

# DIVISO BOLSA

## INFORME DE VALORIZACIÓN DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.

---

**Determinación del precio mínimo a ser tomado en cuenta por Transition Metals AG en la  
Oferta Pública de Adquisición sobre las acciones comunes Clase A emitidas por Inversiones Portuarias Chancay S.A.A.**

**19 de diciembre de 2024**

# CONTENIDO

- I. CARÁTULA DEL INFORME
- II. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD
- III. RESUMEN EJECUTIVO
- IV. ANTECEDENTES DE LA OPERACIÓN
- V. CONOCIMIENTO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- VI. ANÁLISIS MACRO AMBIENTAL
- VII. ANÁLISIS MICRO AMBIENTAL
- VIII. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA INDUSTRIA
- IX. ANÁLISIS FINANCIERO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- X. CRITERIOS Y METODOLOGÍAS DE VALORIZACIÓN
- XI. RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS
- XII. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD
- XIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
- XIV. FUENTES DE INFORMACIÓN
- XV. ANEXOS

---

<b>Informe:</b>	Informe de Valorización de Inversiones Portuarias Chancay S.A.A.
<b>Tipo de Oferta:</b>	Oferta Pública de Adquisición
<b>Entidad Valorizadora:</b>	Diviso Bolsa Sociedad Agente de Bolsa S.A.
<b>Fecha de elaboración y suscripción del Informe de Valorización:</b>	19 de diciembre de 2024

---

# CONTENIDO

- I. CARÁTULA DEL INFORME
- II. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD
- III. RESUMEN EJECUTIVO
- IV. ANTECEDENTES DE LA OPERACIÓN
- V. CONOCIMIENTO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- VI. ANÁLISIS MACRO AMBIENTAL
- VII. ANÁLISIS MICRO AMBIENTAL
- VIII. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA INDUSTRIA
- IX. ANÁLISIS FINANCIERO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- X. CRITERIOS Y METODOLOGÍAS DE VALORIZACIÓN
- XI. RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS
- XII. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD
- XIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
- XIV. FUENTES DE INFORMACIÓN
- XV. ANEXOS

Los firmantes declaran haber realizado una investigación y análisis que los lleva a considerar que el presente informe de valorización de las acciones comunes Clase A emitidas por Inversiones Portuarias Chancay S.A.A. (en adelante, "IPCH" o "la Compañía") ha sido preparado de acuerdo con la propuesta técnica presentada en la convocatoria para la selección de la entidad valorizadora y observando los requisitos detallados en el Anexo V del Reglamento de Oferta Pública de Adquisición y de Compra de Valores por Exclusión (en adelante, el "Reglamento"), aprobado por la Resolución Conasev N° 009-2006-EF/94.10 y modificatorias, teniendo como base la información pública, así como toda aquella información brindada por el emisor.

Asimismo, el presente informe de valorización contiene criterios y opiniones profesionales, y ha sido elaborado con la única finalidad de determinar el precio mínimo a ser considerado en el marco del cumplimiento de la obligación de formular una Oferta Pública de Adquisición (en adelante, "OPA") de las acciones comunes Clase A emitidas por la Compañía.


Las opiniones y estimaciones vertidas constituyen la valoración de Diviso Bolsa SAB S.A. (en adelante, "Diviso Bolsa"), en la fecha de corte que generó la obligación para Transition Metals AG de formular la oferta pública respectiva, así como los eventos posteriores que podrían afectar al precio de las acciones comunes Clase A emitidas por la Compañía.

El presente informe de valorización no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener el valor; la valorización efectuada es independiente y no ha sido influenciado por otras actividades de Diviso Bolsa.

El presente informe de valorización se encuentra publicado en la Página Institucional de la SMV en la Plataforma Digital Única del Estado Peruano para Orientación al Ciudadano ([www.gob.pe/smv](http://www.gob.pe/smv)) en donde también se puede consultar información adicional de la oferta pública relacionada. La información utilizada en este informe comprende los estados financieros auditados anuales del ejercicio 2023 y los estados financieros sin auditar cerrados al 31 de marzo de 2024, correspondientes a la Compañía.

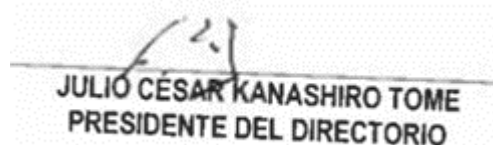
Diviso Bolsa comunica al mercado que la información ha sido obtenida principalmente de la Compañía, por lo que no se han aplicado procedimientos de auditoría o de verificación sobre la misma. Diviso Bolsa no puede garantizar su exactitud o integridad y no asume responsabilidad por cualquier error u omisión en ella.

Sin embargo, Diviso Bolsa y los funcionarios que lo suscriben, se hacen responsables por los daños que se pudieran generar por la expedición de un informe de valoración con errores que conlleven a la modificación del precio mínimo a ser considerado en la oferta pública mencionada, inadecuado sustento técnico o insuficiencia en su contenido, dentro del ámbito de su competencia, de acuerdo con la responsabilidad establecida por el Código Civil o administrativa que pudiera generarse.



---

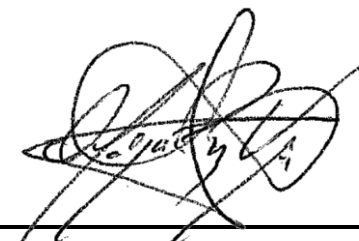
Daniel Romero Burgos  
Gerente General  
Diviso Bolsa SAB S.A.



JULIO CÉSAR KANASHIRO TOME  
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO

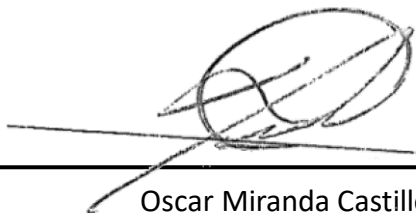
---

Julio Kanashiro Tome  
Presidente de Directorio  
Diviso Bolsa SAB S.A.



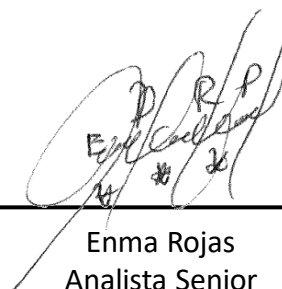
---

Miguel Rodríguez Vargas  
Líder del Equipo de Valorización  
Diviso Bolsa SAB S.A.



---

Oscar Miranda Castillo  
Asesor Financiero Externo



Enma Rojas

---

Enma Rojas  
Analista Senior  
Diviso Bolsa SAB S.A.



---

Sebastián Hoyos Herrera  
Analista  
Diviso Bolsa SAB S.A.

Lima, 19 de diciembre de 2024

# CONTENIDO

- I. CARÁTULA DEL INFORME
- II. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD
- III. RESUMEN EJECUTIVO
- IV. ANTECEDENTES DE LA OPERACIÓN
- V. CONOCIMIENTO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- VI. ANÁLISIS MACRO AMBIENTAL
- VII. ANÁLISIS MICRO AMBIENTAL
- VIII. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA INDUSTRIA
- IX. ANÁLISIS FINANCIERO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- X. CRITERIOS Y METODOLOGÍAS DE VALORIZACIÓN
- XI. RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS
- XII. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD
- XIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
- XIV. FUENTES DE INFORMACIÓN
- XV. ANEXOS

### 3.1. IDENTIFICACIÓN DEL EMISOR Y DE LA OFERTA PÚBLICA

#### ACERCA DEL EMISOR

- ❖ La Compañía es una sociedad anónima abierta, constituida en octubre de 2023, cuyas acciones Clase A y B cotizan en la Bolsa de Valores de Lima (en adelante, “BVL”) desde el 23 de mayo de 2024, con los nemónicos IPCHAC1 y IPCHBC1; respectivamente.
- ❖ IPCH promueve la eficiencia en el transporte marítimo, priorizando la innovación y la sostenibilidad en sus operaciones. Su visión es posicionarse como un referente en el sector logístico portuario, contribuyendo significativamente al desarrollo económico del Perú y a la mejora de la competitividad en los mercados globales.

#### ACERCA DE LA TRANSACCIÓN QUE GENERÓ LA OBLIGACIÓN DE REALIZAR LA OPA Y EL PRESENTE INFORME DE VALORIZACIÓN

- ❖ Mediante Hecho de Importancia del 06 de mayo de 2024, Volcan Compañía Minera S.A.A. (en adelante, “Volcan”) fue informado por su accionista Glencore International AG (en adelante, “Glencore”), que había suscrito un acuerdo definitivo para la venta de su participación en Volcan a Transition Metals AG (en adelante, “Transition Metals”), una subsidiaria de Integra Capital. Asimismo, informaron que como parte del acuerdo, Transition Metals, le pagará a Glencore USD 20 MM; adicionalmente, Glencore otorgará un financiamiento de hasta USD 40 MM a efectos de cubrir ciertas obligaciones de oferta pública aplicables según la legislación peruana.
- ❖ El 09 de mayo de 2024, Volcan comunicó que conforme a lo detallado en el Boletín Bursátil de la Bolsa de Valores de Lima, el 08 de mayo de 2024 se han efectuado transferencias extrabursátiles por un total de 898,832,275 acciones comunes Clase A de Volcan realizadas por Glencore, Blomara Financing Corp., Earthwind International S.A. y Sandown Resources S.A. a favor de Transition Metals, a un precio de USD 0.02225109 por acción. Las 898,832,275 acciones Clase A representan el 55.03% del total de acciones comunes Clase A de Volcan en circulación y el 22.06% del Capital Social de Volcan.
- ❖ A partir del 08 de mayo de 2024, Transition Metals posee de manera directa el 55.03% de las acciones comunes Clase A de Volcan (cifra igual a 67.68% de las acciones Clase A, descontando las acciones en Cartera), por lo que a partir de la mencionada fecha, Transition adquirió participación significativa sobre acciones con derecho a voto listadas en la BVL y, por lo tanto, se encuentra obligada a formular una OPA posterior dirigida a los accionistas minoritarios de Volcan (que representan el 21.87% de las acciones Clase A de la Compañía), la cual se debe efectuar dentro de los seis (06) meses posteriores a la toma de control.
- ❖ Las acciones Clase A inicialmente emitidas por IPCH fueron inscritas en el Registro Público del Mercado de Valores y en el Registro de Valores de la BVL mediante Resolución de Intendencia General SMV N° 013-2024-SMV/11.1 de fecha 07 de marzo de 2024.

### 3.2. OBJETO DEL INFORME DE VALORIZACIÓN

#### OBJETO

- ❖ El propósito de este informe es determinar el precio mínimo que Transition Metals debe considerar en la OPA sobre las acciones comunes Clase A emitidas por IPCH.
- ❖ De acuerdo al artículo 48° del reglamento, la entidad valorizadora deberá considerar la situación existente en el que ocurre el hecho que genera la obligación de realizar la OPA. Por lo tanto, la presente valorización se realiza al 08 de mayo de 2024, fecha en la que hace efectiva la transferencia extrabursátil de 898,832,275 acciones comunes Clase A de Volcan a favor de Transition Metals, equivalente al 22.06% del Capital Social de Volcan.

#### METODOLOGÍA GENERAL

- ❖ La valoración se realiza siguiendo los requisitos básicos establecidos en el artículo 50° del Reglamento.
- ❖ Las acciones Clase A de IPCH cotizan en la BVL en soles; sin embargo, la transacción extrabursátil que generó la OPA Posterior ha sido expresada en dólares. En ese sentido, con la finalidad de mantener similares condiciones para los destinatarios de la OPA, los precios mínimos generados por cada metodología de valorización aplicable son expresados en dólares.
- ❖ Se determina el precio mínimo tomando en cuenta los resultados de los distintos métodos aplicados, además del valor de la contraprestación en la transacción que dio lugar a la obligación de realizar la OPA. Este precio se establece al 08 de mayo de 2024.
- ❖ Finalmente, el precio mínimo se actualiza para reflejar el tiempo transcurrido hasta la fecha de entrega del informe, utilizando la Tasa de Interés Pasiva en Moneda Extranjera (TIPMEX) publicada por la Superintendencia de Banca y Seguros (SBS) al 08 de mayo de 2024, en la fecha en que se genera la obligación de efectuar la oferta.

### 3.3. VALORES OBTENIDO POR LAS DIFERENTES METODOLOGÍAS DE VALORIZACIÓN

- ❖ A continuación mostramos los valores obtenidos por Diviso Bolsa para las acciones comunes Clase A de IPCH aplicando las diferentes metodologías de valorización.
- ❖ Inicialmente el cálculo se realizó con fecha de corte al 08 de mayo de 2024 para luego ajustar estos valores, por efecto de intereses ganados, a fin de obtener un valor actualizado a la fecha del presente informe de valorización:

#### Resumen de resultados

Metodología de Valorización	Valor de las acciones comunes Clase A de IPCH	
	Al 08 de mayo de 2024	Ajustado al 19 de diciembre de 2024*
Valor contable	USD 0.0406	<b>USD 0.0410</b>
Valor de liquidación	USD 0.0456	<b>USD 0.0461</b>
Precio promedio en bolsa	No aplica	No aplica
OPA doce meses previos	No aplica	No aplica
Empresa en marcha	No aplica	No aplica
Múltiplo EV/EBITDA	No aplica	No aplica
Ejecución de la Opción Put	USD 0.0649	<b>USD 0.0657</b>
Transacción que generó la obligación de OPA	USD 0.0034	<b>USD 0.0035</b>

(\*) El ajuste corresponde a los intereses ganados durante el plazo transcurrido.

### 3.4. PRECIO MÍNIMO SELECCIONADO A PARTIR DE LAS DIFERENTES METODOLOGÍAS

- ❖ De acuerdo con el Reglamento, el precio para las acciones comunes recomendado para la OPA no podrá ser menor al precio ofrecido en la transacción que generó la obligación, es decir el precio derivado de la Transacción Extrabursátil equivalente.
- ❖ En aplicación del Reglamento de Oferta Pública de Adquisición, y luego de efectuar la evaluación de cada una de las metodologías de valorización aplicables, Diviso Bolsa determina que el precio mínimo por acción común Clase A a ofrecer por Transition Metal AG en la OPA sobre las acciones comunes Clase A de IPCH es USD 0.0657.

**El precio mínimo a ser tomado en cuenta por Transition Metals en la Oferta Pública de Adquisición sobre las acciones comunes Clase A emitidas por Inversiones Portuarias Chancay S.A.A. es de USD 0.0657 por acción, al 19 de diciembre de 2024.**

# CONTENIDO

- I. CARÁTULA DEL INFORME
- II. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD
- III. RESUMEN EJECUTIVO
- IV. ANTECEDENTES DE LA OPERACIÓN
- V. CONOCIMIENTO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- VI. ANÁLISIS MACRO AMBIENTAL
- VII. ANÁLISIS MICRO AMBIENTAL
- VIII. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA INDUSTRIA
- IX. ANÁLISIS FINANCIERO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- X. CRITERIOS Y METODOLOGÍAS DE VALORIZACIÓN
- XI. RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS
- XII. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD
- XIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
- XIV. FUENTES DE INFORMACIÓN
- XV. ANEXOS

### 4.1. ANÁLISIS DEL CONTEXTO DE LA OPERACIÓN

#### ❖ Cronología y eventos

- Volcan (anterior empresa controladora de IPCH) se dedica a la exploración y explotación de yacimientos mineros por cuenta propia y su correspondiente extracción, concentración, tratamiento y comercialización de concentrados de minerales polimetálicos. A partir de noviembre del 2017 la Compañía es relacionada de Glencore.
- El 23 de enero de 2019, Volcan suscribió con la empresa de la República Popular China, Cosco Shipping Ports Limited (en adelante, "CSPL" o "COSCO Shipping") y su subsidiaria Cosco Shipping Chancay Ports Limited (en adelante, "CSPL SPV" o el "Puerto de Chancay"), con la intervención de Terminales Portuarios Chancay S.A. (hoy, el Puerto de Chancay), subsidiaria de Volcan hasta el 13 de mayo de 2019, el contrato de Suscripción de Inversión y un convenio de accionistas en virtud de los cuales CSPL, a través de su subsidiaria CSPL SPV, adquiere la condición de accionista del Puerto de Chancay con el 60% de las acciones representativas del capital social por un valor de USD 225,000, una vez que ocurra la fecha de cierre, la cual está supeditada a la verificación del cumplimiento de la ley "Antitrust", brindada por las autoridades internacionales correspondientes de Ucrania y China.
- El 13 de mayo de 2019, se incorporó al socio estratégico con una participación del 60% de las acciones representativas de CSPL bajo la modalidad de aumento de capital. Volcan mantiene bajo su titularidad el 40% restante de las acciones representativas del capital social del Puerto de Chancay, pasando de ser subsidiaria a asociada de Volcan en dicha fecha.
- El 15 de febrero del 2023, Volcan recibió una carta de parte de Glencore, informando la exploración del proceso de disposición de su participación en el Capital Social de Volcan.
- Con fecha 24 de marzo 2023, en Sesión de Directorio de Volcan, en calidad de accionista del 40% del Puerto de Chancay, se aprobó el financiamiento otorgado por entidades financieras por USD 975,000, para el desarrollo del Proyecto del Puerto Multipropósito de Chancay. Las garantías serán cubiertas por los activos de Puerto de Chancay.
- El 24 de agosto del 2023, en JGA (Junta General de Accionistas) se acordó aprobar el Proyecto de Escisión que comprende la escisión de un bloque patrimonial conformado por el 40% de las acciones de titularidad de la Sociedad en Cosco Shipping Port Chancay Perú. Además, se aprobó la constitución de IPCH, la cual recibirá el bloque patrimonial que es materia de la Escisión.
- El valor neto del Bloque Patrimonial a ser escindido asciende a la suma total de PEN 443,328,275.74 de acuerdo con los valores de los Estados Financieros Separados de Volcan al 31 de julio del 2023. Asimismo, se acuerda que la entrada en vigencia de la Escisión sea el 04 de marzo del 2024 y la fecha de registro y entrega de las acciones sea el 23 de mayo del 2024.

