	-310.748.739	-349.592.331	-349.592.331	0
Lápidas	\$ 0	0	0	0	0	-1.922.628	-8.415.486	-8.415.486	-14.065.200	-14.065.200	-20.837.333	-20.837.333	-20.837.333	-23.442.000	-23.442.000	0
Total Costo	\$ 0	0	0	0	0	-30.594.920	-133.916.273	-133.916.273	-223.820.599	-223.820.599	-331.586.072	-331.586.072	-331.586.072	-373.034.331	-373.034.331	0
%Ingresos		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,97%	8,93%	7,29%	10,43%	9,14%	12,27%	16,27%	18,15%	24,64%	31,06%	0,00%
Margen Bruto	\$ 0	57.472.508	329.861.938	466.192.002	803.063.945	1.000.323.909	1.365.240.648	1.702.803.439	1.921.567.966	2.225.114.891	2.370.636.611	1.706.922.157	1.495.545.285	1.140.946.105	827.795.184	887.678.594
GAV		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	97,03%	91,07%	92,71%	89,57%	90,86%	87,73%	83,73%	81,85%	75,36%	68,94%	100,00%
Personal Gerencial	\$ 0	-36.000.000	-36.720.000	-37.454.400	-38.203.488	-38.967.558	-39.746.909	-40.541.847	-41.352.684	-42.179.738	-43.023.332	-43.023.332	-43.023.332	-43.023.332	-43.023.332	-43.023.332
Personal Contador	\$ 0	-2.880.000	-2.937.600	-2.996.352	-3.056.279	-3.117.405	-3.179.753	-3.243.348	-3.308.215	-3.374.379	-3.441.867	-3.441.867	-3.441.867	-3.441.867	-3.441.867	-3.441.867
Personal Administración	\$ 0	-21.636.476	-22.069.205	-22.510.589	-22.960.801	-23.420.017	-23.888.418	-24.366.186	-24.853.510	-25.350.580	-25.857.591	-25.857.591	-25.857.591	-25.857.591	-25.857.591	-25.857.591
Remuneración Personal de Vent	\$ 0	-21.801.141	-46.441.186	-46.738.849	-68.228.891	-68.538.579	-94.249.960	-94.572.159	-94.900.803	-105.003.519	-105.345.439	0	0	0	0	0
Otros Gastos de Venta	\$ 0	-3.709.908	-16.238.549	-16.238.549	-27.140.255	-27.140.255	-40.207.785	-40.207.785	-40.207.785	-45.233.758	-45.233.758	0	0	0	0	0
Personal Jardinería y Auxiliar	\$ 0	-14.591.287	-14.883.113	-15.180.775	-15.484.391	-15.794.079	-16.109.960	-16.432.159	-16.760.803	-17.096.019	-17.437.939	-17.437.939	-17.437.939	-17.437.939	-17.437.939	-17.437.939
Personal Vigilancia	\$ 0	-5.684.601	-5.798.293	-5.914.259	-6.032.544	-6.153.195	-6.276.259	-6.401.784	-6.529.820	-6.660.416	-6.793.625	-6.793.625	-6.793.625	-6.793.625	-6.793.625	-6.793.625
Mantenimiento Derecho de Agua	\$ 0	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000
Mantenimiento Parque	\$ 0	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530
Insumos y Seguros	\$ 0	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484
Servicios Básicos (Agua, Energía,	\$ 0	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000
Otros Gastos	\$ 0	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630
Total Gastos	\$ 0	-127.300.058	-166.084.591	-168.030.418	-202.103.293	-204.127.731	-244.655.688	-246.761.913	-248.910.263	-265.895.053	-268.130.196	-117.550.998	-117.550.998	-117.550.998	-117.550.998	-117.550.998
%Ingresos		221,50%	50,35%	36,04%	25,17%	19,80%	16,32%	13,43%	11,60%	10,86%	9,92%	5,77%	6,43%	7,76%	9,79%	13,24%
EBITDA	\$ 0,00	-69.827.550	163.777.346	298.161.585	600.960.651	796.196.177	1.120.584.960	1.456.041.525	1.672.657.703	1.959.219.838	2.102.506.415	1.589.371.159	1.377.994.287	1.023.395.107	710.244.185	770.127.596
%Ingresos		-121,5%	49,7%	64,0%	74,8%	77,2%	74,7%	79,3%	78,0%	80,0%	77,8%	78,0%	75,4%	67,6%	59,1%	86,8%
Depreciación	\$ 0	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817
EBIT	\$ 0,00	-78.740.367	154.864.529	289.248.767	592.047.834	787.283.360	1.111.672.142	1.447.128.708	1.663.744.885	1.950.307.021	2.093.593.598	1.580.458.341	1.369.081.469	1.014.482.289	701.331.368	761.214.778
%Ingresos		-137,01%	46,95%	62,04%	73,72%	76,37%	74,15%	78,79%	77,55%	79,64%	77,48%	74,93%	74,93%	67,01%	58,40%	85,75%
