

Informe de valoración generado por Mercopym España en el día 23-11-2012:

La empresa ha sido valorada en:

Mediante el metodo de descuento de flujos de caja libres: 1.902.655 €

Mediante el metodo de multiples usando el multiplo PER : 2.982.000 €

Para esta valoración se han usado los siguientes datos:

Sector: Servicios

Subsector: Restaurantes especializados, cafeterías, cervecerías

Zona geografica: Comunidad de Madrid

Venta media anual: 3.000.000 €

Coste medio anual: 2.500.000 €

Tasa impositiva aplicable: 30,00 %

Amortizaciones y depreciaciones (media anual): 100.000 €

Inversiones en capital de trabajo(media anual): 10.000 €

Inversiones en otros activos (media anual): 10.000 €

¿La empresa/negocio tiene vida útil ilimitada? La empresa ha sido valorada partiendo del supuesto que su vida útil es ilimitada.

¿Los datos indicados seran constantes o cambiarán? La empresa no crecerá. Por lo tanto los flujos de caja generados se prevén estables en la valoración de la empresa.

¿Cual va a ser el valor residual de la empresa? La empresa no tiene valor residual. Esto es o bien porque la empresa tiene una vida útil ilimitada o porque al final de su existencia no tiene valor de liquidación.

Otros parametros de valoración que se han usado:

En el metodo de valoración de flujo de caja libre se ha usado una tasa de descuento del 22.60 %, que es la tasa de descuento que se aplica actualmente ha empresas similares cotizadas en bolsa y del subsector "Restaurantes especializados, cafeterías, cervecerías".

Para el sector elegido se ha usado en el metodo de valoración PER el actual multiplo PER del subsector "Restaurantes especializados, cafeterías, cervecerías", que es de 28.40.

Nota:

Tanto la tasa de descuento como el múltiplo PER son medias ponderadas de empresas similares y cotizadas en diferentes plazas (NYSE, NASDAQ, HK, FTSE, etc.) y categorizadas por sectores. Luego se puede decir que los datos usados reflejan datos representativos a nivel global y libres de influencias de países concretos.

Valor de la empresa en función de la tasa de descuento (prima de riesgo):

Como se acaba de decir, en el metodo de valoración de flujo de caja se ha usado una tasa de descuento del 22.60 %, correspondiente al subsector "Restaurantes especializados, cafeterías, cervecerías".

La siguiente tabla tiene como propósito mostrar el valor de la empresa en función de otros valores para la tasa de descuento usada:

tasa de descuento	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%
valor de la empresa	8.600.000 €	4.300.000 €	2.866.667 €	2.150.000 €	1.720.000 €	1.433.333 €	1.228.571 €

Se puede observar como a mayor tasa de descuento, es decir, a mayor coste de capital, menor es el valor de la empresa.

Breve resumen de los metodos de valoración usados y los supuestos y teoría en

los que estos se basan:

Valoración FCL:

El método principal utilizado para realizar la valoración de la empresa es el método de descuentos de flujos de caja (valoración dinámica), procedimiento que actualmente cuenta con la mayor aceptación entre los expertos del mundo de las finanzas y académico.

Por medio de este método de valoración, se considera que el valor de una empresa depende de dos variables fundamentales que son:

- Los flujos de caja libres (FLTE) o Free Cash Flow (FCF) que se espera la empresa genere en el futuro.
- Tasa de descuento empleada: esta tasa, será la rentabilidad mínima exigida a la empresa por parte del inversor, accionista/propietario, y estará en función del riesgo que se considere tiene la empresa entendida como un proyecto de inversión. De tal forma que cuanto más arriesgado se considere el proyecto, más rentabilidad se le exigirá y mayor será la tasa de descuento, lo cual disminuirá la valoración de la empresa o proyecto. En MercoPym se usa como tasa de descuento la que acualmente exige el mercado a empresas del mismo sector y que cotizan en bolsa. Luego la valoración que resulta es muy realista al usar parametros reales y actuales de empresas similares.

Valoración PER:

El PER (del inglés, Price to Earnings Ratio, o sea la relación entre el precio o valor y los beneficios), es una razón geométrica que se usa en el análisis fundamental de las empresas, especialmente en aquellas que cotizan en bolsa. Su valor indica cual número de veces el beneficio neto anual de una empresa determinada se encuentra incluido en el precio de una acción de ésta. Ejemplo: La empresa X cotiza a 12,00 euros y el beneficio neto anual por acción es de 1,20 euros. En éste caso, su PER es de 10 (12,00/1,20). Al interpretar el PER de una empresa es importante compararlo con otras empresas de su mismo sector o mercado del valor, junto con las expectativas de desarrollo y beneficios. En MercoPym usamos el PER del sector y subsector al que corresponda la empresa a valorar. Este PER lo identificamos de empresas similares del sector que cotizan en bolsa. Usando el PER del sector y el beneficio neto anual de la empresa se obtiene la valoración de mercado de la empresa. Desde la experiencia de MercoPym sabemos que la misma empresa pero cotizada en bolsa vale de media un 70% más que una PYME no cotizada en bolsa. Es por ello que aplicamos en el calculo de este metodo un descuento del 70% en la valoración usando el metodo PER.

Mercopym España. Todos los derechos reservados.