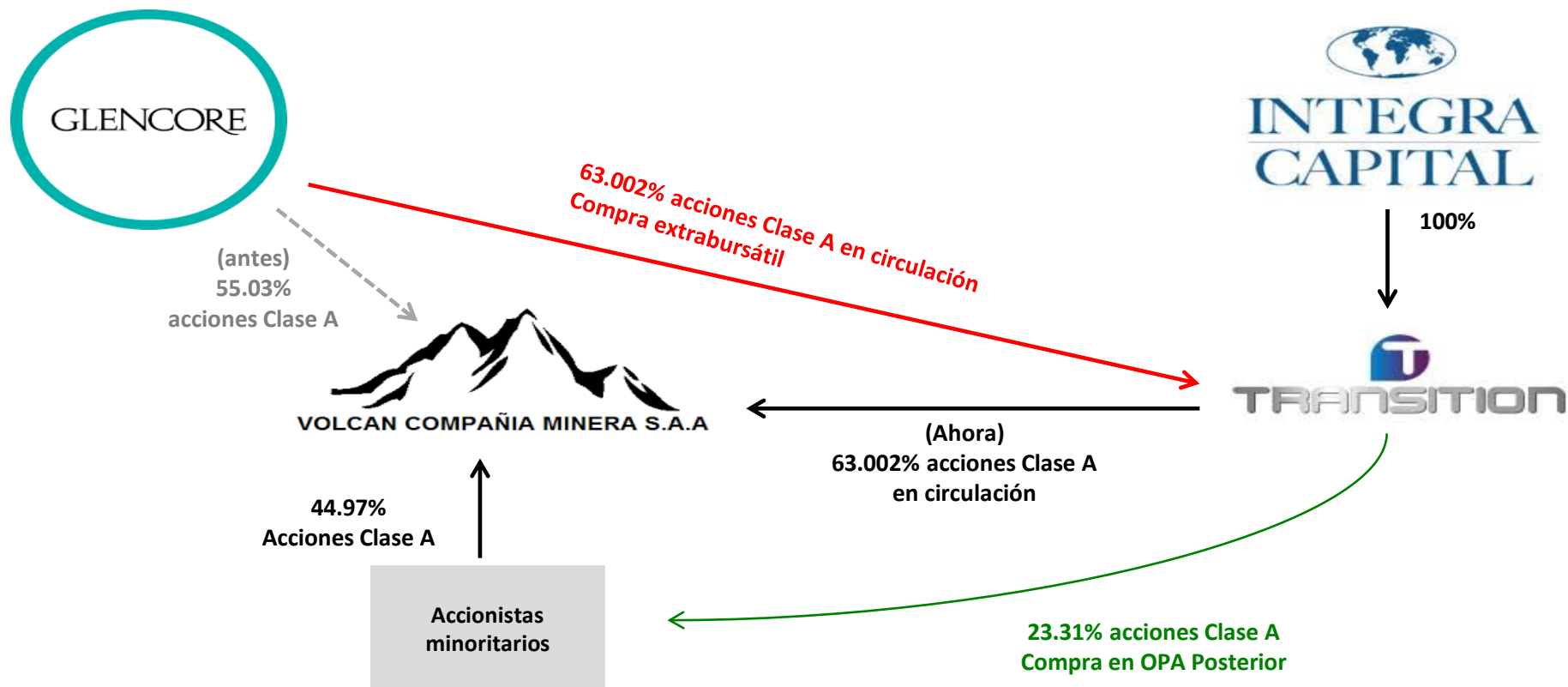
### 4.1. ANÁLISIS DEL CONTEXTO DE LA OPERACIÓN

#### ❖ Cronología y eventos

- Mediante Hecho de Importancia del 06 de mayo de 2024, Volcan fue informado por su accionista Glencore, que había suscrito un acuerdo definitivo para la venta de su participación en Volcan a Transition Metals una subsidiaria de Integra Capital. Asimismo, informaron que como parte del acuerdo, Transition Metals le pagará a Glencore USD 20 MM; adicionalmente, Glencore otorgará un financiamiento de hasta USD 40 MM a efectos de cubrir ciertas obligaciones de oferta pública aplicables según la legislación peruana.
- El 09 de mayo de 2024, Volcan comunicó que conforme a lo detallado en el Boletín Bursátil de la Bolsa de Valores de Lima, el 08 de mayo de 2024, se han efectuado transferencias extrabursátiles por un total de 898,832,275 acciones comunes Clase A de Volcan realizadas por Glencore, Blomara Financing Corp., Earthwind International S.A. y Sandown Resources S.A. a favor de Transition Metals a un precio de USD0.02225109 por acción. Las 898,832,275 acciones Clase A representan el 55.03% del total de acciones comunes Clase A de Volcan en circulación y el 22.06% del Capital Social de Volcan.
- En cumplimiento del Reglamento, a partir del 08 de mayo de 2024, Transition Metals posee de manera directa el 55.03% de las acciones comunes Clase A de IPCH (cifra igual a 63.002% de las acciones Clase A, descontando las acciones en Cartera), por lo que a partir de la mencionada fecha, Transition adquirió participación significativa sobre acciones con derecho a voto listadas en la BVL y, por lo tanto, se encuentra obligada a formular una OPA posterior dirigida a los accionistas minoritarios de Volcan (que representan el 24.74% de las acciones Clase A de la Compañía), la cual se debe efectuar dentro de los seis (06) meses posteriores a la toma de control.
- El 23 de mayo del 2024, entró en vigencia la fecha de registro y entrega de las acciones de IPCH a los accionistas de Volcan. Esto se produjo en línea con el acuerdo de escisión del bloque patrimonial por el 40% de las acciones en Puerto de Chancay de titularidad de Volcan a favor de IPCH, aprobado en JGA del 24 de agosto del 2023.
- Como resultado de la Escisión del patrimonio de Volcan en dos empresas: Volcan escindida e IPCH, en cumplimiento del Reglamento, Transition se encuentra obligada a formular una OPA Posterior dirigida a los accionistas minoritarios de cada una de las dos empresas escindidas, Volcan e IPCH. Las mencionadas OPA se deben efectuar dentro de los seis (06) meses posteriores a la toma de control realizado el 08 de mayo de 2024.
- El 09 de septiembre de 2024, se efectuó la Primera Convocatoria del Proceso de Selección presencial de la entidad valorizadora responsable de determinar el precio mínimo a ser tomado en cuenta por Transition Metals en la OPA sobre las acciones comunes Clase A emitidas por Volcan y en la OPA sobre las acciones comunes Clase A emitidas por IPCH, la cual se declaró desierta. La segunda convocatoria se programó para el 11 de octubre de 2024.
- El 15 de octubre de 2024, el Comité de Selección otorgó la buena pro a Diviso Bolsa para actuar como la entidad valorizadora responsable de determinar el precio mínimo a ser tomado en cuenta por Transition Metals en las OPA sobre las acciones comunes Clase A emitidas por Volcan e IPCH. Dicha buena pro fue ratificada por el Superintendente del Mercado de Valores, mediante Oficio N° 141-2024-SMV/02, el 31 de octubre de 2024.

### 4.2. SOBRE LA NECESIDAD DE REALIZAR UNA OPA

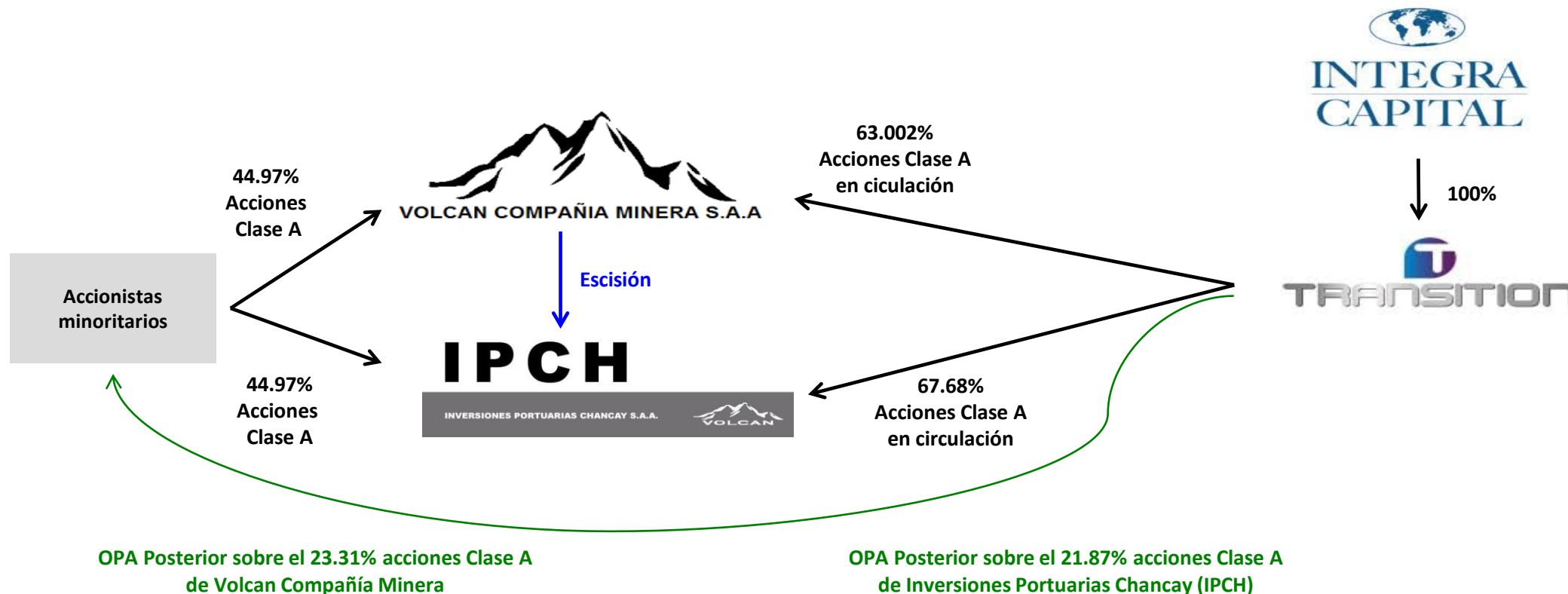
En aplicación del Reglamento, el 08 de mayo de 2024, al vender Glencore a Transition Metals el 63.002% de las acciones Clase A de Volcan en circulación, de manera extrabursátil, se generó la obligación a este último de formular una OPA Posterior sobre el 23.31% de las acciones Clase A de Volcan en circulación. Esta OPA estará dirigida a los accionistas minoritarios de la Compañía, tal como se muestra el siguiente gráfico:



### 4.2. SOBRE LA NECESIDAD DE REALIZAR UNA OPA

Como resultado de la Escisión de los activos de Volcan, aprobada en JGA del 24 de agosto de 2023, el 24 de mayo de 2024, entró en vigencia la fecha de entrega de las acciones Clase A y B de IPCH a todos los tenedores de acciones Clase A y B de Volcan.

Como producto de esta Escisión, Transition Metals está obligado a formular dos OPA posteriores: una OPA sobre las acciones Clase A de Volcan, y otra OPA sobre las acciones Clase A de IPCH, tal como se muestra en el siguiente gráfico:



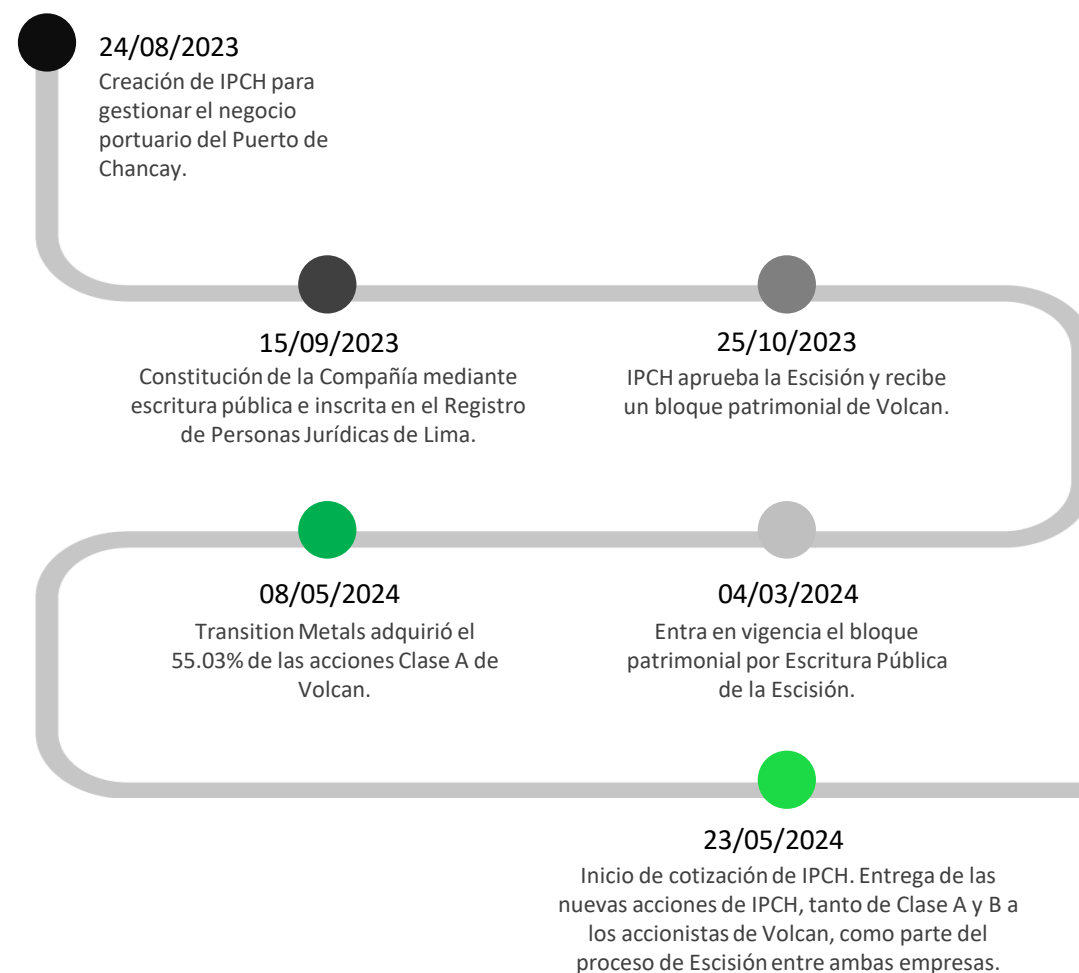
# CONTENIDO

- I. CARÁTULA DEL INFORME
- II. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD
- III. RESUMEN EJECUTIVO
- IV. ANTECEDENTES DE LA OPERACIÓN
- V. CONOCIMIENTO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- VI. ANÁLISIS MACRO AMBIENTAL
- VII. ANÁLISIS MICRO AMBIENTAL
- VIII. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA INDUSTRIA
- IX. ANÁLISIS FINANCIERO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- X. CRITERIOS Y METODOLOGÍAS DE VALORIZACIÓN
- XI. RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS
- XII. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD
- XIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
- XIV. FUENTES DE INFORMACIÓN
- XV. ANEXOS

### 5.1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA Y LÍNEAS DE NEGOCIO

#### ❖ Acerca de la IPCH

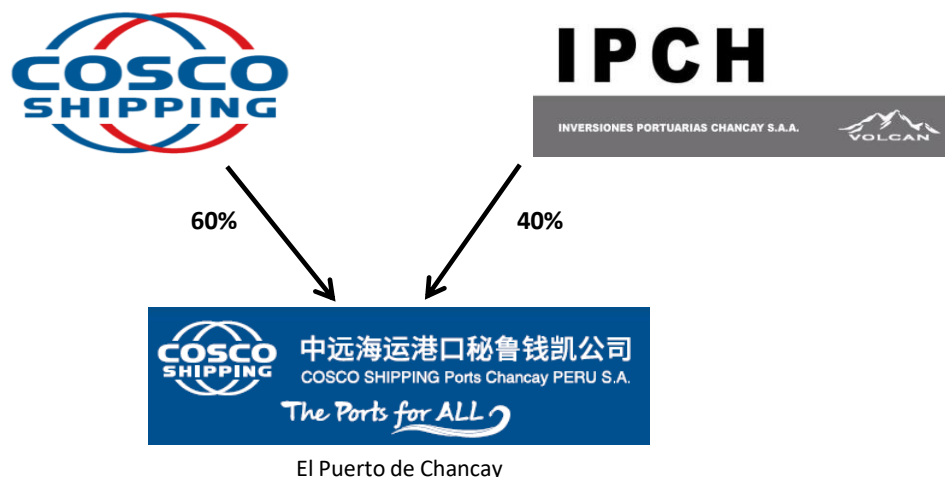
- La Compañía es una empresa holding que fue constituida en virtud del acuerdo de Junta General de Accionistas de Volcan del 24 de agosto del 2023, a fin de actuar como la empresa receptora del bloque patrimonial compuesto por el negocio portuario relacionado con el Puerto de Chancay que Volcan venía desarrollando.
- De esta forma, IPCH se constituye mediante Escritura Pública de fecha 15 de septiembre del 2023, otorgada ante Notario Público de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, y quedando inscrita en la Partida Electrónica N° 15416224 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.
- En el acta de Junta General de Accionistas de fecha 25 de octubre del 2023, IPCH aprueba la Escisión y se vuelve receptora de un bloque patrimonial compuesto por ciertos activos, pasivos y relaciones jurídicas de titularidad de Volcan, que se encuentran relacionados con la inversión que Volcan tiene en el Puerto de Chancay, a través de su participación accionaria en Puerto de Chancay.
- A consecuencia de la Escisión, IPCH recibe un aumento de capital, por lo cual se aprueba en la Junta General de Accionistas de fecha 25 de octubre del 2023 la modificación del Artículo Quinto de los Estatutos siendo que el capital suscrito y pagado es de PEN 407, 657,217.50 representado por 1,633,414,553 acciones comunes Clase "A" y 2,443,157,622 acciones comunes Clase " B", con un valor nominal de S/ 0.10 cada una.
- Conforme a lo establecido en los acuerdos societarios de IPCH y Volcan, el 04 de marzo de 2024 (fecha de la Escritura Pública de la Escisión), entró en vigencia la Escisión. El 25 de abril de 2024 se ha inscrito la Escisión en el Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima y Callao en las partidas tanto de Volcan e IPCH.



### 5.1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA Y LÍNEAS DE NEGOCIO

#### ❖ Actividad Económica de IPCH

- La Compañía tiene por objeto el desarrollo, la construcción, el mantenimiento, la ampliación, la administración, la explotación y la inversión en puertos y terminales marítimos, incluyendo brindar asesoría en materia logística y/u operativa en zonas marítimas, servicios especializados de transporte de productos de importación y exportación y, en general, realizar cualquier acto o actividad que tenga relación directa o indirecta con el negocio portuario y tienda a la obtención y realización de sus fines.



- La Junta General de Accionistas aprobó del Proyecto de Escisión que comprende la Escisión de un bloque patrimonial conformado por el 40% de las acciones en Puerto de Chancay de titularidad de la Compañía para enfocarse en adquirir, desarrollar, y negociar intereses o derechos patrimoniales en empresas dedicadas a actividades portuarias y logísticas de cualquier naturaleza, así como los servicios relacionados.

#### ❖ Escisión de Inversiones de IPCH

- La fecha de entrada en vigencias de la Escisión fue el 04 de marzo de 2024. El bloque escindido está conformado de acuerdo al siguiente detalle:

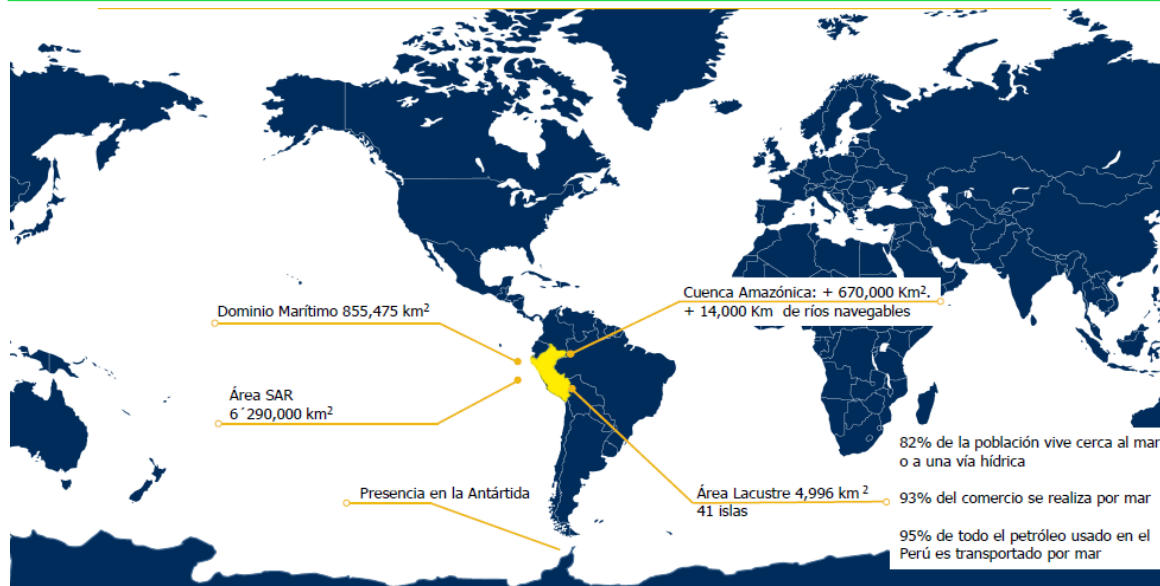
USD (000)	04-mar-24
Inversiones en asociadas	148,796
<b>Total activo no corriente</b>	<b>148,796</b>
<b>Total activo</b>	<b>148,796</b>
USD (000)	04-mar-24
Pasivo por impuesto diferido	16,407
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>16,407</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>16.407</b>
<b>Valor neto del bloque patrimonial (USD)</b>	<b>132,389</b>

### 5.1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA Y LÍNEAS DE NEGOCIO

#### ❖ El Puerto de Chancay

- El Puerto de Chancay será un puerto multipropósito que movilizará carga en contenedores, carga general, carga a granel no mineral, carga líquida y carga rodante. El Puerto de Chancay se dedica a actividades portuarias, teniendo como objetivo el desarrollo, la construcción, la implementación, la puesta en operación y la explotación de un puerto multipropósito en la bahía Chancay, al norte de Lima. Se estima que iniciará operaciones en mayo de 2025.
- El proyecto de la Fase I del Puerto de Chancay implica una inversión total de USD 1,300 millones. IPCH es accionista del 40% del Puerto de Chancay.
- El Puerto de Chancay se encuentra a unos 78 kilómetros al norte de Lima, en la provincia de Huaral, y a unos 60 kilómetros del Puerto del Callao de Lima.
- Su ubicación estratégica en la costa central del Pacífico peruano lo coloca como un punto de conexión natural para el comercio transpacífico.