Impuesto	\$ 0	0	-41.813.423	-78.097.167	-159.852.915	-212.566.507	-300.151.478	-390.724.751	-449.211.119	-526.582.896	-565.270.271	-426.723.752	-369.651.997	-273.910.218	-189.359.469	-205.527.990
EBIT*(1-T)	\$ 0,00	-78.740.367	113.051.106	211.151.600	432.194.919	574.716.853	811.520.664	1.056.403.957	1.214.533.766	1.423.724.125	1.528.323.327	1.153.734.589	999.429.473	740.572.071	511.971.899	555.686.788
%Ingresos		-137,01%	34,27%	45,29%	53,82%	55,75%	54,13%	57,52%	56,61%	58,14%	56,56%	54,70%	54,70%	48,92%	42,63%	62,60%
Depreciación	\$ 0	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817
Var. Capital de Trabajo	\$ -3.182.615	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.182.615	0	0	0	0	0
CAPEX	\$ -700.040.664	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817
Flujo de Caja Libre	\$ -703.223.280	-78.740.367	113.051.106	211.151.600	432.194.919	574.716.853	811.520.664	1.056.403.957	1.214.533.766	1.423.724.125	1.531.505.942	1.153.734.589	999.429.473	740.572.071	511.971.899	555.686.788
Perpetuidad	\$ 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de Caja	\$ -703.223.280	-78.740.367	113.051.106	211.151.600	432.194.919	574.716.853	811.520.664	1.056.403.957	1.214.533.766	1.423.724.125	1.531.505.942	1.153.734.589	999.429.473	740.572.071	511.971.899	555.686.788

V. Supuestos de Valoración Comercial

Continuación Escenario 1 (10 Años)

Estado Resultado	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	Perpetuidad
Ingresos																
Venta Sitios de Sepultura	\$ 352.294.786	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mantención Sitio	\$ 183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021
Sepultura Familiar Directo	\$ 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sepultura Familiar Indirecto	\$ 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Ingresos	\$ 535.383.808	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021
Costo	%Crec.	-39,69%	-65,80%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Costos																
Criptas	\$ 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lápidas	\$ 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Costo	\$ 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	%Ingresos	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Margen Bruto	\$ 535.383.808	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021
	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
GAV																
Personal Gerencial	\$ -43.023.332	-43.023.332	-43.023.332	-43.023.332	-43.023.332	-43.023.332	-43.023.332	-43.023.332	-43.023.332	-43.023.332	-43.023.332	-43.023.332	-43.023.332	-43.023.332	-43.023.332	-43.023.332
Personal Contador	\$ -3.441.867	-3.441.867	-3.441.867	-3.441.867	-3.441.867	-3.441.867	-3.441.867	-3.441.867	-3.441.867	-3.441.867	-3.441.867	-3.441.867	-3.441.867	-3.441.867	-3.441.867	-3.441.867
Personal Administración	\$ -25.857.591	-25.857.591	-25.857.591	-25.857.591	-25.857.591	-25.857.591	-25.857.591	-25.857.591	-25.857.591	-25.857.591	-25.857.591	-25.857.591	-25.857.591	-25.857.591	-25.857.591	-25.857.591
Remuneración Personal de Vent	\$ 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Gastos de Venta	\$ 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personal Jardinería y Auxiliar	\$ -17.437.939	-17.437.939	-17.437.939	-17.437.939	-17.437.939	-17.437.939	-17.437.939	-17.437.939	-17.437.939	-17.437.939	-17.437.939	-17.437.939	-17.437.939	-17.437.939	-17.437.939	-17.437.939
Personal Vigilancia	\$ -6.793.625	-6.793.625	-6.793.625	-6.793.625	-6.793.625	-6.793.625	-6.793.625	-6.793.625	-6.793.625	-6.793.625	-6.793.625	-6.793.625	-6.793.625	-6.793.625	-6.793.625	-6.793.625