Perú: país marítimo, amazónico, andino, bioceánico y con presencia en la Antártida

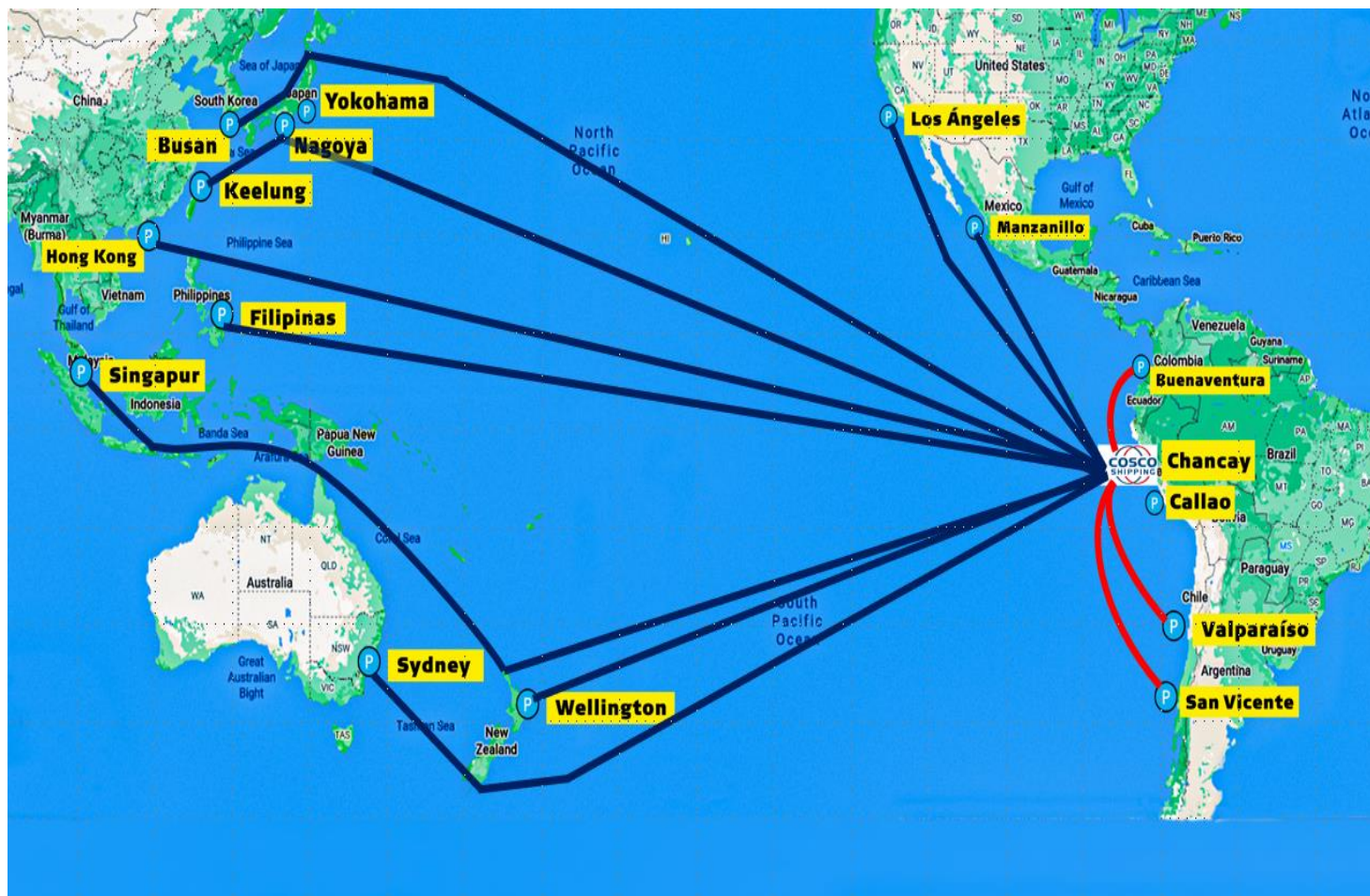


Estructura del Capital Social del Puerto de Chancay

Accionista	Nº de acciones	Participación
Cosco Shipping Ports (Chancay) Limited (CSPL SPV)	419,112,191	60%
Inversiones Portuarias Chancay S.A.A. (IPCH)	279,408,127	40%
<b>Total de Acciones Comunes</b>	<b>698,520,318</b>	<b>100%</b>

### 5.1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA Y LÍNEAS DE NEGOCIO

❖ Hub Portuario, Logístico, Industrial y Tecnológico en la Costa del Pacífico Sur



\*TEU significa "Twenty-foot Equivalent Unit"

Fuente: Memoria 2023 de IPCH, el Puerto de Chancay

Desafíos para ser Hub Logístico:

1. Puertos de primer orden:

Terminales Portuarios Modernos: Terminales Norte y sur del Callao, Paita y Salaverry.

2. Transferencia de tecnología en las Zonas Económicas Especiales (ZEEs):

Los principales puertos a nivel mundial están equipados con instalaciones logísticas especializadas, diseñadas para facilitar la redistribución internacional de productos y sus derivados.

3. Conexión regional. Brasil:

- Exportaciones – USD 90,100 MM, tres veces más que las exportaciones a Estados Unidos.
- Importaciones – USD 64,400 MM.
- Son alrededor de 55 días que se demoran los productos de Brasil a China.
- Brasil usando las IIRSA y el Puerto de Chancay podrá reducir hasta en 25 días su transporte.

4. Clústeres Logísticos integrados:

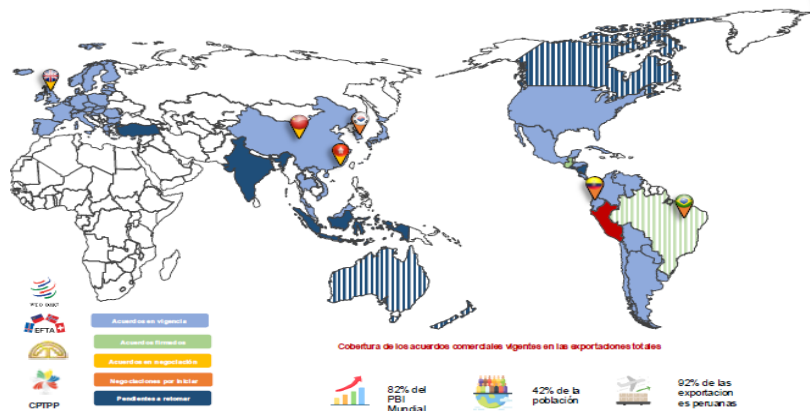
- Conectividad y desarrollo urbano
- Simplificación aduanera
- Impulso a la industria naval

### 5.1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA Y LÍNEAS DE NEGOCIO

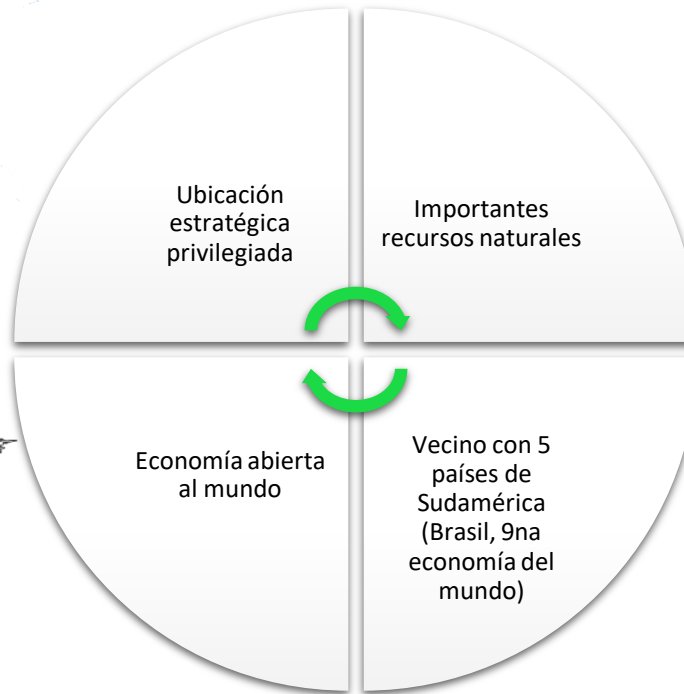
#### ❖ Ventajas Comparativas del Puerto de Chancay



Fuente: Puerto de Chancay



Fuente: Puerto de Chancay



Fuente: CEPAL



Fuente: APN

### 5.1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA Y LÍNEAS DE NEGOCIO

#### ❖ Componentes del Puerto de Chancay

Mapa de Componentes del Puerto de Chancay



El Puerto de Chancay está constituido por tres (03) grandes componentes:

#### ▪ Zona Operativa Portuaria:

Es aquella en donde se realizan las actividades portuarias propiamente dichas, comprende los muelles, espigones, canales de ingreso marítimos, áreas de almacenamiento para contenedores carga a granel y rodante, áreas de mantenimiento y talleres. La Zona Operativa Portuaria se ubica en la parte noroeste del área del proyecto y comprende el macizo de Punta Chancay, el área marítima circundante, la bahía que se extiende hacia el este y la zona marítima que se extiende al sur de Punta Chancay.

#### ▪ Complejo de Ingreso:

Incluye el antepuerto vehicular, puertas de ingreso al Terminal, área de inspecciones de aduanas, oficinas administrativas y áreas de servicios logísticos y de apoyo. Se ubica hacia el este de la Zona Operativa a una distancia de aproximadamente 2 kilómetros.

#### ▪ Viaducto Subterráneo - Túnel:

Conecta el Complejo de Ingreso con la Zona Operativa Portuaria, tiene una longitud de 1.8 kilómetros y constituye un corredor vial segregado y exclusivo para el tránsito de carga relacionado a la operación portuaria. Cuenta con tres (03) carriles vehiculares, dos (02) fajas transportadoras para graneles sólidos y tuberías multiproducto de graneles líquidos.

### 5.1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA Y LÍNEAS DE NEGOCIO

#### ❖ Inversión en el Puerto de Chancay

- El Proyecto del Megapuerto de Chancay es una de las iniciativas portuarias más ambiciosas en Perú y América Latina. Diseñado para convertirse en un centro logístico clave en la región del Pacífico. El Puerto de Chancay busca impulsar el comercio entre América del Sur y Asia, especialmente con China.
- El proyecto incluye la construcción de túneles y carreteras, conectando el puerto con la Carretera Panamericana a través de un túnel de 1.8 kilómetros, facilitando el transporte terrestre hacia el interior económico.
- La Fase I del proyecto del Puerto de Chancay incluye instalaciones como el área de operaciones del terminal, área auxiliar de entrada, túneles y carreteras de conexión, cubriendo un área total de 118 hectáreas.



#### ❖ Inversión:

El costo total del proyecto se estima en alrededor de 3,000 millones de dólares. Esta inversión abarca la construcción de la infraestructura portuaria, terminales, muelles, y las zonas logísticas.

### 5.1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA Y LÍNEAS DE NEGOCIO

#### ❖ COSCO Shipping

- COSCO Shipping, con sede en Shanghái, China, es una de las principales empresas navieras y logísticas a nivel global. Fundada en 2016, tras la fusión de COSCO Group y China Shipping Group, la compañía se consolidó como un gigante del sector marítimo, operando una extensa flota de más de 400 buques portacontenedores y gestionando una red global de terminales portuarias. Su rol es clave en la promoción del comercio internacional, especialmente dentro de la Iniciativa de la Franja y la Ruta que conecta Asia con Europa, América, África y Oceanía.
- COSCO Shipping se especializa en la gestión portuaria y en ofrecer soluciones logísticas integrales. Estos servicios refuerzan su posición estratégica como un actor esencial en la conectividad global y la optimización de las cadenas de suministro.

- Mayor operador integrado del mundo. El mayor operador comercial integrado del mundo (puertos + buques + logística). Mueve 140 millones de contenedores TEU al año.
- Lista en la bolsa de Hong Kong y Shanghái.
- Presente en los puertos más importantes del mundo (37 puertos): Shanghái, Shenzhen, Hong Kong, Singapur, Busan, Los Ángeles, Seattle, Bilbao, Valencia, Abu Dabi, Suez, Vado, Hamburgo, El Pireo, Zeebrugge, Amberes. Así mismo, la empresa dispone más de 1400 buques.
- Parte de Ocean Alliance: Gestiona más del 45% del tráfico transpacífico.

Ubicación Puertos – Cosco Shipping



Fuente: Puerto de Chancay

Estructura - Cosco Shipping



### 5.1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA Y LÍNEAS DE NEGOCIO

#### ❖ COSCO Shipping

##### Influencia del Gobierno Chino

- 1. Empresa Estatal:** COSCO Shipping es una empresa estatal, propiedad del gobierno chino. Ello significa que las decisiones estratégicas de la empresa están alineadas con los objetivos económicos y políticos de China.
- 2. Iniciativa de la Franja y la Ruta:** COSCO Shipping desempeña un papel fundamental en la Iniciativa de la Franja y la Ruta (BRI) de China, un ambicioso plan para expandir la influencia comercial y geopolítica de China mediante la inversión en infraestructura y conexiones logísticas globales. A través de COSCO Shipping, China ha adquirido y desarrollado terminales portuarias estratégicas en Europa, África y América Latina.
- 3. Apoyo Financiero y Político:** COSCO Shipping recibe apoyo financiero y político del gobierno chino, permitiéndole realizar inversiones masivas en infraestructura portuaria y expansión de la flota. Esto le da una ventaja competitiva significativa en la industria marítima global.
- 4. Instrumento Geopolítico:** COSCO Shipping es visto como un instrumento geopolítico de China, utilizando su presencia global para expandir la influencia de China en las cadenas de suministro globales, asegurar rutas comerciales críticas y fortalecer las relaciones económicas con países estratégicos.

##### Influencia Global

1. COSCO Shipping ha ampliado su influencia más allá del transporte marítimo, desempeñando un papel estratégico en la configuración de las rutas comerciales globales. Al controlar puertos clave y rutas marítimas, contribuye a la consolidación de la posición de China como una potencia dominante en el comercio internacional y en la industria marítima.
2. El Estado chino ha implementado una política de crecimiento internacional agresiva y estratégica, centrada en la expansión económica y la influencia global a través de iniciativas como la Iniciativa de la Franja y la Ruta (BRI). Esta política implica inversiones masivas en infraestructura, comercio y relaciones diplomáticas para fortalecer las conexiones entre China y otras regiones del mundo.



##### Planes con América

China busca fortalecer las relaciones económicas y comerciales con América Latina a través de inversiones en infraestructura, minería, energía y telecomunicaciones. China se ha convertido en uno de los principales socios comerciales de varios países latinoamericanos, proporcionando financiamiento y cooperación en proyectos de desarrollo.



**Brasil:** China ha invertido en proyectos de energía, minerales y minería, incluyendo una inversión de 800 millones de dólares en la fabricación de teléfonos inteligentes y 620 millones en un parque industrial.



**Argentina:** Inversiones chinas incluyen 823 millones de dólares en proyectos de litio y 600 millones en minas de cobre.



**México:** China ha destinado alrededor de 1,000 millones de dólares en la fabricación de vehículos eléctricos y en infraestructura ferroviaria.

I N V E R S I O N E S

### 5.1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA Y LÍNEAS DE NEGOCIO

❖ COSCO Shipping

#### Planes de China en Perú

1. China ha invertido significativamente en América Latina como parte de su política de crecimiento internacional.
2. Al año 2023, estas inversiones se centran en infraestructura, energía, minería, y transporte, en línea con la Iniciativa de la Franja y la Ruta. En total, las inversiones chinas en la región se han traducido en proyectos de infraestructura y financiamiento directo.
3. En Perú, China ha invertido en sectores estratégicos como la minería, energía y transporte. Un ejemplo clave es el desarrollo del Puerto de Chancay, en asociación con empresas chinas, para crear un hub logístico en la costa del Pacífico que facilite el comercio entre América del Sur y Asia. Este puerto es parte de la estrategia de China para fortalecer su presencia y relaciones comerciales en la región.

#### Inversiones de China en Perú por Sectores (2023)

1. **Minería:** La inversión china en el sector minero de Perú es significativa, especialmente en la expansión de minas como Las Bambas, con inversiones de cientos de millones de dólares.
2. **Energía:** Incluye inversiones en plantas de energía, principalmente a través de la adquisición de activos energéticos.
3. **Infraestructura:** El Puerto de Chancay es un proyecto clave, desarrollado por COSCO Shipping para facilitar el comercio entre América del Sur y Asia.

### 5.2. ACCIONISTAS Y DIRECTORIO

#### ❖ Composición accionaria de IPCH previo a la transacción

Al 31 de diciembre del 2023, la composición accionaria de clase A:

Principales Accionistas	N° acciones	Participación (%)	Persona	Nacionalidad
Volcan Compañía Minera S.A.A.	999	99.90%	Jurídica	Peruana
Compañía Minera Chungar S.A.C	1	0.10%	Jurídica	Peruana

### 5.2. ACCIONISTAS Y DIRECTORIO

#### ❖ Composición accionaria de IPCH posterior a la transacción

El 08 de mayo de 2024, se han efectuado transferencias extrabursátiles por un total de 898,832,275 acciones comunes Clase A de Volcan realizadas por Glencore, Blomara Financing Corp, Earthwind International S.A. y Sandown Resources S.A. a favor de Transition Metals a un precio de USD 0.02225109 por acción.

#### ❖ Principales Accionistas Clase A

Principales Accionistas	Participación (%)	Persona	Nacionalidad	Grupo	Nro Acciones*
Transition Metals AG	55.03	Jurídica	Suiza	Integra Capital	898,832,275
Compañía Minera Paragsha S.A.C	11.20	Jurídica	Peruana	Volcan	182,994,435
José Ignacio, De Romana Letts	10.34	Natural	Peruana	No Aplica	168,863,329
Irene, Florencia/ De Romaña, Letts Colmenares	9.90	Natural	Peruana	No aplica	161,732,092
Blue Streak International N.V.	8.38	Jurídica	Antillas Holandesa	No aplica	136,932,214
Otros accionistas	5.15			No aplica	84,060,208
<b>Total de acciones Clase A</b>					<b>1,633,414,553</b>

#### ❖ Principales Accionistas Clase B

Principales Accionistas	Participación (%)	Persona	Nacionalidad	Grupo	Nro Acciones*
Profuturo AFP-PR Fondo 3	8.78	Jurídica	Peruana	No aplica	214,509,239
RI - Fondo 2	7.48	Jurídica	Peruana	No aplica	182,748,190
Profuturo AFP-PR Fondo 2	6.97	Jurídica	Peruana	No aplica	170,288,086
IN - Fondo 3	6.61	Jurídica	Peruana	No aplica	161,492,719
IN - Fondo 2	7.10	Jurídica	Peruana	No aplica	173,464,191
HA - Fondo 3	5.70	Jurídica	Peruana	No aplica	139,259,984
RI - Fondo 3	4.49	Jurídica	Peruana	No aplica	109,697,777
HA - Fondo 2	4.06	Jurídica	Peruana	No aplica	99,192,199
López de Romaña Dalmau Hernando Diego Francisco	4.57	Natural	Peruana	No aplica	111,652,303
<b>Total de acciones Clase B</b>					<b>2,443,157,622</b>

### 5.2. ACCIONISTAS Y DIRECTORIO

#### ❖ Directorio Pre-Transacción

Directorio (31/12/2023)	Cargo
Victoria Soyer Toche	Presidente del Directorio
Diego Garrido-Lecca Gonzales	Vicepresidente del Directorio
Franz Bollmann Duarte*	Director
Fernando Café Barcellos	Director
Jose Ignacio De Romaña Letts	Director
Carlos Francisco Fernández Navarro*	Director
Luis Fernando Herrera	Director
José Enrique Juan Picasso Salinas	Director

\*Franz Bollmann Duarte, "Nombrado el 30 de enero de 2024"  
 Carlos Francisco Fernandez, "Renunció el 12 de enero de 2024"

Fuente: SMV

#### ❖ Directorio Post-Transacción

Directorio	Cargo
Ricardo Nicolas Mallo Huergo	Presidente del Directorio
Juan Verde Suarez	Vicepresidente del Directorio
Luis Fernando Herrera	Director
Pilar Marco*	Director
José Ignacio De Romaña Letts	Director
Marcelo Alejandro Rufino	Director
José Enrique Juan Picasso Salinas	Director

\*Pilar Marco, "Nombrada el 15 de mayo de 2024" tras renuncia de Victoria Soyer

### 5.3. ORGANIGRAMA DE IPCH



### 5.4. POLITICA DE DIVIDENDOS DE IPCH

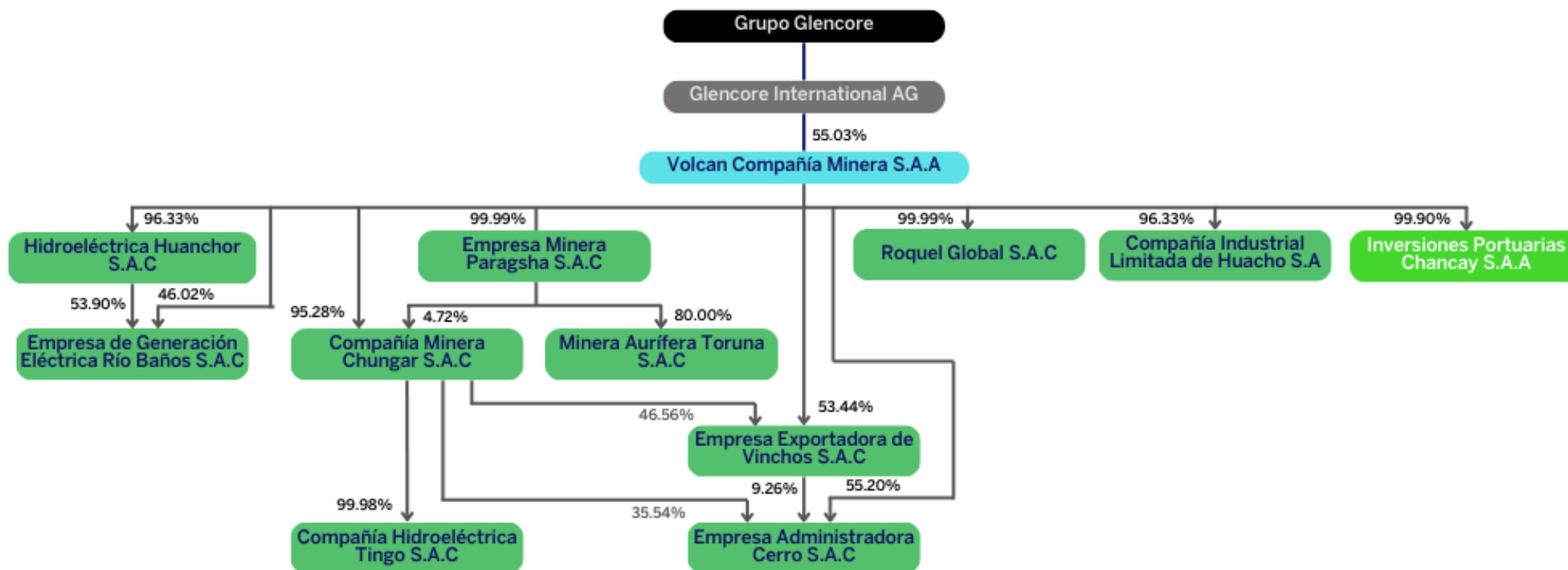
El 26 de octubre de 2023, la Junta General de Accionistas de IPCH aprobó la siguiente política de dividendos:

“La política de dividendos de la empresa consiste en distribuir hasta el 20% de la utilidad de libre disposición del ejercicio anterior, siempre y cuando la disponibilidad de la caja de la empresa lo permita, luego de cumplir los compromisos de inversión asumidas, teniendo en cuenta, además, las limitaciones que pudieran derivarse de los convenios de financiación de la empresa”.