Mantención Derecho de Agua	\$ -60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000
Mantención Parque	\$ -3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530
Insumos y Seguros	\$ -518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484
Servicios Básicos (Agua, Energía,	\$ -4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000
Otros Gastos	\$ -12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630
Total Gastos	\$ -117.550.998	-117.550.998	-117.550.998	-117.550.998	-117.550.998	-117.550.998	-117.550.998	-117.550.998	-117.550.998	-117.550.998	-117.550.998	-117.550.998	-117.550.998	-117.550.998	-117.550.998	-117.550.998
	%Ingresos	21,96%	64,20%	64,20%	64,20%	64,20%	64,20%	64,20%	64,20%	64,20%	64,20%	64,20%	64,20%	64,20%	64,20%	64,20%
EBITDA	\$ 417.832.809	65.538.023	65.538.023	65.538.023	65.538.023	65.538.023	65.538.023	65.538.023	65.538.023	65.538.023	65.538.023	65.538.023	65.538.023	65.538.023	65.538.023	65.538.023
	%Ingresos	78,0%	35,8%	35,8%	35,8%	35,8%	35,8%	35,8%	35,8%	35,8%	35,8%	35,8%	35,8%	35,8%	35,8%	35,8%
Depreciación	\$ -8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817
EBIT	\$ 408.919.992	56.625.205	56.625.205	56.625.205	56.625.205	56.625.205	56.625.205	56.625.205	56.625.205	56.625.205	56.625.205	56.625.205	56.625.205	56.625.205	56.625.205	56.625.205
	%Ingresos	76,38%	30,93%	30,93%	30,93%	30,93%	30,93%	30,93%	30,93%	30,93%	30,93%	30,93%	30,93%	30,93%	30,93%	30,93%
Impuesto	\$ -110.408.398	-15.288.805	-15.288.805	-15.288.805	-15.288.805	-15.288.805	-15.288.805	-15.288.805	-15.288.805	-15.288.805	-15.288.805	-15.288.805	-15.288.805	-15.288.805	-15.288.805	-15.288.805
EBIT*(1-T)	\$ 298.511.594	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400
	%Ingresos	55,76%	22,58%	22,58%	22,58%	22,58%	22,58%	22,58%	22,58%	22,58%	22,58%	22,58%	22,58%	22,58%	22,58%	22,58%
Depreciación	\$ 8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817
Var. Capital de Trabajo	\$ 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAPEX	\$ -8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817
Flujo de Caja Libre	\$ 298.511.594	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400
Perpetuidad	\$ 0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	347.196.596
Flujo de Caja	\$ 298.511.594	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	41.336.400	388.532.996

V. Supuestos de Valoración Comercial

Escenario 2 (15 Años)

Estado Resultado	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
Ingresos																	
Venta Sitios de Sepultura	\$	0	38.901.322	272.073.600	384.110.400	496.147.200	687.558.273	834.347.768	981.137.262	1.111.742.370	1.240.368.840	1.316.222.593	1.392.076.346	1.433.177.404	1.545.801.340	1.618.217.490	1.690.633.641
Mantención Sitio	\$	0	1.261.664	9.995.560	18.729.457	27.463.353	38.906.417	50.349.481	61.792.545	73.235.609	87.882.730	102.529.852	117.176.974	131.824.095	148.912.404	166.000.713	183.089.021
Sepultura Familiar Directo	\$	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sepultura Familiar Indirecto	\$	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Ingresos	\$	0	40.162.985	282.069.160	402.839.856	523.610.553	726.464.690	884.697.248	1.042.929.807	1.184.977.978	1.328.251.571	1.418.752.445	1.509.253.320	1.565.001.500	1.694.713.744	1.784.218.203	1.873.722.662
Costo	%Crec.			602,31%	42,82%	29,98%	38,74%	21,78%	17,89%	13,62%	12,09%	6,81%	6,38%	3,69%	8,29%	5,28%	5,02%
Costos																	
Criptas	\$	0	0	0	0	-16.060.236	-111.177.365	-111.177.365	-111.177.365	-111.177.365	-145.663.471	-145.663.471	-145.663.471	-145.663.471	-186.449.243	-186.449.243	-186.449.243
Lápidas	\$	0	0	0	0	-1.076.923	-7.455.026	-7.455.026	-7.455.026	-7.455.026	-9.767.500	-9.767.500	-9.767.500	-9.767.500	-12.502.400	-12.502.400	-12.502.400
Total Costo	\$	0	0	0	0	-17.137.159	-118.632.391	-118.632.391	-118.632.391	-118.632.391	-155.430.971	-155.430.971	-155.430.971	-155.430.971	-198.951.643	-198.951.643	-198.951.643
	%Ingresos		0,00%	0,00%	0,00%	2,36%	13,41%	11,37%	10,01%	11,70%	10,96%	10,30%	9,93%	11,74%	11,15%	10,62%	
Margen Bruto	\$	0	40.162.985	282.069.160	402.839.856	523.610.553	709.327.531	766.064.858	924.297.416	1.066.345.588	1.172.820.599	1.263.321.474	1.353.822.348	1.409.570.528	1.495.762.101	1.585.266.560	1.674.771.019
			100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	97,64%	86,54%	88,63%	89,99%	88,30%	89,04%	89,70%	90,07%	88,26%	88,85%	89,38%
GAV																	
Personal Gerencial	\$	0	-36.000.000	-36.720.000	-37.454.400	-38.203.488	-38.967.558	-39.746.909	-40.541.847	-41.352.684	-42.179.738	-43.023.332	-43.883.799	-44.761.475	-45.656.705	-46.569.839	-47.501.235
Personal Contador	\$	0	-2.880.000	-2.937.600	-2.996.352	-3.056.279	-3.117.405	-3.179.753	-3.243.348	-3.308.215	-3.374.379	-3.441.867	-3.510.704	-3.580.918	-3.652.536	-3.725.587	-3.800.099
Personal Administración	\$	0	-21.636.476	-22.069.205	-22.510.589	-22.960.801	-23.420.017	-23.888.418	-24.366.186	-24.853.510	-25.350.580	-25.857.591	-26.374.743	-26.902.238	-27.440.283	-27.989.088	-28.548.870
Remuneración Personal de Vent	\$	0	-13.765.986	-37.878.422	-38.076.863	-38.279.273	-47.157.511	-47.368.098	-47.582.898	-47.801.993	-48.021.346	-48.241.946	-48.463.799	-48.686.904	-48.910.261	-49.134.871	-49.360.736
Otros Gastos de Venta	\$	0	-2.078.034	-14.385.241	-14.385.241	-14.385.241	-18.847.399	-18.847.399	-18.847.399	-18.847.399	-24.124.671	-24.124.671	-24.124.671	-24.124.671	-28.145.450	-28.145.450	-28.145.450
Personal Jardinería y Auxiliar	\$	0	-14.591.287	-14.883.113	-15.180.775	-15.484.391	-15.794.079	-16.109.960	-16.432.159	-16.760.803	-17.096.019	-17.437.939	-17.786.698	-18.142.432	-18.505.280	-18.875.386	-19.252.894
Personal Vigilancia	\$	0	-5.684.601	-5.798.293	-5.914.259	-6.032.544	-6.153.195	-6.276.259	-6.401.784	-6.529.820	-6.660.416	-6.799.625	-6.938.656	-7.082.509	-7.231.284	-7.384.901	-7.539.470
Mantención Derecho de Agua	\$	0	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000
Mantención Parque	\$	0	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530
Insumos y Seguros	\$	0	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484
Servicios Básicos (Agua, Energía,	\$	0	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000
Otros Gastos	\$	0	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630
Total Gastos	\$	0	-117.633.029	-155.668.519	-157.515.124	-159.398.662	-174.453.808	-176.413.440	-178.412.266	-180.451.068	-198.063.793	-200.184.962	-202.348.555	-204.555.420	-218.641.201	-220.937.223	-223.279.165
	%Ingresos		292,89%	55,19%	39,10%	30,44%	24,01%	19,94%	17,11%	15,23%	14,91%	14,11%	13,41%	13,07%	12,90%	12,38%	11,92%
EBITDA	\$	0,00	-77.470.044	126.400.641	245.324.732	364.211.891	534.873.724	589.651.417	745.885.150	885.894.520	974.756.807	1.063.136.512	1.151.473.793	1.205.015.108	1.277.120.900	1.364.329.337	1.451.491.854
	%Ingresos		-192,9%	44,8%	60,9%	69,6%	73,6%	66,7%	71,5%	74,8%	73,4%	74,9%	76,3%	77,0%	75,4%	76,5%	77,5%
Depreciación	\$	0	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817
EBIT	\$	0,00	-86.382.861	117.487.824	236.411.914	355.299.073	525.960.906	580.738.600	736.972.332	876.981.702	965.843.989	1.054.223.694	1.142.560.976	1.196.102.291	1.268.208.083	1.355.416.520	1.442.579.036