### 5.5. DIAGRAMA DEL GRUPO ECONÓMICO DE IPCH

#### ❖ Situación Pre-Transacción

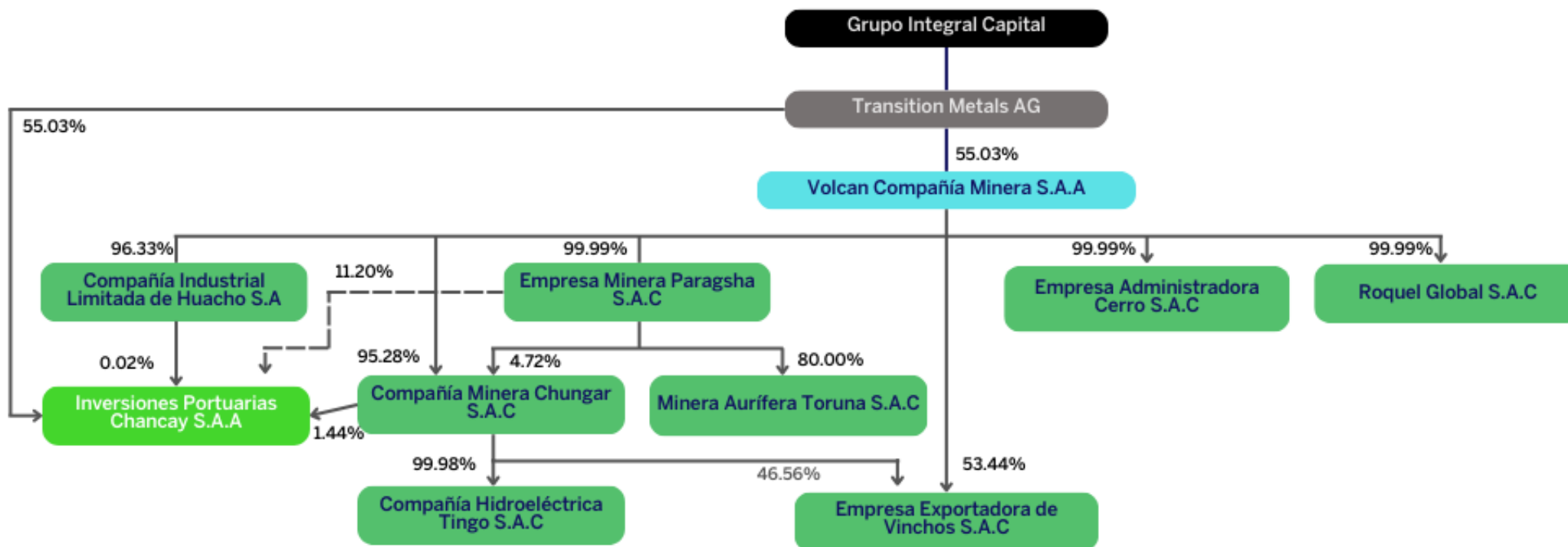
- En noviembre del 2017, Glencore realizó una oferta pública de adquisición (OPA) de acciones comunes Clase A, por la cual compró un total de 603,077,387 acciones. Glencore y sus vinculadas, a la fecha de lanzamiento de la referida OPA, ya tenían la propiedad de 295,754,888 acciones, con lo que acumularon 898,832,275 acciones Clase A, que representan el 55.0% de las acciones emitidas Clase A y el 23.3% del capital social, considerando las acciones Clase A y las acciones Clase B que la sociedad tiene en cartera. A continuación, se presenta el diagrama al 31 de diciembre de 2023.



### 5.5. DIAGRAMA DEL GRUPO ECONÓMICO DE IPCH

#### ❖ Situación Post-Transacción

- Desde el 08 de mayo de 2024, el Grupo Integra Capital, a través de su subsidiaria Transition Metals, adquirió de Glencore el 55.028% de Volcan. Como resultado de la Escisión acordada en la JGA de Volcan, Transition Metals adquiere participación por el 55.028% de IPCH. A continuación, se presenta el diagrama al 08 de mayo de 2024.



# CONTENIDO

- I. CARÁTULA DEL INFORME
- II. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD
- III. RESUMEN EJECUTIVO
- IV. ANTECEDENTES DE LA OPERACIÓN
- V. CONOCIMIENTO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- VI. ANÁLISIS MACRO AMBIENTAL
- VII. ANÁLISIS MICRO AMBIENTAL
- VIII. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA INDUSTRIA
- IX. ANÁLISIS FINANCIERO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- X. CRITERIOS Y METODOLOGÍAS DE VALORIZACIÓN
- XI. RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS
- XII. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD
- XIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
- XIV. FUENTES DE INFORMACIÓN
- XV. ANEXOS

### 6.1. ANÁLISIS DEL SECTOR PORTUARIO: MARCO INSTITUCIONAL

#### ❖ Marco Legal y Regulatorio del Sector Portuario

##### Ley del Sistema Portuario Nacional (Ley N° 27943)

Promulgada en 2003, regula las actividades y servicios en los terminales, las infraestructuras y las instalaciones ubicados en los puertos marítimos, fluviales y lacustres, tanto los de iniciativa, gestión y prestación pública, como los privados, y todo lo que atañe y conforma el Sistema Portuario Nacional. La presente Ley tiene por finalidad promover el desarrollo y la competitividad de los puertos, así como facilitar el transporte multimodal, la modernización de las infraestructuras portuarias y el desarrollo de las cadenas logísticas en las que participan los puertos.

##### Modificaciones a la Ley del Sistema Portuario Nacional (Ley N° 32048)

En mayo de 2024, el Congreso de la República aprobó modificaciones a la Ley N° 27943 para fomentar el desarrollo portuario y viabilizar las operaciones del Megapuerto de Chancay. Estas modificaciones permiten que puertos de titularidad privada y uso público, como Chancay, puedan obtener exclusividad en la prestación de servicios esenciales, resolviendo controversias legales previas.



##### Reglamento de la Ley del Sistema Portuario Nacional

El Decreto Supremo N.° 198-2024-EF modificó el reglamento de la Ley General de Aduanas, permitiendo que, de manera excepcional y por un periodo de cinco (05) años, los almacenes aduaneros autorizados en la circunscripción de la Intendencia de Aduana Marítima del Callao puedan operar en la de Chancay sin necesidad de contar con un local físico en esa jurisdicción. Esta medida busca facilitar las operaciones del nuevo puerto y optimizar los procesos logísticos en el país.

##### Ley General de Aduanas y su Reglamento





En noviembre de 2024, Indecopi anunció que evaluará las condiciones de competencia de los servicios portuarios en Chancay, considerando su posible relación con otros puertos a nivel nacional.

##### Ley Nacional de Cabotaje

Aprobada en 2024, esta ley permite a naves de bandera internacional realizar servicios de cabotaje en los puertos peruanos, incluyendo Chancay. La normativa busca mejorar la conectividad marítima nacional y respaldar la operación de nuevos puertos, potenciando el comercio interior y la competitividad del país.

### 6.1. ANÁLISIS DEL SECTOR PORTUARIO: MARCO INSTITUCIONAL

#### ❖ Marco Legal y Regulatorio del Sector Portuario

Institución	Rol concedente y promotor
 <p>Ministerio de Transportes y Comunicaciones</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El Ministerio de Transportes y Comunicaciones (MTC) define las políticas sectoriales y la normatividad general para todas las actividades orientadas al transporte y las comunicaciones, incluyendo el sistema portuario.</li> </ul>
 <p>Autoridad Portuaria Nacional</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Organismo público descentralizado, encargado del Sistema Portuario Nacional (marítimo, fluvial y lacustre).</li> <li>- Encargada de fomentar el desarrollo del Sistema Portuario Nacional, la Autoridad Portuaria Nacional (APN) regula y supervisa las actividades portuarias, asegurando su fortalecimiento frente a la globalización y el crecimiento del sector exportador.</li> </ul>
 <p>OSITRAN</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Supervisa las tarifas y condiciones de los servicios en infraestructuras concesionadas.</li> <li>- Aunque el Puerto de Chancay es de titularidad privada y uso público, existen debates sobre si debería estar sujeto a la supervisión de Ositrán.</li> </ul>
 <p>Indecopi</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- En noviembre de 2024, Indecopi anunció que evaluará las condiciones de competencia de los servicios portuarios en Chancay, considerando su posible relación con otros puertos a nivel nacional.</li> </ul>

### 6.1. ANÁLISIS DEL SECTOR PORTUARIO: MARCO INSTITUCIONAL

#### ❖ Institucionales relacionadas en regulación portuaria

De acuerdo con el MTC, diversas entidades e instituciones tienen una relación directa con el desarrollo y la regulación del sector portuario en el país y se está trabajando de manera conjunta para garantizar una gestión eficiente, sostenible y competitiva que contribuya al desarrollo económico y logístico del Perú.



### 6.1. ANÁLISIS DEL SECTOR PORTUARIO: IMPACTO ECONÓMICO

<p><b>Producto Bruto Interno (PBI)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El Puerto de Chancay generará un impacto económico anual de \$4,500 millones, lo que equivale al 1.8% del PBI nacional.</li> </ul>
<p><b>Generación de Empleo / Socioambiental</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La construcción y la operación del puerto se estima que crearán alrededor de 8,550 empleos directos, contribuyendo significativamente al mercado laboral local y nacional.</li> </ul>
<p><b>Conectividad y Competitividad Logística</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El Puerto de Chancay mejorará la conexión entre Sudamérica y Asia, reduciendo tiempos de tránsito en hasta 10 días y disminuyendo costos operativos.</li> <li>- Esto posiciona al Perú como un hub estratégico en el Pacífico Sur, potenciando las exportaciones y la competitividad logística regional.</li> </ul>
<p><b>Desarrollo Industrial y Regional</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La infraestructura del puerto incluye un túnel de 1.8 km que conecta directamente con una red de carreteras, facilitando el flujo de mercancías y evitando congestiones urbanas.</li> <li>- Además, se espera que impulse el desarrollo industrial en la región, atrayendo inversiones y mejorando la infraestructura clave del país.</li> </ul>

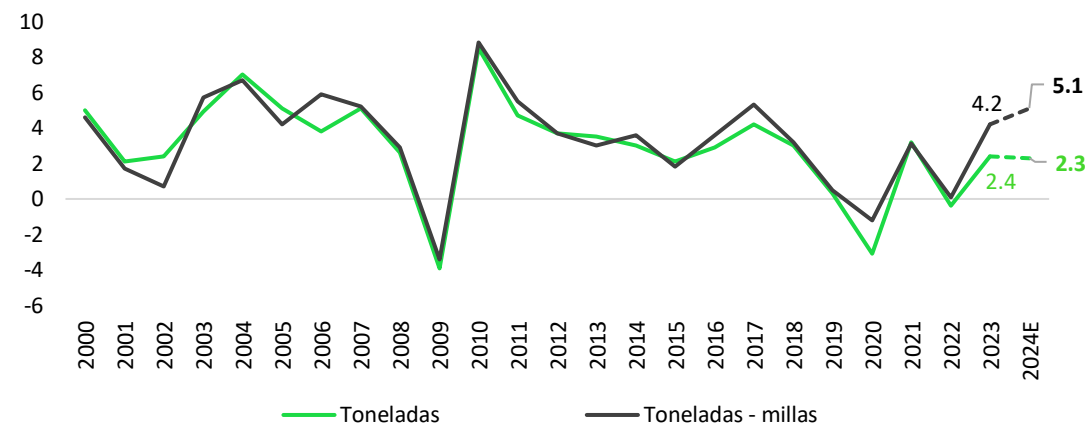
### 6.1. ANÁLISIS DEL SECTOR PORTUARIO: COMERCIO MARÍTIMO

#### ❖ Importancia del comercio internacional

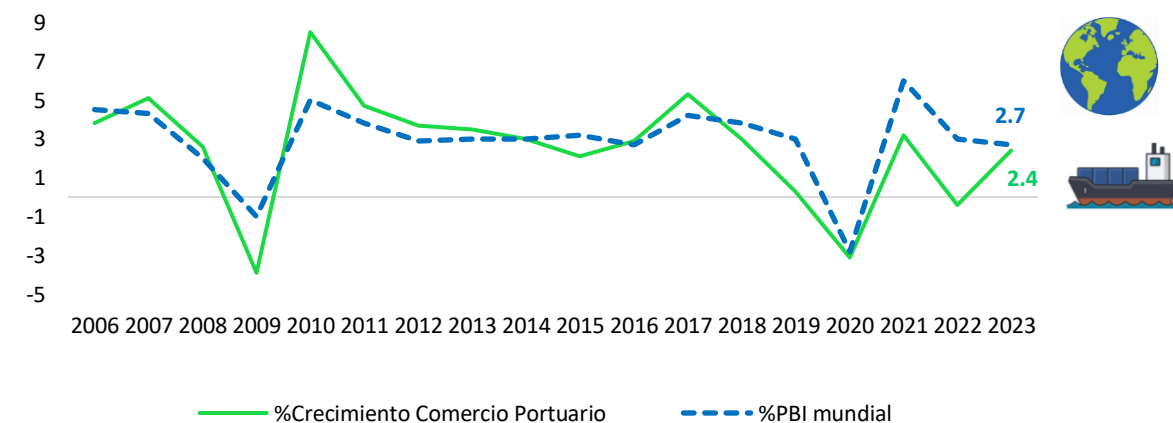
El comercio internacional tiene varias características clave que lo distinguen, entre las más importantes tenemos:

- **Volúmenes de comercio marítimo:** El comercio internacional implica la compra y venta de productos o servicios entre dos o más países. Esto incluye bienes físicos (exportaciones e importaciones) y servicios (como consultorías, turismo, tecnología, etc.). En el 2023, los volúmenes del comercio marítimo alcanzaron las 12.292 millones de toneladas, marcando un aumento del 2,4% después de la contratación en 2022. Este crecimiento fue impulsado por crecimiento de la economía mundial, que evitó una recesión prevista y creció un 2,7%. Se estima que los volúmenes y volúmenes por millas aumenten un 2,3% y 5.1% en 2024 respectivamente.
- **Divisas extranjeras:** En el comercio internacional, las transacciones a menudo se realizan en monedas diferentes, lo que implica la necesidad de cambios de divisas. Las tasas de cambio pueden influir en la competitividad de los productos en mercados internacionales.
- **Relación con la economía mundial:** El comercio marítimo está dictado en gran medida por evolución de la economía mundial. En 2023, los volúmenes del comercio marítimo crecieron un 2,4%, y la producción del PBI creció un 2,7%. En cambio, la tasa de crecimiento del PBI superó significativamente el del comercio marítimo en 2021 y 2022, un patrón diferente al observado desde 2006, cuando el transporte marítimo comercial creció y disminuyó a un ritmo más rápido que el PBI mundial.
- **Especialización y ventajas comparativas:** Los países se especializan en la producción de bienes o servicios en los que tienen ventajas comparativas, lo que significa que producen ciertos bienes más eficientemente que otros países. Esto permite a los países comerciar lo que producen con menor costo a cambio de bienes que les sería más costoso producir.

Evolución de volúmenes de comercio marítimo (Var% Anual)



Comercio Portuario vs PBI Mundial



### 6.1. ANÁLISIS DEL SECTOR PORTUARIO: COMERCIO MARÍTIMO

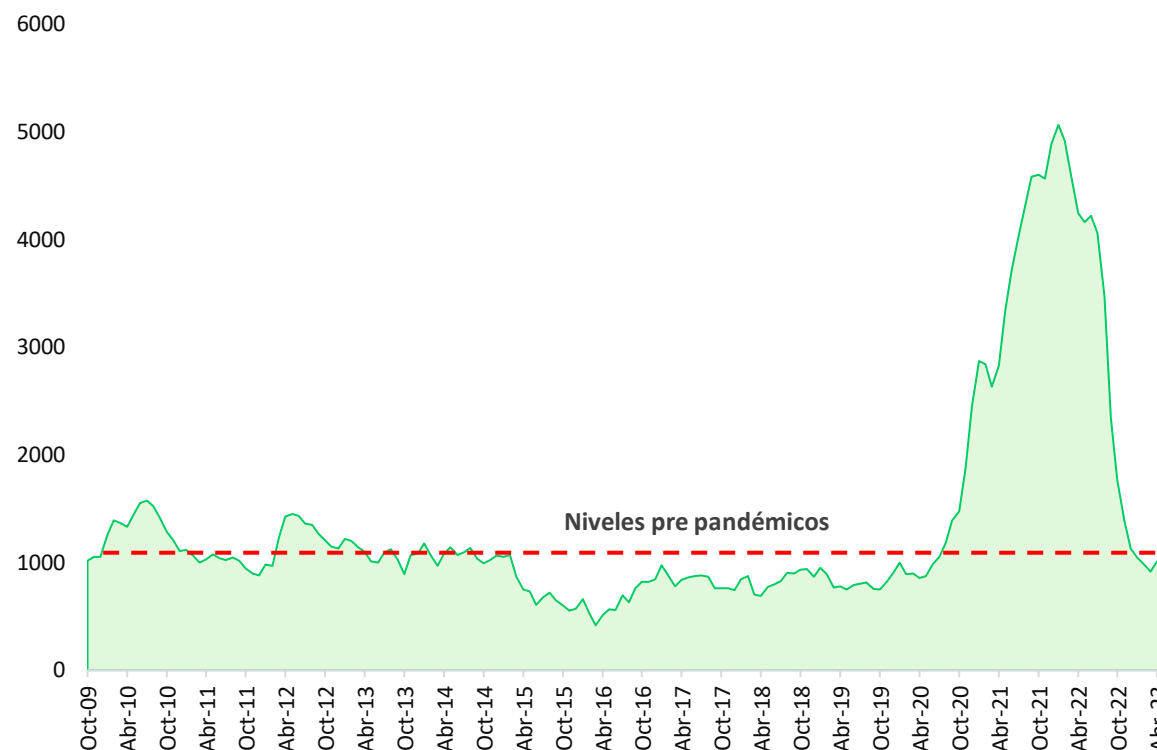
#### ❖ Importancia del comercio internacional

El comercio internacional tiene varias características clave que lo distinguen, entre las más importantes tenemos:

- **Comportamiento de los fletes:** En el 2023, las tarifas de fletes de envío de contenedores entró en un período de relativa estabilidad tras los máximos excepcionales de 2021 y el fluctuaciones significativas de 2022. En general en 2023, las tarifas de transporte de contenedores comenzaron a disminuir gradualmente a niveles pre pandémicos. Se puede apreciar que el SCFI (índice de referencia que mide el costo del transporte de contenedores desde el puerto de Shanghái) se ha reducido hasta 1,237.84 el 10 de mayo de 2024.
- **Tratados y acuerdos comerciales:** Los países establecen tratados y acuerdos comerciales para facilitar el comercio, reducir aranceles y promover el libre flujo de bienes y servicios. Ejemplos de estos acuerdos son los tratados de libre comercio (TLC) o la integración en bloques económicos, como la Unión Europea o el Mercosur.
- **Desarrollo de economías emergentes:** El comercio internacional es un motor de crecimiento para muchas economías emergentes, al permitirles acceder a nuevos mercados, atraer inversión extranjera y fomentar el desarrollo industrial.
- **Competencia global:** Las empresas que participan en el comercio internacional enfrentan competencia no solo de empresas locales, sino de firmas extranjeras. Esto genera la necesidad de mejorar la calidad, reducir costos y optimizar procesos productivos para ser competitivas en mercados globales.
- **Transporte y logística:** El comercio internacional implica distancias mayores que el comercio local, lo que demanda una logística más compleja y costos más elevados relacionados con el transporte, seguros y manejo de mercancías.