	%Ingresos		-215,08%	41,65%	58,69%	67,86%	72,40%	65,64%	70,66%	74,01%	72,72%	74,31%	75,70%	76,43%	74,83%	75,97%	76,99%
Impuesto	\$	0	0	-31.721.712	-63.831.217	-95.930.750	-142.009.445	-156.799.422	-198.982.530	-236.785.060	-260.777.877	-284.640.397	-308.491.463	-322.947.619	-342.416.182	-365.962.460	-389.496.340
EBIT*(1-T)	\$	0,00	-86.382.861	85.766.111	172.580.698	259.368.323	383.951.462	423.939.178	537.989.803	640.196.643	705.066.112	769.583.297	834.069.512	873.154.672	925.791.900	989.454.059	1.053.082.696
	%Ingresos		-215,08%	30,41%	42,84%	49,53%	52,85%	47,92%	51,58%	54,03%	53,08%	54,24%	55,26%	55,79%	54,63%	55,46%	56,20%
Depreciación	\$	0	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817
Var. Capital de Trabajo	\$	-3.182.615	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3.182.615
CAPEX	\$	-700.040.664	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817
Flujo de Caja Libre	\$	-703.223.280	-86.382.861	85.766.111	172.580.698	259.368.323	383.951.462	423.939.178	537.989.803	640.196.643	705.066.112	769.583.297	834.069.512	873.154.672	925.791.900	989.454.059	1.056.265.312
Perpetuidad	\$	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de Caja	\$	-703.223.280	-86.382.861	85.766.111	172.580.698	259.368.323	383.951.462	423.939.178	537.989.803	640.196.643	705.066.112	769.583.297	834.069.512	873.154.672	925.791.900	989.454.059	1.056.265.312

V. Supuestos de Valoración Comercial

Continuación Escenario 2 (15 Años)

Estado Resultado		16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	Perpetuidad
Ingresos																	
Venta Sitios de Sepultura	\$	1.221.288.593	1.033.398.040	845.507.487	657.616.935	438.411.290	219.205.645	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Mantención Sitio	\$	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021
Sepultura Familiar Directo	\$	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sepultura Familiar Indirecto	\$	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Ingresos	\$	1.404.377.614	1.216.487.061	1.028.596.509	840.705.956	621.500.311	402.294.666	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021
	<i>%Ingresos</i>	14,17%	19,08%	22,57%	27,61%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Costo																	
Costos	<i>%Crec.</i>	-25,05%	-13,38%	-15,45%	-18,27%	-26,07%	-35,27%	-54,49%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Criptas	\$	-186.449.243	-217.524.117	-217.524.117	-217.524.117	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lápidas	\$	-12.502.400	-14.586.133	-14.586.133	-14.586.133	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total Costo	\$	-198.951.643	-232.110.251	-232.110.251	-232.110.251	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	<i>%Ingresos</i>	14,17%	19,08%	22,57%	27,61%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Margen Bruto	\$	1.205.425.971	984.376.811	796.486.258	608.595.705	621.500.311	402.294.666	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021	183.089.021
	<i>%Ingresos</i>	85,83%	80,92%	77,43%	72,39%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
GAV																	
Personal Gerencial	\$	-47.501.235	-47.501.235	-47.501.235	-47.501.235	-47.501.235	-47.501.235	-47.501.235	-47.501.235	-47.501.235	-47.501.235	-47.501.235	-47.501.235	-47.501.235	-47.501.235	-47.501.235	-47.501.235
Personal Contador	\$	-3.800.099	-3.800.099	-3.800.099	-3.800.099	-3.800.099	-3.800.099	-3.800.099	-3.800.099	-3.800.099	-3.800.099	-3.800.099	-3.800.099	-3.800.099	-3.800.099	-3.800.099	-3.800.099