Estas características reflejan la complejidad y el dinamismo del comercio internacional, que impacta directamente en el crecimiento económico y el desarrollo de los países involucrados.

Evolución SCFI (Shanghai Comprehensive Container Freight Rate Index)

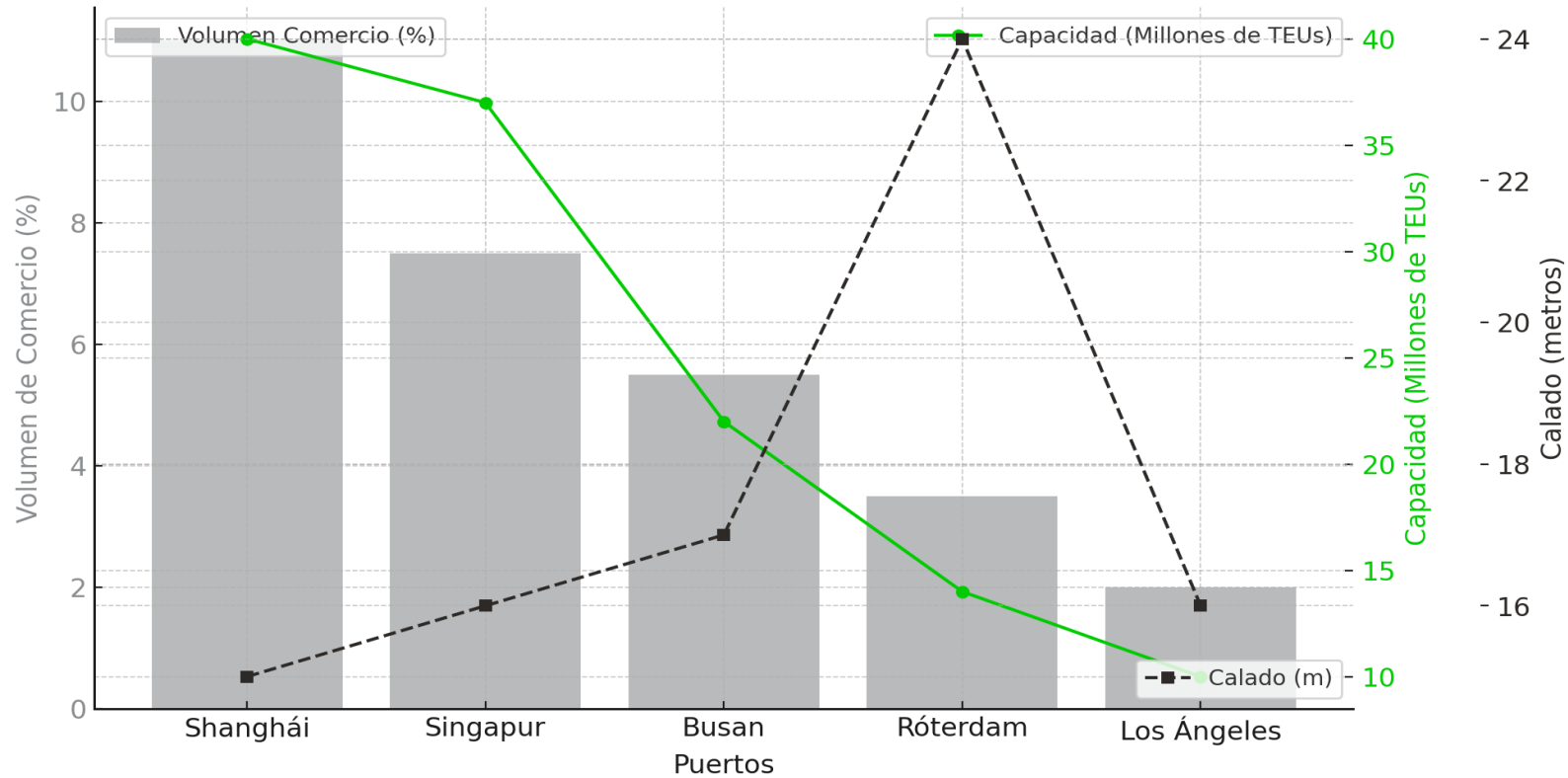


### 6.1. ANÁLISIS DEL SECTOR PORTUARIO: COMERCIO MARÍTIMO

#### ❖ Importancia del comercio marítimo

En el año 2023, los puertos de Shanghái, Singapur, Róterdam, Los Ángeles y Busan concentraron juntos aproximadamente el 20-25% del comercio marítimo mundial medido en volumen (TEUs). Shanghái y Singapur son los principales puertos manejando la mayor parte de este porcentaje debido a su capacidad para recibir y movilizar grandes cantidades de carga, incluyendo buques ULCS.

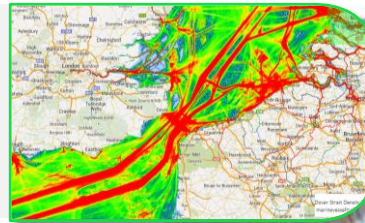
Comercio Marítimo, Capacidad y Calado de Puertos (2023)



### 6.1. ANÁLISIS DEL SECTOR PORTUARIO: COMERCIO MARÍTIMO

❖ Cinco vías marítimas más importantes para el comercio mundial

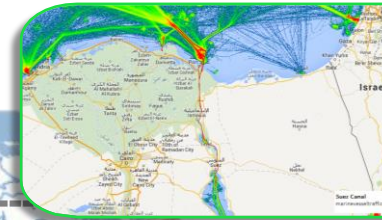
El Canal de la Mancha es la vía marítima más transitada del mundo. Miles de barcos lo cruzan a diario, conectando el Reino Unido con Europa y facilitando el comercio internacional.



El Canal de Panamá conecta los océanos Atlántico y Pacífico y ha sido una importante vía navegable para el comercio mundial.



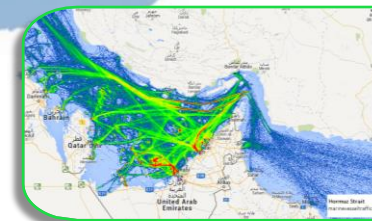
El Canal de Suez, en Egipto, conecta el Mediterráneo con el Mar Rojo y es una línea divisoria entre África y Asia.



El Estrecho de Malaca es una vía marítima fundamental para el comercio global. Conecta importantes economías asiáticas y por él transita una gran parte del comercio mundial. Su ubicación estratégica lo convierte en un cuello de botella para el transporte marítimo.

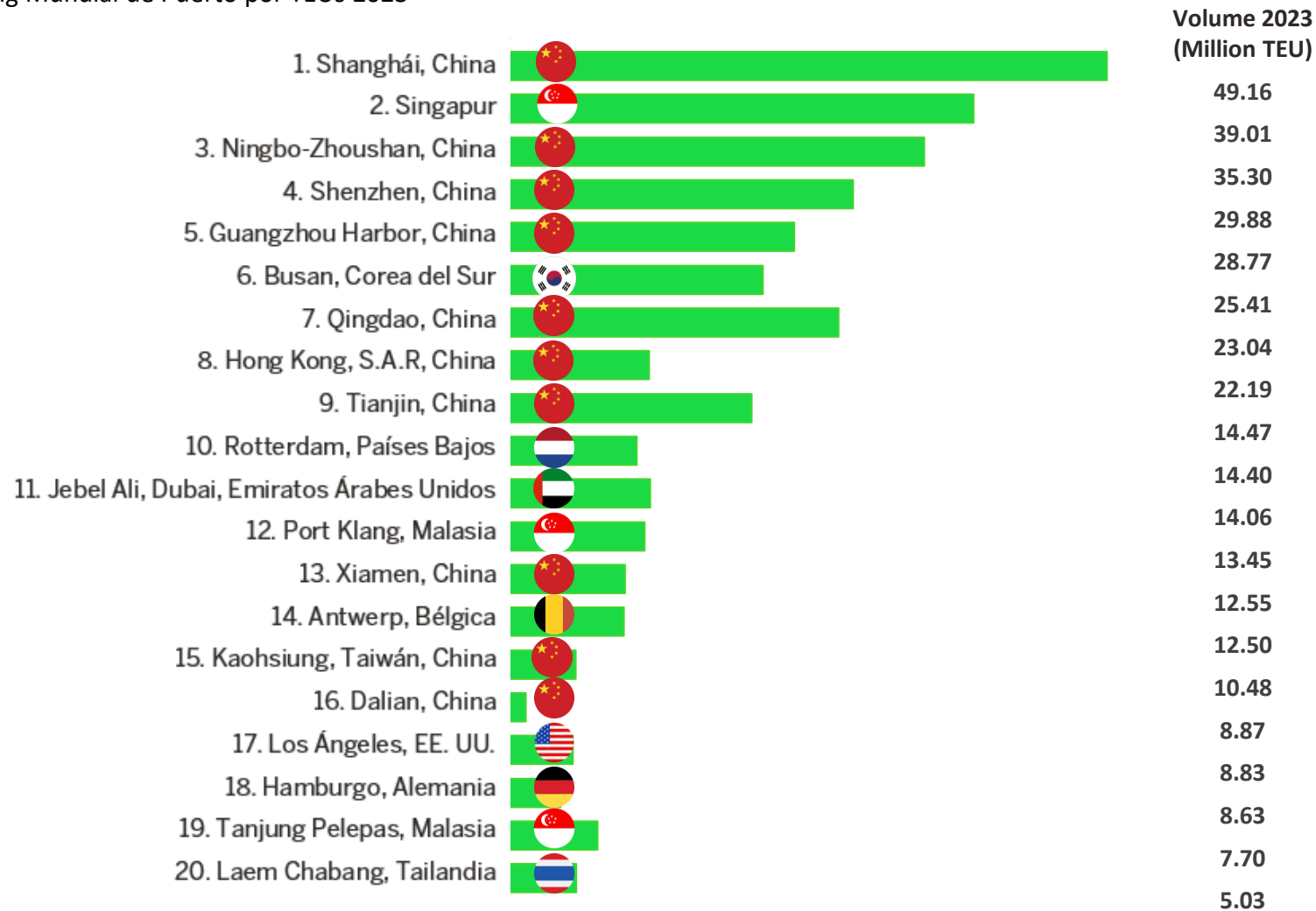


El Estrecho de Ormuz es la principal ruta marítima del petróleo procedente de Oriente Medio. También transporta anualmente el 20% del gas natural licuado mundial.



### 6.1. ANÁLISIS DEL SECTOR PORTUARIO: COMERCIO MARÍTIMO

#### ❖ Ranking Mundial de Puerto por TEUs 2023



Se espera que el Puerto de Chancay tenga un movimiento anual inicial de 1 a 1.5 millones de TEU/6 millones de toneladas.

### 6.2. CONTINGENCIAS

#### ❖ Contingencias del Transporte Marítimo en América Latina y el Caribe

##### Impacto del cambio climático

- El cambio climático ha perturbado significativamente el transporte marítimo en la región. La sequía de 2023 y 2024 redujo los niveles de agua del Canal de Panamá, aumentando las rutas de navegación en un 31% y reduciendo los volúmenes de carga en un 20%.
- Esto evidenció la vulnerabilidad de esta ruta vital, resaltando la necesidad de infraestructura portuaria resistente al clima.

##### Volatilidad de tarifas y desigualdades comerciales

- Las tarifas de fletes mostraron fluctuaciones marcadas en 2023, con caídas del 36% en rutas de Europa a Sudamérica y aumentos del 20% en rutas de África a Sudamérica. Cambios geopolíticos, como el cambio de Egipto a proveedores de grano en Brasil y EE. UU., agravaron estas desigualdades.
- Los Pequeños Estados Insulares en Desarrollo (PEID), con un descenso del 9% en conectividad marítima en la última década, enfrentan mayores costos y menor competitividad.

##### Presión sobre los puertos del Caribe

- Los puertos caribeños presentan elevados costos de manipulación (dos a tres veces más que en otras regiones) debido a ineficiencias en procesos, gestión e infraestructura.
- La competencia entre cruceros y buques de carga reduce aún más la eficiencia operativa, afectando la viabilidad económica de los PEID.

Bajo este contexto, la UNCTAD insta a adoptar una estrategia integral que contemple:

Modernización de procesos y mejora de capacidades

Inversiones en infraestructura resiliente al cambio climático

Fomento de la colaboración regional para consolidar volúmenes de carga

Estas acciones son cruciales para garantizar el desarrollo sostenible del comercio marítimo en América Latina y el Caribe. Sin medidas inmediatas, el sector enfrentará tensiones crecientes, con un impacto negativo en el comercio y el crecimiento económico.

# CONTENIDO

- I. CARÁTULA DEL INFORME
- II. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD
- III. RESUMEN EJECUTIVO
- IV. ANTECEDENTES DE LA OPERACIÓN
- V. CONOCIMIENTO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A
- VI. ANÁLISIS MACRO AMBIENTAL
- VII. ANÁLISIS MICRO AMBIENTAL
- VIII. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA INDUSTRIA
- IX. ANÁLISIS FINANCIERO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A
- X. CRITERIOS Y METODOLOGÍAS DE VALORIZACIÓN
- XI. RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS
- XII. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD
- XIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
- XIV. FUENTES DE INFORMACIÓN
- XV. ANEXOS

### 7.1. DISTRIBUCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

#### ❖ Ventajas de la implementación del Puerto de Chancay

##### 1. Perú será el hub marítimo del Pacífico Sudamericano

**Flujos regulares hoy.** La mayor parte de la carga Perú – Asia u Oceanía viaja primero a Centroamérica y Norteamérica (y viceversa). Servicios WCSA.



Hoy, la región no tiene puertos que reciban buques de gran tamaño, que es la tendencia del transporte marítimo junto a la integración de puertos y líneas

Permitirá la llegada directa de los buques de 18,000 a 21,000 TEUs con carga completa habilitando su funcionamiento como hub portuario



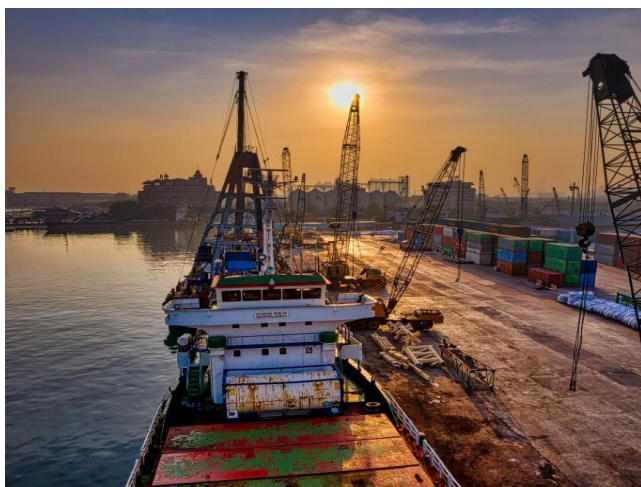
### 7.1. DISTRIBUCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

#### ❖ Ventajas de la implementación del Puerto de Chancay

##### 2. Impulso al Comercio Exterior:

El megapuerto de Chancay se proyecta como un facilitador crucial para las exportaciones e importaciones de Perú, especialmente en los sectores minero, agrícola, y manufacturero. Se espera que Chancay se convierta en un nodo logístico vital para el comercio entre América Latina y Asia, reduciendo significativamente los tiempos de tránsito.

#### Nodo portuario Chancay – Callao



Complementariedades y sinergias entre ambos puertos



El puerto contribuirá a hacer crecer el mercado y descentralizar el comercio.

### 7.1. DISTRIBUCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

#### ❖ Ventajas de la implementación del Puerto de Chancay

- 3. Alivio de la Congestión Portuaria:** El Puerto del Callao, actualmente el principal puerto de Perú, enfrenta problemas de congestión. Chancay está diseñado para complementar al Callao, aliviando la presión sobre la infraestructura portuaria existente y mejorando la eficiencia del comercio internacional
- 4. Salidas futura:** El Puerto del Callao, actualmente el principal puerto de Perú, enfrenta problemas de congestión. Chancay está diseñado para complementar al Callao, aliviando la presión sobre la infraestructura portuaria existente y mejorando la eficiencia del comercio internacional
- 5. Tiempos de viaje:** Disminución de los tiempos de viaje



### 7.1. DISTRIBUCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

#### ❖ Ingresos y costos de servicios portuarios

- El costo unitario por TEU en servicios portuarios varía según varios factores como el país, el puerto específico, el tipo de carga, y los servicios requeridos (carga, descarga, almacenamiento, manipulación, etc.). En general, el costo unitario por TEU puede oscilar entre 100 y 500 dólares. Puertos de primer nivel en países desarrollados, como los puertos de Los Ángeles y Long Beach, tienden a tener costos más altos, que pueden superar los 400 dólares por TEU, debido a la alta demanda, infraestructura avanzada y servicios especializados.
- Por otro lado, puertos en países en desarrollo pueden tener costos más bajos, pero también varía dependiendo de los servicios adicionales que se requieran, como almacenaje, seguridad y transporte interno. Los ingresos de un servicio portuario se contabilizan considerando varios factores y fuentes de ingresos que los puertos generan a través de las diferentes operaciones y servicios que ofrecen. A continuación, se detallan las principales formas en que se contabilizan estos ingresos:

#### Tarifas por Manipulación de Contenedores (TEUs)

- Carga y Descarga: Los puertos cobran tarifas por la carga y descarga de contenedores. Estas tarifas suelen ser una de las principales fuentes de ingresos y se calculan en función del número de TEUs manipulados.
- Movilización Interna: Algunos puertos también cobran por el movimiento interno de los contenedores dentro de las instalaciones portuarias.

#### Almacenaje y Demoras

- Almacenaje: Los puertos ofrecen servicios de almacenamiento para los contenedores. Los ingresos se generan cobrando tarifas diarias por el tiempo que los contenedores permanecen en las instalaciones portuarias.
- Demoras: Si los contenedores no se retiran dentro de un período específico, se cobran tarifas adicionales por demora, lo que representa una fuente adicional de ingresos.

#### Tarifas de Atraque y Uso de Muelles

- Atraque de Buques: Los puertos cobran a las navieras por el uso de los muelles y la infraestructura portuaria. Estas tarifas se basan en el tamaño del buque, el tiempo de permanencia y los servicios requeridos, como el suministro de energía o agua.
- Uso de Muelles: Las tarifas también incluyen el uso de grúas y equipos para cargar y descargar mercancías.

### 7.1. DISTRIBUCIÓN Y COMERCIALIZACIÓN

#### ❖ Ingresos y costos de servicios portuarios

##### Servicios Adicionales

- Servicios Logísticos: Los puertos pueden ofrecer servicios adicionales, como el despacho aduanero, la consolidación de carga, y el transporte interno, generando ingresos adicionales.
- Mantenimiento y Reparación: Servicios de mantenimiento y reparación de contenedores y buques también contribuyen a los ingresos.

##### Ingresos por Tarifas de Tránsito

- Tránsito de Buques: En puertos de tránsito como el Canal de Panamá, se cobran tarifas por el paso de buques a través del puerto, lo que representa una fuente significativa de ingresos.

##### Ingresos por Arrendamiento de Terrenos y Espacios

- Alquiler de Espacios: Los puertos, a menudo, alquilan terrenos, almacenes y otras infraestructuras a operadores logísticos, empresas de almacenamiento, y otras entidades, generando ingresos constantes.

### 7.1. ANÁLISIS DEL COMERCIO INTERNACIONAL

#### ❖ Contabilización de Costos por Servicios Portuarios

Los costos se clasifican y contabilizan según su naturaleza y función, permitiendo al puerto evaluar su rentabilidad y eficiencia operativa. A continuación, se detalla cómo se suelen contabilizar estos costos:

##### 1. Costos Operativos Directos

- **Mano de Obra:** Incluye los salarios y beneficios de los trabajadores portuarios, como operadores de grúas, estibadores y personal de apoyo. La mano de obra es uno de los principales costos operativos en un puerto.
- **Combustibles y Energía:** Los costos de combustible para la maquinaria y equipo portuario, así como los costos de energía eléctrica para la operación de grúas, sistemas de iluminación y otros equipos.
- **Mantenimiento y Reparaciones:** Gastos relacionados con el mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura portuaria, como grúas, muelles, almacenes y vehículos. Esto incluye piezas de repuesto, servicios de reparación y contratos de mantenimiento.
- **Servicios de Dragado:** Costos asociados con el dragado de los canales de navegación para mantener una profundidad adecuada para el acceso de los buques.

##### 2. Costos de Infraestructura

- **Depreciación de Activos:** Los costos de depreciación de la infraestructura portuaria, como muelles, terminales, grúas y otros activos fijos. La depreciación se contabiliza como un costo que refleja el desgaste y la obsolescencia de los activos a lo largo del tiempo.
- **Amortización:** Si el puerto ha financiado la construcción de infraestructura o la adquisición de equipos mediante préstamos, la amortización de estos préstamos se contabiliza como un costo.

##### 3. Costos Administrativos y Generales

- **Administración:** Incluye los salarios y beneficios del personal administrativo, gerencial y de seguridad, así como los costos de las operaciones administrativas diarias.
- **Servicios Públicos:** Costos de servicios como agua, electricidad y telecomunicaciones necesarios para la operación del puerto.
- **Seguros:** Gastos en seguros para proteger la infraestructura, equipos, y para cubrir riesgos laborales.

### 7.1. ANÁLISIS DEL COMERCIO INTERNACIONAL

#### ❖ Contabilización de Costos por Servicios Portuarios

##### 4. Costos de Seguridad y Medio Ambiente

- Seguridad: Gastos asociados con la seguridad portuaria, incluyendo sistemas de vigilancia, controles de acceso, y personal de seguridad.
- Cumplimiento Ambiental: Costos relacionados con el cumplimiento de normativas ambientales, como la gestión de residuos, el control de emisiones y la implementación de medidas para minimizar el impacto ambiental.

##### 5. Costos de Servicios a Buques

- Amarre y Desamarre: Costos asociados con el amarre y desamarre de los buques, incluyendo el uso de remolcadores y personal especializado.
- Servicios de Pilotaje: Costos por los servicios de pilotaje necesarios para guiar los buques dentro y fuera del puerto.
- Suministro de Agua y Electricidad: Gastos por el suministro de agua, electricidad y otros servicios a los buques mientras están atracados.

##### 6. Costos Financieros

- Intereses y Financiamiento: Si el puerto tiene deudas o préstamos para financiar su operación o expansión, los costos de intereses y otros gastos financieros se contabilizan como costos operativos.

##### 7. Costos de Marketing y Comercialización

- Promoción y Publicidad: Gastos relacionados con la promoción de los servicios portuarios, marketing y actividades comerciales para atraer nuevos clientes y negocios.

### 7.2. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES COMPETIDORES COMPLEMENTARIOS

#### ❖ Principales puertos en América

Los principales puertos de América que tienen una relación directa con los mercados asiáticos son los siguientes:

##### 1. Puertos de Los Ángeles y Long Beach:

En el año 2023, los puertos de Los Ángeles y Long Beach en conjunto concentraron aproximadamente el 4-5% del comercio marítimo mundial en términos de volumen, medido en TEUs. Estos puertos son dos de los más importantes en América del Norte.

Los puertos de Los Ángeles y Long Beach juntos tienen una capacidad combinada de alrededor de 20 millones de TEUs anuales. El Puerto de Los Ángeles puede manejar aproximadamente 10 millones de TEUs, mientras que el Puerto de Long Beach tiene una capacidad similar, también alrededor de 10 millones de TEUs. Estos puertos tienen las siguientes características:

- Calado: Ambos puertos tienen un calado de hasta 16 metros (52 pies), lo que permite la recepción de buques portacontenedores de gran tamaño, incluidos los ULCS.
- Capacidad de Almacenamiento: Ambos puertos cuentan con infraestructura avanzada para la movilización eficiente de grandes volúmenes de carga.
- Puerto de Los Ángeles: Puede manejar más de 10 millones de TEUs anuales.
- Puerto de Long Beach: Tiene una capacidad similar, manejando también alrededor de 10 millones de TEUs anuales.



### 7.2. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES COMPETIDORES COMPLEMENTARIOS

2. Puerto de Manzanillo (México): Es uno de los puntos estratégicos más importantes de México y América Latina para el comercio transpacífico, conectando directamente a México con los mercados asiáticos y de otras regiones del mundo. Con un calado de aproximadamente 16 metros, permite la recepción de buques de gran tamaño, incluidos los portacontenedores más modernos. Gracias a su ubicación privilegiada en la costa del Pacífico, el puerto actúa como un puente para la distribución de mercancías hacia el interior de México y otros países de la región.

- Calado: Aproximadamente 16 metros.
- Capacidad de Almacenamiento: Maneja cerca de 4 millones de TEUs anuales.

3. Puerto del Callao (Perú): Es el principal puerto marítimo de Perú y un pilar estratégico para el comercio exterior del país, manejando una gran parte de las exportaciones e importaciones peruanas. Ubicado cerca de Lima, su calado de 16 metros permite el ingreso de grandes embarcaciones, facilitando el movimiento de contenedores y mercancías a través del Océano Pacífico. El Callao se caracteriza por su posición estratégica en la costa oeste de América del Sur, sirviendo como puerta de entrada y salida para mercados asiáticos, norteamericanos y europeos.

- Calado: Aproximadamente 16 metros.
- Capacidad de Almacenamiento: Maneja cerca de 2.7 millones de TEUs anuales

4. Puerto del Valparaíso (Chile): Es uno de los puertos más importantes del país y una pieza clave para el comercio marítimo chileno. Con un calado que varía entre 13 y 15 metros, el puerto tiene la capacidad de recibir embarcaciones de tamaño mediano y grande, conectando a Chile con mercados internacionales, especialmente en el Pacífico y el Atlántico. La ciudad portuaria de Valparaíso cuenta con una rica tradición marítima, siendo históricamente uno de los centros logísticos más relevantes de América Latina.

### Ranking puertos de contenedores en la región

La clasificación se basa en la cantidad total de horas en el puerto por recalada del buque



### 7.2. DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES COMPETIDORES COMPLEMENTARIOS

#### ❖ Puertos Peruanos

##### 1. Volumen de principales puertos peruanos 2010-20 (en toneladas métricas)

Puerto	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Callao	11,148,321	15,947,283	19,012,212	18,280,393	20,428,460	19,092,671	18,995,246	21,927,161	22,807,924	23,239,752	23,052,167
Paita	960,898	1,106,498	1,212,414	1,169,436	1,334,355	1,437,292	1,450,659	1,506,358	1,867,028	2,003,639	2,083,822
Ilo	277,298	289,203	209,269	276,298	303,991	235,281	301,694	314,541	304,128	298,201	319,822
Matarani	176,907	235,869	197,540	165,005	188,872	226,146	206,622	203,851	282,317	239,317	188,863
Pisco	4,222	910	930	278	177	16,661	11,684	60,924	22,602	114,711	157,681
<b>Total</b>	<b>12,648,769</b>	<b>17,719,517</b>	<b>20,658,179</b>	<b>19,915,332</b>	<b>22,293,141</b>	<b>21,008,051</b>	<b>20,965,905</b>	<b>24,012,864</b>	<b>25,283,930</b>	<b>25,898,416</b>	<b>25,802,676</b>

##### 2. Capacidad de receptores de buques - Principales puertos de contenedores del Perú

Puerto	Tamaño de buques
Callao - South Pier Container Terminal - DP World	15,000 TEU - New Panamax
Callao - APM Multipurpose North Terminal	9,200 TEU - Post Panamax 2
Paita	8,000 TEU - Post Panamax 2
Chancay	18,000 TEU - Triple E

### 7.3. OTROS ELEMENTOS MICRO AMBIENTALES QUE CONSIDERE RELEVANTES – DESARROLLO FUTURO

#### ❖ El Megapuerto de Chancay

El Megapuerto de Chancay representa una inversión estratégica para Perú y una pieza clave en el comercio internacional, particularmente en la creciente relación comercial entre América Latina y Asia. Con su capacidad, ubicación estratégica y tecnología avanzada, Chancay está llamado a ser un motor para el desarrollo económico del país y un nodo fundamental en las rutas comerciales del Pacífico.



#### Desarrollo Sostenible y Tecnología

- **Tecnología de Punta:**

El Puerto de Chancay está siendo desarrollado con tecnología de última generación, incluyendo sistemas automatizados de carga y descarga, lo que permitirá operaciones eficientes y reducirá los tiempos de estadía de los buques.

- **Sostenibilidad:**

Se están implementando medidas para minimizar el impacto ambiental del puerto, como la protección de las áreas naturales circundantes y la adopción de prácticas sostenibles en las operaciones portuarias.



#### Impacto Económico y Social

- **Crecimiento Económico:**

El proyecto del Megapuerto de Chancay se espera que impulse la economía peruana, generando miles de empleos directos e indirectos durante la construcción y operación del puerto. Además, aumentará la competitividad de las exportaciones peruanas en los mercados globales.

- **Desarrollo Regional:**

Más allá de su impacto económico, el puerto contribuirá al desarrollo de la región de Lima, mejorando la infraestructura y atrayendo inversiones adicionales en sectores relacionados como la logística, el transporte y la manufactura.



#### Perspectivas y Desafíos

- **Perspectivas de Futuro:**

El Puerto de Chancay está destinado a convertirse en uno de los puertos más importantes de la costa del Pacífico en América Latina. Su desarrollo forma parte de la estrategia de China para fortalecer la Ruta Marítima de la Seda, promoviendo el comercio entre Asia y América Latina.

- **Desafíos:**

El éxito del proyecto depende de la integración efectiva con las redes de transporte terrestre, la gestión de la demanda portuaria, y la minimización de los impactos ambientales.



#### Estado Actual del Proyecto

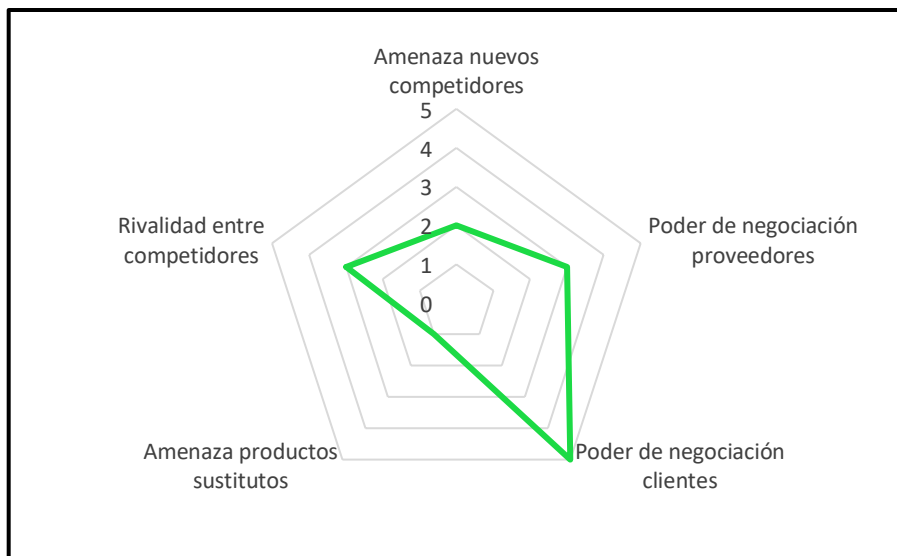
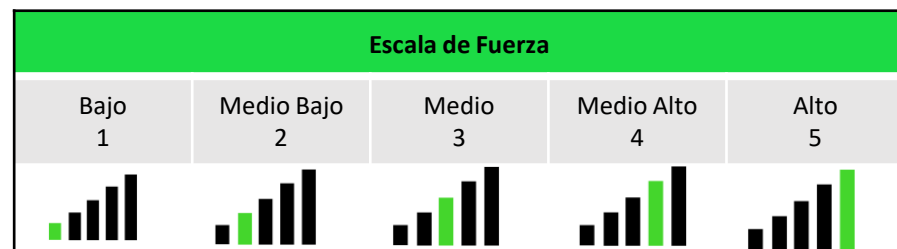
La construcción del Puerto de Chancay se está desarrollando en fases, con la expectativa de que algunas operaciones puedan comenzar en los próximos años. Las fases iniciales se centran en la construcción de los muelles y la infraestructura básica, mientras que las fases posteriores incluirán la expansión de las instalaciones portuarias y logísticas.

# CONTENIDO

- I. CARÁTULA DEL INFORME
- II. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD
- III. RESUMEN EJECUTIVO
- IV. ANTECEDENTES DE LA OPERACIÓN
- V. CONOCIMIENTO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- VI. ANÁLISIS MACRO AMBIENTAL
- VII. ANÁLISIS MICRO AMBIENTAL
- VIII. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA INDUSTRIA
- IX. ANÁLISIS FINANCIERO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- X. CRITERIOS Y METODOLOGÍAS DE VALORIZACIÓN
- XI. RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS
- XII. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD
- XIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
- XIV. FUENTES DE INFORMACIÓN
- XV. ANEXOS

### 8.1. ANÁLISIS CINCO FUERZAS DE PORTER

Segmento Analizado
Administración y operación de terminales portuarios



Fuerza de Porter	Descripción
Amenaza de nuevos competidores <b>Medio Bajo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El sector portuario requiere inversiones muy altas en infraestructura, tecnología y permisos regulatorios, lo que actúa como barrera de entrada para nuevos competidores.</li> <li>- Sin embargo, si otros operadores globales identifican al Perú como un mercado estratégico, podrían buscar ingresar, especialmente con el crecimiento del comercio marítimo en la región.</li> </ul>
Poder de negociación de los proveedores <b>Medio</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- IPCH depende de proveedores de infraestructura especializada, equipos portuarios y servicios tecnológicos. Aunque hay pocos proveedores calificados, la negociación puede inclinarse a su favor gracias a la magnitud de sus operaciones. Sin embargo, la dependencia de ciertos insumos críticos podría generar vulnerabilidades ante aumentos de costos o retrasos.</li> </ul>
Poder de negociación de los clientes <b>Alto</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Los clientes principales de IPCH son empresas de comercio marítimo internacional y operadores logísticos, quienes tienen un fuerte poder de negociación debido al volumen de sus operaciones.</li> <li>- La competencia entre puertos en la región puede incentivar a estos clientes a exigir tarifas más competitivas y servicios diferenciados.</li> </ul>
Amenaza de productos sustitutos <b>Bajo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- No existen sustitutos directos para un puerto marítimo como el de Chancay, especialmente en términos de carga a gran escala. Sin embargo, otros puertos en el Perú o países cercanos, como Callao o Guayaquil, pueden ofrecer alternativas logísticas que reduzcan la exclusividad de IPCH.</li> </ul>
Rivalidad entre los competidores <b>Medio</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- El sector portuario en la región del Pacífico dispone con jugadores establecidos como el Puerto del Callao en el Perú, el Puerto de Guayaquil en Ecuador y otros terminales en Chile y Colombia. Estos competidores cuentan con infraestructura madura, economías de escala y una base de clientes consolidada, lo que representa un desafío directo. Sin embargo, ninguno cumple con las características de IPCH.</li> </ul>

### 8.2. DESCRIPCIÓN DE IPCH CON RESPECTO A LA INDUSTRIA

- Tras el análisis de las Cinco Fuerzas de Porter, se puede concluir que IPCH se posiciona como un actor clave en el desarrollo de infraestructura portuaria estratégica en Perú, con un enfoque en el comercio Asia-América Latina.
- La industria portuaria en la región presenta barreras de entrada significativas debido a los altos costos de inversión y las complejidades regulatorias, lo que favorece a IPCH en términos de limitar la competencia emergente. Sin embargo, enfrenta retos importantes, como la fuerte competencia de puertos consolidados en la región del Pacífico, como el Callao y Guayaquil, que cuentan con economías de escala y bases de clientes diversificadas.
- El Puerto de Chancay, operado por IPCH, tiene una ventaja competitiva debido a su ubicación estratégica y diseño moderno, pero su éxito dependerá de su capacidad para implementar soluciones eficientes, tarifas competitivas y un modelo de negocio que integre sostenibilidad y tecnología avanzada.
- En general, IPCH se encuentra en una posición con alto potencial de crecimiento dentro de una industria dinámica, aunque debe superar desafíos importantes relacionados con la rivalidad de competidores y el poder de negociación de sus clientes principales.

# CONTENIDO

- I. CARÁTULA DEL INFORME
- II. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD
- III. RESUMEN EJECUTIVO
- IV. ANTECEDENTES DE LA OPERACIÓN
- V. CONOCIMIENTO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- VI. ANÁLISIS MACRO AMBIENTAL
- VII. ANÁLISIS MICRO AMBIENTAL
- VIII. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA INDUSTRIA
- IX. ANÁLISIS FINANCIERO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- X. CRITERIOS Y METODOLOGÍAS DE VALORIZACIÓN
- XI. RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS
- XII. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD
- XIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
- XIV. FUENTES DE INFORMACIÓN
- XV. ANEXOS

## 9.1. SITUACIÓN ECONÓMICA / FINANCIERA

### ❖ Análisis del Estado de Situación Financiera

USD	mar-24	dic-23
Efectivo y equivalente de efectivo	582.00	228.00
Otras cuentas por cobrar	26,986.00	75.00
<b>Total activo corriente</b>	<b>27,568.00</b>	<b>303.00</b>
Inversiones en Asociadas	148,002,947.00	-
<b>Total activo no corriente</b>	<b>148,002,947.00</b>	<b>-</b>
<b>Total Activo</b>	<b>148,030,515.00</b>	<b>303.00</b>

## IX. ANÁLISIS FINANCIERO DE IPCH

USD	mar-24	dic-23
Cuentas por pagar comerciales	242.00	-
Otras cuentas por pagar	28,538.00	1,105.00
<b>Total pasivo corriente</b>	<b>28,780.00</b>	<b>1,105.00</b>
Pasivo por impuesto diferido, neto	16,172,640.00	-
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>16,172,640.00</b>	<b>-</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>16,201,420.00</b>	<b>1,105.00</b>
Capital Social	132,389,560.00	269.00
Resultados acumulados	(560,465.00)	(1,071.00)
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>131,829,095.00</b>	<b>(802.00)</b>
<b>Total pasivo y patrimonio neto</b>	<b>148,030,515.00</b>	<b>303.00</b>

## 9.1. SITUACIÓN ECONÓMICA / FINANCIERA

❖ Análisis horizontal y vertical del Estado de Situación Financiera

Activos en USD	mar-24	dic-23	Análisis horizontal	Análisis vertical 1T-24	Análisis vertical 4T-23
Efectivo y equivalente de efectivo	582	228	155%	0.00%	75.25%
Otras cuentas por cobrar	26,986	75	35881%	0.02%	24.75%
Total activo corriente	27,568	303	8998%	0.02%	100.00%
Inversiones en Asociadas	148,002,947			99.98%	
Total activo no corriente	148,002,947			99.98%	
Total Activo	148,030,515	303	48854855%	100.00%	100.00%

Pasivos y Patrimonio en USD	mar-24	dic-23	Análisis horizontal	Análisis vertical 1T-24	Análisis vertical 4T-23
Cuentas por pagar comerciales		242			
Otras cuentas por pagar	28,538	1,105	2483%	0.02%	364.69%
Total pasivo corriente	28,780	1,105	2505%	0.02%	364.69%
Pasivo por impuesto diferido, neto	16,172,640			10.93%	
Total pasivo no corriente	16,172,640			10.93%	
Total pasivo	16,201,420	1,105	1466092%	10.94%	364.69%
Capital Social	132,389,560	269	49215350%	89.43%	88.78%
Resultados acumulados	( 560,465)	(1,071)	52231%	-0.38%	-353.47%
Total patrimonio neto	131,829,095	(802)	-16437643%	89.06%	-264.69%
Total pasivo y patrimonio neto	148,030,515	303	48854855%	100.00%	100.00%

## IX. ANÁLISIS FINANCIERO DE IPCH

**Análisis Horizontal:** Los activos totales registraron un crecimiento significativo, impulsados por las inversiones en asociadas (148 millones USD) y un notable incremento en los activos corrientes (8998%), reflejando una concentración en activos no corrientes. Estas variaciones se explican, en gran medida, por la entrada en vigencia de la Escisión el 4 de marzo de 2024.

**Análisis Vertical:** En el 4T-23, los activos corrientes representaban el 100% del total. En el 1T-24, los activos no corrientes, principalmente inversiones en asociadas, pasaron a dominar la estructura, representando el 99.98% del total,

**Análisis Horizontal:** El pasivo por impuesto diferido creció un 1466092% hasta 16,172,640 USD, reflejando mayor carga fiscal diferida, mientras que el capital social aumentó un 49215350% a 132,389,560 USD, destacando una importante capitalización tras la escisión el 4 de marzo de 2024.

**Análisis Vertical:** En el 1T-24, el pasivo por impuesto diferido representa el 10.93% del total pasivo más patrimonio. El patrimonio neto representa el 89.06% del total del financiamiento de IPCH.

## 9.1. SITUACIÓN ECONÓMICA / FINANCIERA

### ❖ Análisis del Estado de Resultados

USD	mar-24
Gastos de administración	(382)
Pérdida operativa	(382)
Gastos financieros, nota 7	(792,914)
Diferencia de cambio neto	1
Total otros ingresos (gastos), neto	(792,913)
Pérdida antes de impuesto a la renta	(793,295)
Impuesto a la renta	233,901
Pérdida neta del año	(559,394)
Otros resultados integrales	-
Total resultados integrales del periodo	(559,394)
Promedio ponderado del número de acciones en circulación	1,000
(Pérdida) ganancia básica y diluida por acción	(559.394)

Fuente: BVL, IPCH

## IX. ANÁLISIS FINANCIERO DE IPCH

### ❖ Análisis horizontal y vertical del Estado de Resultados

USD	mar-24	dic-23	Análisis horizontal	Análisis vertical 1T-24
Gastos de administración	(382)	( 1,033)	-63%	0.07%
Pérdida operativa	(382)	(1,033)	-63%	0.07%
Gastos financieros, nota 7	(792,914)	(38)	2086516%	141.75%
Pérdida antes de impuesto a la renta	(793,295)			141.81%
Impuesto a la renta	233,901			
Pérdida neta del año	(559,394)	(1,071)	52131%	100.00%

**Análisis Horizontal:** Entre diciembre de 2023 y marzo de 2024, los gastos de administración y la pérdida operativa disminuyeron un **63%** (de -1,033 a -382 USD). Sin embargo, los gastos financieros aumentaron drásticamente de -38 USD a -792,914 USD (**2086516%**), impulsando la pérdida neta del período a **-559,394 USD**, un incremento de **52131%** respecto a los -1,071 USD de diciembre. Estas variaciones se explican, en gran medida, por la entrada en vigencia de la Escisión el 4 de marzo de 2024.