Personal Administración	\$	-28.548.870	-28.548.870	-28.548.870	-28.548.870	-28.548.870	-28.548.870	-28.548.870	-28.548.870	-28.548.870	-28.548.870	-28.548.870	-28.548.870	-28.548.870	-28.548.870	-28.548.870	-28.548.870
Remuneración Personal de Vent	\$	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Gastos de Venta	\$	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Personal Jardinería y Auxiliar	\$	-19.252.894	-19.252.894	-19.252.894	-19.252.894	-19.252.894	-19.252.894	-19.252.894	-19.252.894	-19.252.894	-19.252.894	-19.252.894	-19.252.894	-19.252.894	-19.252.894	-19.252.894	-19.252.894
Personal Vigilancia	\$	-7.500.711	-7.500.711	-7.500.711	-7.500.711	-7.500.711	-7.500.711	-7.500.711	-7.500.711	-7.500.711	-7.500.711	-7.500.711	-7.500.711	-7.500.711	-7.500.711	-7.500.711	-7.500.711
Mantención Derecho de Agua	\$	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000	-60.000
Mantención Parque	\$	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530	-3.604.530
Insumos y Seguros	\$	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484	-518.484
Servicios Básicos (Agua, Energía,	\$	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000	-4.200.000
Otros Gastos	\$	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630	-12.613.630
Total Gastos	\$	-127.600.453	-127.600.453	-127.600.453	-127.600.453	-127.600.453	-127.600.453	-127.600.453	-127.600.453	-127.600.453	-127.600.453	-127.600.453	-127.600.453	-127.600.453	-127.600.453	-127.600.453	-127.600.453
	<i>%Ingresos</i>	9,09%	10,49%	12,41%	15,18%	20,53%	31,72%	69,69%	69,69%	69,69%	69,69%	69,69%	69,69%	69,69%	69,69%	69,69%	69,69%
EBITDA	\$	1.077.825.517	856.776.357	668.885.805	480.995.252	493.899.858	274.694.213	55.488.568	55.488.568	55.488.568	55.488.568	55.488.568	55.488.568	55.488.568	55.488.568	55.488.568	55.488.568
	<i>%Ingresos</i>	76,7%	70,4%	65,0%	57,2%	79,5%	68,3%	30,3%	30,3%	30,3%	30,3%	30,3%	30,3%	30,3%	30,3%	30,3%	30,3%
Depreciación	\$	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817
EBIT	\$	1.068.912.700	847.863.540	659.972.987	472.082.435	484.987.040	265.781.396	46.575.751	46.575.751	46.575.751	46.575.751	46.575.751	46.575.751	46.575.751	46.575.751	46.575.751	46.575.751
	<i>%Ingresos</i>	76,11%	69,70%	64,16%	56,15%	78,03%	66,07%	25,44%	25,44%	25,44%	25,44%	25,44%	25,44%	25,44%	25,44%	25,44%	25,44%
Impuesto	\$	-288.606.429	-228.923.156	-178.192.707	-127.462.257	-130.946.501	-71.760.977	-12.575.453	-12.575.453	-12.575.453	-12.575.453	-12.575.453	-12.575.453	-12.575.453	-12.575.453	-12.575.453	-12.575.453
EBIT*(1-T)	\$	780.306.271	618.940.384	481.780.281	344.620.177	354.040.539	194.020.419	34.000.298	34.000.298	34.000.298	34.000.298	34.000.298	34.000.298	34.000.298	34.000.298	34.000.298	34.000.298
	<i>%Ingresos</i>	55,56%	50,88%	46,84%	40,99%	56,97%	48,23%	18,57%	18,57%	18,57%	18,57%	18,57%	18,57%	18,57%	18,57%	18,57%	18,57%
Depreciación	\$	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817	8.912.817
Var. Capital de Trabajo	\$	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
CAPEX	\$	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817	-8.912.817
Flujo de Caja Libre	\$	780.306.271	618.940.384	481.780.281	344.620.177	354.040.539	194.020.419	34.000.298	34.000.298	34.000.298	34.000.298	34.000.298	34.000.298	34.000.298	34.000.298	34.000.298	34.000.298
Perpetuidad	\$	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	285.578.515
Flujo de Caja	\$	780.306.271	618.940.384	481.780.281	344.620.177	354.040.539	194.020.419	34.000.298	34.000.298	34.000.298	34.000.298	34.000.298	34.000.298	34.000.298	34.000.298	34.000.298	319.578.813