**Análisis Vertical:** En ausencia de ingresos totales, se ha tomado como base la pérdida neta del período. Por lo tanto, usando la pérdida neta de -559,394 USD, los gastos de administración representan el 0.07%, los gastos financieros el 141.7% y la pérdida operativa el 0.07%.

### 9.1. SITUACIÓN ECONÓMICA / FINANCIERA

#### ❖ Principales ratios

- En el acta de Junta General de Accionistas de fecha 25 de octubre del 2023, IPCH aprueba la Escisión y se vuelve receptora de un bloque patrimonial compuesto por ciertos activos, pasivos y relaciones jurídicas de titularidad de Volcan, que se encuentran relacionados con la inversión que Volcan tiene en el Puerto de Chancay, a través de su participación accionaria en Puerto de Chancay. Por lo tanto, el análisis se realiza solo de dos periodos: primer trimestre de 2024 y cuarto trimestre 2023.
- El análisis de los indicadores financieros se ha realizado considerando las limitaciones de los estados financieros, ya que corresponden a un emisor en etapas iniciales de estructuración. Estas cifras reflejan, en gran medida, el impacto de la entrada en vigencia de la escisión el 4 de marzo de 2024. Dado que IPCH es accionista del 40% en el Puerto de Chancay, aún no genera ingresos y recientemente se reestructuró mediante la recepción de un bloque patrimonial, los ratios financieros reflejan los costos iniciales de inversión y los ajustes derivados de dicha reestructuración.
- No se elaboraron más indicadores financieros incluyendo de la Gestión debido a la falta de cuentas necesarias en los estados financieros para su cálculo.

#### ❖ Análisis de ratios financieros

Indicador	mar-24	dic-23
<b>Liquidez</b>		
Razón Corriente	0.96	0.27
Capital de Trabajo (USD)	(1,212.00)	(802.00)
<b>Rentabilidad</b>		
ROA	-0.76%	-353.47%
ROE	-0.85%	133.54%
<b>Solvencia</b>		
Pasivo/Patrimonio	0.12	- 1.38

ROE=Utilidad Neta/Promedio Patrimonio  
ROA=Utilidad Neta/Promedio Activo

#### Liquidez

- La razón corriente mejoró de 0.27 a 0.96 entre diciembre 2023 y marzo 2024, acercándose al nivel ideal de 1.0, aunque persisten riesgos de liquidez a corto plazo.
- El capital de trabajo se deterioró, pasando de -802 USD en diciembre de 2023 a -1,212 USD en marzo de 2024. Los activos corrientes no cubren los pasivos, no hay estabilidad de liquidez a corto plazo.

#### Rentabilidad

- Los ratios de rentabilidad reflejan resultados negativos debido a que IPCH no cuenta con ingresos en las periodos de análisis.

#### Solvencia:

- En marzo de 2024, IPCH tiene 0.12 dólares en pasivos, reflejando una estructura baja dependencia de financiamiento externo

# CONTENIDO

- I. CARÁTULA DEL INFORME
- II. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD
- III. RESUMEN EJECUTIVO
- IV. ANTECEDENTES DE LA OPERACIÓN
- V. CONOCIMIENTO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- VI. ANÁLISIS MACRO AMBIENTAL
- VII. ANÁLISIS MICRO AMBIENTAL
- VIII. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA INDUSTRIA
- IX. ANÁLISIS FINANCIERO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- X. CRITERIOS Y METODOLOGÍAS DE VALORIZACIÓN
- XI. RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS
- XII. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD
- XIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
- XIV. FUENTES DE INFORMACIÓN
- XV. ANEXOS

### 10.1. CONDICIONES INICIALES

#### ❖ **Periodo inicial para la valorización**

- De acuerdo con las Bases, la fecha de la ocurrencia de la causal que genera la obligación de llevar a cabo la OPA sobre las acciones comunes Clase A emitidas por Inversiones Portuarias Chancay S.A.A. es el 08 de mayo de 2024, día en que Transition Metals adquiere control indirecto sobre Volcan. En ese sentido, la valorización se realizará a dicha fecha con la información financiera no auditada cerrada al 31 de marzo de 2024, según información proporcionada por IPCH. Diviso Bolsa considera que la ausencia de información desde cierre primer trimestre al 08 de mayo de 2024 no implican una limitación para la valorización debido a que no han existido operaciones relevante en la Compañía.

#### ❖ **Precio pagado al momento de la toma de control**

- El Reglamento (artículo 48°, último párrafo) señala que cuando la participación significativa de una empresa listada en bolsa se haya obtenido de manera indirecta, la entidad valorizadora deberá determinar el valor de la contraprestación en las transacciones que generaron la obligación de efectuar la oferta. Asimismo, se señala que el precio mínimo de la OPA Posterior en ningún caso podrá ser inferior a dicho valor.

#### ❖ **Metodologías aplicables para la valorización**

El artículo 50° del Reglamento señala que la entidad valorizadora deberá llevar a cabo su labor de acuerdo con las prácticas de valorización aceptadas internacionalmente y considerando, cuando menos, los siguientes criterios debidamente justificados:

- a) Valor contable de la sociedad,
- b) Valor de liquidación de la sociedad,
- c) Valor de la sociedad como negocio en marcha;
- d) Precio promedio ponderado de los valores durante el semestre inmediatamente anterior a la fecha de la ocurrencia de la causal que genera la obligación de llevar a cabo la oferta; y
- e) Si se hubiese formulado alguna OPA dentro de los doce (12) meses previos a la fecha de la ocurrencia de la causal que genera la obligación de llevar a cabo la oferta, la contraprestación ofrecida en tal oportunidad.
- f) Valor por múltiplos y transacciones comparables.

Luego de aplicar todos los criterios antes mencionados (o de sustentar la inaplicabilidad de la utilización), la entidad valorizadora determinará el precio a través del criterio que, a su juicio, resulte más adecuado para el caso evaluado.

### 10.1. CONDICIONES INICIALES

#### ❖ Moneda aplicable

- Las acciones de Volcan y IPCH cotizan en la BVL en soles; sin embargo, la transacción extrabursátil que generó la OPA Posterior ha sido expresada en dólares. En ese sentido, con la finalidad de mantener similares condiciones para los destinatarios de la Oferta, recomendamos que los precios mínimos generados por cada metodología de valorización aplicable sean expresados en dólares.
- Cuando corresponda, para el cambio de moneda, soles a dólares, se utilizará el Tipo de Cambio Promedio Venta publicado por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones (SBS) en la fecha de cálculo correspondiente.

#### ❖ Ajuste del precio por efecto del pago de Dividendos en efectivo

- Según lo reportado por las compañías al 08 de mayo de 2024, no se han repartido dividendos en efectivo a los accionistas de cada empresa (Volcan e IPCH). Por esta razón, los precios mínimos determinados para cada OPA Posterior, no serán ajustados por los dividendos pagados.

#### ❖ Ajuste del precio por transcurso del tiempo

- El artículo 48° del Reglamento señala que, una vez que la entidad valorizadora ha determinado el precio mínimo, se deberá evaluar si este requiere ser ajustado debido al transcurso del tiempo y cuál debe ser el factor a utilizarse para realizar tal ajuste.
- Desde la fecha de valorización (08 de mayo de 2024) hasta la fecha de entrega del Informe de Valorización (19 de diciembre de 2024), habrán transcurrido más de seis meses, por lo que el precio mínimo se ajustará utilizando un factor de ajuste objetivo.
- Se utilizará como factor de ajuste la Tasa de Interés Pasiva Promedio del Mercado Efectiva en dólares (TIPME) publicada por la SBS en la Fecha de la Valorización ajustada a su tasa equivalente hasta la fecha del Informe de Valorización.

### 10.1. CONDICIONES INICIALES

- Condiciones de las metodologías a ser aplicada para calcular el precio mínimo de las acciones de IPCH:

Metodología aplicable	Fundamentos de la metodología	Comentarios
Valor Contable de la Sociedad	Valor de la empresa reflejado en sus estados financieros.	Presenta limitaciones al no considerar las proyecciones futuras generadas en la empresa.
Valor de Liquidación de la Sociedad	Valor del Patrimonio es igual al valor de realización de todos sus activos a precios de mercado.	No considera el valor adicional que se pueda generar a futuro.
Valor de la Sociedad como Negocio en Marcha	Valor de la empresa igual al valor actual de los flujos descontados que generará a futuro.	Incluye el valor del dinero en el tiempo y los flujos futuros generados en la empresa ajustados a una tasa acorde con el sector.
Precio Promedio Ponderado	Valor de la acción es igual a la cotización promedio que le asigna el Mercado en Bolsa.	Aplicable en el presente caso debido a que las acciones presentan alta liquidez.
OPA anteriores	Valor de la acción igual al precio pagado en la OPA realizada anteriormente.	Depende de la existencia de este tipo de transacciones; no aplicable al momento de la presente valorización.
Valor por múltiplos y transacciones comparables	Valor de la empresa será similar al valor de las empresas ubicadas en el mismo sector a precio de mercado.	Metodología de referencia para comprobación de valores de empresas comparables.
Ejecución de la Opción Put por acuerdo de accionista del Puerto de Chancay	Valor de la empresa asumiendo la ejecución de la put en el quinto año contados desde el inicio de las operaciones del puerto de Chancay estimado en mayo de 2025	Se aprueba la ejecución de la Opción.
Contraprestación por la transacción que generó la obligación de efectuar la OPA	Valor de la empresa será igual al valor pagado de manera indirecta al momento de la toma de control por la nueva matriz controladora.	Se tomará en cuenta el precio que pagó Transition Metals a Glencore en la operación extrabursátil realizada el 08 de mayo de 2024.

### 10.1.1 Prima al valor de las acciones comunes con derecho a voto

- Las acciones comunes Clase A y Clase B de IPCH poseen diferentes derechos políticos. Esto genera que el mercado otorgue valores y precios diferentes a cada clase de acción.
- Las acciones comunes con derecho a voto de una empresa, ceteris paribus, tienden a tener un mayor valor que las acciones comunes sin derecho a voto de la misma compañía.
- Esta prima se justifica, entre otros factores, porque las acciones sin voto versus las acciones con voto, presentan las siguientes características: (i) ausencia en la gestión de la empresa; (ii) no poseen derecho de venta ante tomas de control por una empresa externa (no OPA); y, (iii) a sus tenedores no se les permite realizar juntas de accionistas para la toma de acuerdos o para designación de directores.
- A fin de establecer esta prima para las acciones comunes Clase A de IPCH, se tomaron como referencia primas similares establecidas en informes de valorización de acciones sin voto elaborados por entidades valorizadoras independientes. Estos informes de valorización, y el sustento de aplicado a cada prima ofrecida en dichos informes, pueden ser consultados en la página web de la SMV ([www.smv.gob.pe](http://www.smv.gob.pe)):

	Goodyear del Perú S.A.	Goodyear del Perú S.S.	Metalúrgica Peruana S.A.	Compañía Minera Milpo S.A.A.	Goodyear del Perú S.A.	Industrias del Envase S.A.
<b>Valorizador</b>	<b>Deloitte Corporate Finance S.A.C.</b>	<b>Macroinvest S.A.</b>	<b>PriceWaterHouse Cooper S.A.</b>	<b>Summa Asesores Financieros S.A.C.</b>	<b>Kallpa Securities S.A.B. S.A.</b>	<b>Kallpa Securities S.A.B. S.A.</b>
<b>Fecha informe</b>	22 enero 2017	25 mayo 2017	18 julio 2018	19 mayo 2017	20 noviembre 2019	06 abril 2021
<b>Prima por Voto</b>	25%	25%	28.2%	42%	25%	25%

- Como se observa, existe un rango de 25% hasta 42% en la prima de control o de voto establecido para el valor de las acciones con voto versus las acciones sin voto en valorizaciones de acciones que cotizan en la BVL.
- En ese sentido, en opinión de Diviso Bolsa, la prima de control a utilizar para las acciones comunes Clase A sobre las acciones comunes Clase B de IPCH es 25%.

### 10.1.1 Prima al valor de las acciones comunes con derecho a voto

- **Cantidad de acciones Clase A y Clase B equivalentes por efecto de la prima de voto**

- Teniendo en consideración que Diviso Bolsa ha establecido que las acciones comunes Clase A de IPCH tienen una prima de valor de 25% sobre las acciones comunes clase B, se transforma la cantidad de acciones comunes Clase B en circulación por acciones comunes Clase A equivalentes.
- Efectuando el cálculo correspondiente, las 2,430,922,721 acciones comunes Clase B originales (de valor nominal S/ 0.55) equivalen a 1,823,192,041 acciones comunes Clase A considerando una prima de 25%.
- En ese sentido, si al resultado anterior se le suman los 1,426,671,490 de acciones comunes Clase A en circulación de IPCH (de valor nominal S/ 0.10), el total de acciones comunes Clase A equivalentes suman 3,249,863,531.
- Por lo tanto, el patrimonio neto hallado a través de la aplicación de cada metodología de valorización deberá dividirse entre la cantidad de acciones comunes Clase A antes calculada a fin de determinar el valor unitario de cada acción común de IPCH.

Acciones en Circulación al 05.05.2024	Acciones comunes circulación	Valor nominal (USD)	Factor por Valor Nominal	Acciones equivalentes	Parte del Capital	% de Capital
Número de acciones comunes Clase A	1,426,671,490	USD 0.027	1	1,426,671,490	USD 210,706,047	36.98%
Número de acciones comunes Clase B	2,430,922,721	USD 0.027	1	2,430,922,721	USD 359,024,569	63.02%
<b>Total</b>	3,857,594,211			3,857,594,211	USD 569,730,617	100.00%
<b>Total Capital en circulación (USD)</b>	<b>USD 569,730,617</b>					

**Con acciones en circulación:**

Prima para las acciones Clase A por su derecho a voto (Ajuste en Clase B):	25%	Acciones equivalentes	% de total acciones equivalentes	Parte del Capital	% de capital
<b>Número de acciones equivalentes ajustadas por el derecho de voto</b>					
Número de acciones comunes Clase A ajustadas		1,426,671,490	43.90%	USD 250,108,480	43.90%
Número de acciones comunes Clase B ajustadas		1,823,192,041	56.10%	USD 319,622,137	56.10%
<b>Total de acciones comunes equivalentes Clase A y Clase B</b>		<b>3,249,863,531</b>	<b>100%</b>	USD 569,730,617	<b>100%</b>

### 10.2. VALOR CONTABLE DE LA SOCIEDAD

- **Condiciones de la metodología**

- Es el precio del conjunto de acciones que se recibirá si todos los activos de la empresa se venden a su valor contable exacto y si las ganancias que quedan después de pagar todas las obligaciones, se dividen entre todos los accionistas de la sociedad.
- En este método el valor de la empresa se refleja en el Balance General. No considera las utilidades potenciales de la empresa ni el valor de esta en el mercado, por lo que es una metodología estática sin considerar el valor futuro de la empresa. Por lo general el valor de mercado de la acción difiere significativamente de su valor contable.

Al 31 de marzo de 2024

<b>BALANCE GENERAL</b>	<b>USD (000)</b>
Capital social emitido	132,390
Acciones en tesorería	-
Resultados no realizados, utilidad (pérdida)	-
Reserva legal	0+
Reservas de capital	-
Resultados acumulados	-560
<b>Patrimonio Contable</b>	<b>131,829</b>
Número de acciones comunes equivalentes en circulación	3,249,863,531
<b>Valor Contable por cada acción común Clase A</b>	<b>USD 0.0406</b>

### 10.3. VALOR DE LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

- **Condiciones de la metodología**

- Es el precio por acción que se recibirá si se venden todos los activos de la empresa, si se pagan todas las obligaciones y el dinero restante se divide entre el total de accionistas de la sociedad. Los activos se venderían a precios de mercado.
- No considera las utilidades potenciales de la empresa por lo que también es una metodología estática sin considerar el valor futuro de la empresa. Asimismo, por lo general el valor de mercado de la acción difiere significativamente de su valor de liquidación. Sin embargo, esta metodología puede ser utilizada cuando la empresa no encuentra viable continuar sus operaciones o cuando sus activos poseen mayor valor si se destinan a otra actividad.

#### INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.

#### Valor de Liquidación

Al 31 de marzo de 2024

BALANCE GENERAL	USD (000)	Factor de Recuperación	Valor de Realización
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	100% (Nota 1)	1
Cuentas por cobrar comerciales	27	95% (Nota 2)	26
<b>Total de Activos Corrientes</b>	<b>28</b>		<b>26</b>
Inversiones en asociadas	148,003	100% (Nota 3)	148,003
<b>Total Activos no Corrientes</b>	<b>148,003</b>		<b>148,029</b>
<b>Total Activo Contable</b>	<b>148,031</b>		
<b>Total Activo Liquidable</b>			<b>148,055</b>
Total Pasivos			-1
<b>Total Patrimonio Liquidable</b>			<b>148,054</b>
Número de acciones comunes equivalentes en circulación			3,249,863,531
<b>Valor de Liquidación por cada acción común Clase A</b>			<b>USD 0.0456</b>

### 10.3. VALOR DE LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

#### - Descripción de ajustes (Factores de Recuperación)

- Nota 1: Se considera el 100% del Efectivo y equivalentes de efectivo. De acuerdo con los estados financieros, corresponde la recuperación de la totalidad de esta cuenta según lo estimado por Diviso Bolsa.
- Nota 2: Se considera el 95% de las Cuentas por cobrar comerciales. Se efectúa una estimación de la pérdida crediticia esperada. De acuerdo con los estados financieros, dicha estimación cubre adecuadamente el riesgo de crédito.
- Nota 3: Se considera el 100% de Inversiones en asociadas. Esta cuenta corresponde a la inversión en el 40% del capital social del Puerto de Chancay. Diviso Bolsa estima la recuperación total de las inversiones de IPCH en la mencionada empresa portuaria.

### 10.4. VALOR DE LA SOCIEDAD COMO NEGOCIO EN MARCHA

- **Condiciones de la metodología**

- Metodología de valorización comúnmente utilizada para determinar el valor económico-financiero de una empresa o activo. Para obtener el valor de la acción, se proyectan los flujos libres que generaría la empresa así como el valor residual de los mismos, para traerlos a valor presente utilizando una tasa de descuento que incorpora el costo de capital accionario y el costo de la deuda.
- El valor del Patrimonio se obtiene al descontar la deuda financiera al valor de la empresa y el valor de la acción se obtiene de dividir el patrimonio resultante entre el total de acciones. Es una metodología dinámica al considerar que la empresa opera de forma indefinida. El modelo financiero utilizado incorporar todas aquellas variables que tienen un impacto en el valor de la empresa como ventas, gastos, inversiones, capital de trabajo y tasas de crecimiento de los ingresos. Por consenso, es el método de valorización más correcto; sin embargo, debido a las muchos supuestos que utiliza, también puede ser cuestionado.
- IPCH es una empresa holding que fue constituida con el fin de actuar como la empresa receptora del bloque patrimonial compuesto por el negocio portuario relacionado con el Puerto de Chancay y no tiene un objeto social diferente de estas operaciones. En ese sentido, los ingresos que reciba IPCH corresponderá a los dividendos que le transfiera el Puerto de Chancay una vez que haya iniciado operaciones.
- Al 08 de mayo de 2024, el Puerto de Chancay no había iniciado operaciones por lo que no existen a esa fecha flujos que ingresen a IPCH que puedan servir para la aplicación de la metodología de Negocio en Marcha.
- A fin de determinar, de manera indirecta, los flujos que podría recibir IPCH, el 05 de noviembre de 2024, Diviso Bolsa solicitó foralmente a IPCH información sobre las proyecciones de ingresos, costos, inversiones, financiamiento y otros del Puerto de Chancay.
- El 29 de noviembre de 2024, IPCH trasladó al Puerto de Chancay la información solicitada por Diviso Bolsa, información que no ha sido atendida hasta el momento de elaboración del presente informe de valorización.
- La falta de información hace inaplicable la metodología de valorización de IPCH como negocio en marcha.

### 10.4. VALOR DE LA SOCIEDAD COMO NEGOCIO EN MARCHA

- **Fundamentos para la no aplicación de la metodología**

Aplicar la metodología de empresa en marcha (flujo de caja libre para la firma, FCF) a una empresa que aún no ha iniciado operaciones presenta desafíos significativos. En ciertos casos puede ser posible con ajustes y suposiciones fundamentadas. Aunque la empresa no haya iniciado operaciones, la metodología de empresa en marcha puede ser aplicable si se cuenta con ciertos insumos indirectos y se realizan ajustes razonables.

Sin embargo, la aplicación de esta metodología bajo estas condiciones presenta serias limitaciones cuando no hay información directa:

- **Falta de Datos Confiables**

Ausencia de Flujos de Caja Históricos: Sin datos históricos, las proyecciones son altamente especulativas.

Riesgo de Sobreestimación: Usar comparables o proyecciones del sector puede resultar en sobreestimaciones si no se ajustan adecuadamente al contexto de la empresa.

- **Incertidumbre en la Viabilidad del Proyecto**

Riesgos Operativos y Regulatorios: Una empresa que no ha iniciado operaciones puede enfrentar riesgos significativos relacionados con permisos, conflictos sociales o ejecución.

Capacidad Financiera Limitada: Sin información directa sobre la estructura de capital o financiamiento, es difícil determinar si la empresa podrá ejecutar el proyecto.

- **Dependencia de Supuestos y Comparables**

Diversidad en el Sector: Las características de las empresas portuarias pueden variar significativamente (en costos, productividad, etc.), lo que dificulta encontrar comparables adecuados.

Dificultad para Ajustar Riesgos: La metodología de empresa en marcha no siempre captura adecuadamente riesgos específicos de empresas en etapa preoperativa.

En conclusión, aunque es técnicamente posible aplicar la metodología de empresa en marcha a una empresa que no ha iniciado operaciones, pero se puede aplicar solo si se dispone de insumos de información confiables, como: (i) Estudio de factibilidad de la empresa, (ii) Información del sector, (iii) proyecciones y estimados de la empresa, y (iv) Datos de empresas comparables similares.

Sin embargo, en el presente caso, al 08 de mayo de 2024, las limitaciones asociadas a la falta de información directa y la incertidumbre sobre los flujos futuros del Puerto de Chancay hacen inviable la aplicación de esta metodología, por lo que es necesario aplicar métodos alternativos que sean más adecuados y realistas para captar el valor de la empresa en este contexto.

### 10.5. PRECIO PROMEDIO PONDERADO DE LOS VALORES

- **Condiciones de la metodología**

- Esta metodología de valoración asume que el valor de la empresa se refleja en el valor de cotización de las acciones listadas en una bolsa de valores. El valor patrimonial resulta de multiplicar el valor promedio de las cotizaciones durante un periodo de tiempo determinado con el total de acciones en circulación. El valor resultante por este método no necesariamente será el mismo si se compara con el valor real de mercado.
- Al 8 de mayo del 2024, las acciones de Clase A y Clase B de IPCH no estaba registrada en la BVL, por lo que esta metodología no es aplicable.

### 10.6. OPA (Dentro de los 12 meses previos)

- **Condiciones de la metodología**

- Esta metodología establece que el precio de la acción será igual al precio pagado en la Oferta Pública de Adquisición (OPA) realizada dentro de los doce (12) meses previos a la obligación de efectuarse una nueva oferta.
- Entre el 08 de mayo de 2023 y el 08 de mayo de 2024, no se ha presentado ninguna OPA sobre las acciones comunes Clase A de Volcan o de Inversiones Portuarias Chancay, por lo que no es posible aplicar esta metodología.

### 10.7. VALOR POR MÚLTIPLOS Y TRANSACCIONES COMPARABLES

- **Condiciones de la metodología**

- Esta metodología de valoración toma como referencia el valor de empresas comparables que cotizan en bolsas locales o extranjeras. La principal limitación de esta metodología es la definición del factor de empresa comparación, ya que cada empresa posee aspectos propios que dificulta la obtención de empresas similares.
- Al 8 de mayo del 2024, el Puerto de Chancay no había iniciado operaciones por lo que no era generador de flujos a IPCH que permitan la utilización de esta metodología.

### 10.7. VALOR POR MÚLTIPLOS Y TRANSACCIONES COMPARABLES

- **Fundamentos para la no aplicación de la metodología**

- Los argumentos para no aplicar la metodología de múltiplos comparables para IPCH, o para el Puerto de Chancay, que aún no ha iniciado operaciones y que además no proporciona información directa son sólidos, ya que las limitaciones inherentes a la falta de datos y las características de este método pueden distorsionar los resultados de la valorización. Señalamos estos argumentos a continuación:

- **Falta de Información Específica**

- La metodología de múltiplos comparables requiere información básica de la empresa evaluada para realizar ajustes y garantizar que los comparables sean relevantes. Sin información específica, se hace prácticamente imposible aplicar el método con precisión.
- Ausencia de métricas operativas: La empresa no cuenta con datos clave como ingresos, EBITDA, volumen de carga proyectado (TEUs o toneladas), costos o margen operativo.
- Falta de capacidad proyectada: Los múltiplos en el sector portuario suelen basarse en métricas relacionadas con la capacidad instalada o utilizada (EV/TEU, EV/Capacidad Portuaria). Sin información sobre la capacidad proyectada, los comparables no se pueden aplicar correctamente.

- **Incompatibilidad con Empresas Comparables**

- El método de múltiplos requiere identificar empresas comparables que tengan características similares. Sin embargo, las empresas portuarias que ya están operativas tienen condiciones y estructuras muy diferentes a una empresa que aún no ha iniciado operaciones.
- Diferencias en la etapa de desarrollo: Comparar una empresa preoperativa con empresas en plena operación distorsiona la valorización, ya que los comparables reflejan eficiencia operativa, generación de ingresos y estabilidad financiera, características que no aplican a una empresa en fase de desarrollo.
- Riesgos específicos no capturados: Los riesgos asociados con la fase de construcción o preoperativa (sobrecostos, retrasos, incertidumbre sobre demanda futura) no se reflejan en los múltiplos de empresas operativas.

- **Alta Subjetividad en los Ajustes**

- El uso de múltiplos comparables en ausencia de información directa de la empresa requiere ajustes significativos para considerar las diferencias en riesgo, etapa de desarrollo y localización. Estos ajustes suelen ser subjetivos y pueden comprometer la precisión de la valoración.
- Dificultad para estimar descuentos por riesgo: Sin información sobre los costos, ingresos o cronogramas del proyecto, es difícil cuantificar cuánto ajustar los múltiplos para reflejar los riesgos específicos.
- Suposiciones no verificables: Cualquier proyección sobre capacidad futura o volumen de carga se basará en estimaciones no fundamentadas, introduciendo un alto grado de incertidumbre en el análisis.

- **Incapacidad para Capturar el Valor Intrínseco**

- El método de múltiplos comparables no toma en cuenta el valor intrínseco de los activos de la empresa portuaria, como terrenos, infraestructura en construcción o derechos de concesión.
- Valor de los activos físicos: Si la empresa tiene activos significativos (terrenos, infraestructura parcial), estos no se reflejan adecuadamente en un enfoque basado en múltiplos, especialmente si los ingresos futuros aún no están garantizados.
- Derechos de operación y concesión: Los derechos de concesión o licencias portuarias pueden tener un valor estratégico, pero este valor no se incorpora en los múltiplos comparables de empresas ya operativas.

### 10.8. CONTRAPRESTACIÓN POR LA TRANSACCIÓN QUE GENERÓ LA OBLIGACIÓN DE OPA

- **Condiciones de la metodología**

- El último párrafo del artículo 48° del Reglamento señala que, cuando la participación significativa sobre una sociedad con valores con voto listados en bolsa se haya obtenido de manera indirecta (artículo 6 inciso a.), la entidad valorizadora deberá determinar el valor de la contraprestación en las transacciones que generaron la obligación de efectuar la oferta (aplicable para el precio de IPCH). Asimismo, se señala que el precio mínimo de la OPA Posterior en ningún caso podrá ser inferior a dicho valor.
- El 09 de mayo de 2024, Volcan comunicó que, conforme a lo detallado en el Boletín Bursátil de la BVL del 06-08 de mayo de 2024 y según lo informado por CAVALI, el 08 de mayo de 2024, se han realizado las transferencias extrabursátiles por un total de 898,832,275 acciones comunes Clase A de Volcan, realizadas por Glencore, Blomara Financing Corp., Earthwind International S.A. y Sandown Resources S.A. a favor de Transition Metals a un precio de USD0.02225109 por acción.
- Las 898,832,275 acciones Clase A representan el 63.002% del total de acciones comunes Clase A de Volcan en circulación (neto de acciones en Cartera) y el 22.06% del Capital Social de Volcan.
- El 23 de mayo del 2024, entró en vigencia la fecha de registro y entrega de las acciones de IPCH a los accionistas de Volcan. Esto se produjo en línea con el acuerdo de escisión del bloque patrimonial por el 40% de las acciones en Cosco Shipping Ports Chancay de titularidad de Volcan a favor de IPCH, aprobado en JGA del 24 de agosto del 2023.
- Como resultado de la escisión del patrimonio de Volcan en dos empresas: Volcan escindida e IPCH, en cumplimiento del Reglamento, Transition Metals se encuentra obligada a formular una OPA Posterior dirigida a los accionistas minoritarios de cada una de las dos empresas escindida: Volcan e IPCH. Las mencionadas OPA se deben efectuar dentro de los seis (06) meses posteriores a la toma de control realizado el 08 de mayo de 2024.
- En ese sentido, considerando la fecha señalada, el criterio de Contraprestación por la Transacción que Generó la Obligación de OPA se aplicará para determinar el valor de las acciones comunes Clase A emitidas por Volcan y por IPCH.

- **Acuerdo de Escisión de acciones de Volcan**

- El 24 de agosto de 2023, mediante Junta General de accionistas, Volcan aprueba la escisión de un bloque patrimonial conformado por el activo portuario correspondiente al 40% de las acciones de titularidad de la Sociedad en Cosco Shipping Ports Chancay Perú S.A. (la "Escisión"), difundiendo el respectivo proyecto de Escisión.
- Como resultado de la escisión, las acciones originales de Volcan, Clases A y B, con valor nominal de S/ 0.66 antes de la escisión, serán "reassignadas", en la misma cantidad de acciones, a Volcan escindida y a IPCH, las cuales pasarán a tener diferentes valores nominales. Luego de la escisión, las acciones comunes de Volcan tendrán el valor nominal de S/ 0.55 y las acciones comunes de IPCH pasarán a tener un valor nominal de S/ 0.10 por cada acción.

### 10.8. CONTRAPRESTACIÓN POR LA TRANSACCIÓN QUE GENERÓ LA OBLIGACIÓN DE OPA

- Bajo el entendido que el valor empresa de Volcan antes de la escisión es similar a la suma de los valores de Volcan e IPCH luego de la escisión, consideramos que el valor pagado por Transitions Metals por las acciones Clase A de Volcan antes de la escisión es igual a la suma del valor equivalente de Volcan escindido e IPCH. En ese sentido, conforme con los cálculos mostrados a continuación, el valor total de Volcan, antes de la escisión, fue distribuido en un 84.62% a Volcan escindida y 15.38% a IPCH.
- Conforme con esta distribución, Transition Metal pagó un equivalente a USD 16,9 millones por las 898,832,275 acciones Clase A de Volcan escindida y USD 3.08 millones por 898,832,275 acciones Clase A de IPCH.
- En ese sentido, de acuerdo con los cálculos de Diviso Bolsa, Transition Metal pagó un precio de USD 0.01883 por cada acción común Clase A de Volcan, luego de la escisión, y un precio de USD 0.00342 por cada acción común Clase A de IPCH, luego de la escisión.

#### Acuerdo de Escisión VOLCAN - IPCH

Pre Escisión				Post Escisión						
VOLCAN (PRE ESCISION)				Volcan Post	Capital Social	IPCH	Capital Social	Volcan + IPCH	Excedente	
Acciones emitidas	VALOR NOMINAL (PEN)			CAPITAL SOCIAL	Valor Nominal	Valor Nominal				
Acciones Clase A	1,633,414,553	40%	0.66	1,078,053,605	0.55	898,378,004	0.10	163,341,455	1,061,719,459	16,334,146
Acciones Clase B	2,443,157,622	60%	0.66	1,612,484,031	0.55	1,343,736,692	0.10	244,315,762	1,588,052,454	24,431,576
<b>Capital Social en circulación</b>	<b>4,076,572,175</b>			<b>S/. 2,690,537,636</b>		<b>S/. 2,242,114,696</b>		<b>S/. 407,657,218</b>	<b>S/. 2,649,771,914</b>	<b>S/. 40,765,722</b>
						<b>84.62%</b>		<b>15.38%</b>	<b>100.00%</b>	
<b>Distribución de la Escisión (Acuerdo JGA ago-2023)</b>										

Post Escisión							
(Cifras USD 000)	Capital Social	% Distribuido	Acciones Clase A	Acciones Compradas 55.03%	Nuevo Monto Pagado (USD)	Valor unitario (USD)	Valor unitario (PEN)
Volcan Post	2,242,114,696	84.62%	1,633,414,553	898,832,275	USD 16,923,077	USD 0.01883	PEN 0.0701
IPCH Post	407,657,218	15.38%	1,633,414,553	898,832,275	USD 3,076,923	USD 0.00342	PEN 0.0127
<b>Total</b>	<b>2,649,771,914</b>		<b>3,266,829,106</b>	<b>1,797,664,550</b>	<b>USD 20,000,000</b>	<b>USD 0.02225</b>	<b>PEN 0.0829</b>

Tipo de Cambio 08.05.2024: S/ 3.724

**Contraprestación por la transacción que generó la obligación de OPA: USD 0.00342 por cada acción común Clase A de IPCH**

### 10.9. Valor Presente de la ejecución de la Put (USD)

- **Condiciones de la metodología**

- El 23 de enero de 2019, Volcan suscribió con la empresa de la República Popular China, Cosco Shipping Ports Limited (en adelante, "CSPL" o "COSCO Shipping") y su subsidiaria Cosco Shipping Chancay Ports Limited (en adelante, "CSPL SPV" o el "Puerto de Chancay"), con la intervención de Terminales Portuarios Chancay S.A. (hoy, el Puerto de Chancay), subsidiaria de la Compañía hasta el 13 de mayo de 2019, el contrato de Suscripción de Inversión y un convenio de accionistas en virtud de los cuales CSPL, a través de su subsidiaria CSPL SPV, adquiere la condición de accionista del Puerto de Chancay con el 60% de las acciones representativas del capital social por un valor de USD 225,000, una vez que ocurra la fecha de cierre, la cual está supeditada a la verificación del cumplimiento de la ley "Antitrust", brindada por las autoridades internacionales correspondientes de Ucrania y China.
- En la misma fecha, todos las partes suscribieron un Acuerdo del Accionistas "Shareholders Agreement Put Option" que permite Volcan ( hoy a IPCH) vender su participación en le Puerto Chancay mediante una opción de venta al ser ejecutada dentro de los cinco años contados desde el inicio de operaciones el cual se estima en mayo de 2025.
- Diviso Bolsa, estima los valores actuales de los precios de ejercicio de la Opción de Venta y asume su ejecución en el quinto año de vigencia de la opción. El precio por acción de Clase A de IPCH por ejercicio de la opción es USD 0.0649 al 08 de mayo de 2024.

	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5
Tasa Interés Pasiva Moneda Extranjera (08.05.2024):	1.87%	1.87%	1.87%	1.87%	1.87%
<b>Valor Presente de la ejecución de la Put (USD)</b>					
Fecha de ejecución de la Put	may-26	may-27	may-28	may-29	may-30
Valor futuro de ejecución del Put (USD)	USD 181,800,000	USD 202,500,000	USD 225,600,000	USD 251,300,000	USD 280,000,000
Plazo de ejercicio (en años)	2	3	4	5	6
Valor actual de la Put	USD 175,186,754	USD 191,551,743	USD 209,485,453	USD 229,066,172	USD 250,541,801
Total de acciones comunes en circulación de IPCH	3,857,594,211	3,857,594,211	3,857,594,211	3,857,594,211	3,857,594,211
<b>Valor por cada acción comunes Clase A (en USD)</b>	<b>USD 0.0454</b>	<b>USD 0.0497</b>	<b>USD 0.0543</b>	<b>USD 0.0594</b>	<b>USD 0.0649</b>

- Total de acciones comunes equivalente en circulación de IPCH.

Acciones en Circulación al 08.05.2024	Acciones comunes circulación
Número de acciones comunes Clase A	1,426,671,490
Número de acciones comunes Clase B	2,430,922,721
<b>Total de acciones comunes en circulación de IPCH (Clase A &amp; B)</b>	<b>3,857,594,211</b>

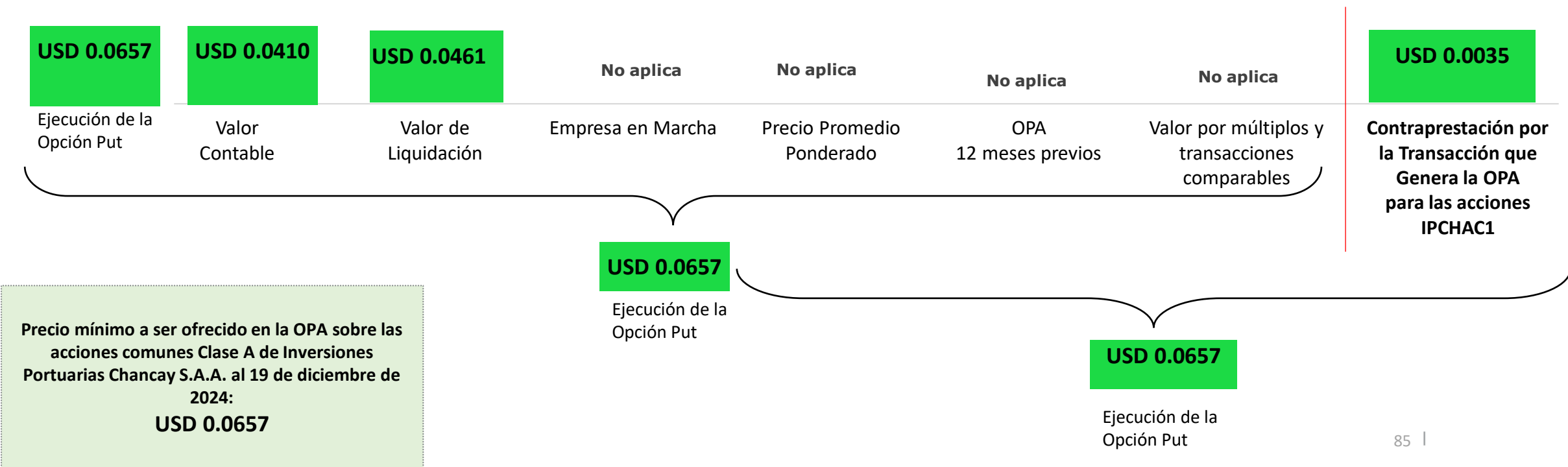
### 10.9. Valor Presente de la ejecución de la *Put* (USD)

#### ❖ Condiciones para la ejecución de la Opción Put

- Diviso Bolsa recomienda ejercer la opción put contractual en el quinto año de vigencia bajo los siguientes argumentos:
  - IPCH tiene el 40% de participación en el Puerto de Chancay, por lo que consideramos que a medida del desarrollo de las siguientes fases e inicio de operaciones en mayo de 2025; en los próximos cinco años, se evidenciara la viabilidad, crecimiento y maduración de este negocio portuario. La ejecución de la Opción Put ha sido seleccionada como una empresa en marcha y se estima que el Puerto de Chancay generará un gran impacto económico, social y pone al Perú como principal *Hub* portuario de la región.
  - Mayor Beneficio Potencial: Si el precio de ejercicio en el quinto año es significativamente más alto que ejercerlos que en años anteriores, podría compensar las incertidumbres del mercado y ofrecer un beneficio mayor al ejercer la opción
  - Devaluación Progresiva del Subyacente: Si se espera que el valor del activo subyacente continúe disminuyendo con el tiempo debido a factores económicos, regulatorios o de mercado, el valor intrínseco de la opción aumentará en el quinto año.
  - Resolución de Riesgos: Esperar hasta en el quinto año puede permitir observar cómo evolucionan los factores económicos, regulatorios o específicos del subyacente. Esto reduce la incertidumbre y permite tomar una decisión más informada.
  - Estrategia de Negociación: Mantener la opción puede usarse como una herramienta de negociación con el accionista controlador, Cosco Shipping, ya que el tiempo adicional puede cambiar las dinámicas de valor o interés.
- En ese sentido, la ejecución de la Opción *Put* en el quinto año representa la base de un análisis detallado del valor intrínseco, valor temporal y las condiciones específicas del mercado para IPCH en base al acuerdo de ambos accionistas en el 2019. Esto garantizará que la ejecución maximice el beneficio para el tenedor de la opción.

### 10.9. DETERMINACIÓN DEL PRECIO MÍNIMO A OFRECER EN LA OPA

- El artículo 50° del Reglamento también establece que luego de aplicar todos los criterios antes mencionados, o de sustentar la inaplicabilidad de la utilización, la entidad valorizadora determinará el precio a través del criterio que, a su juicio, resulte más adecuado para el caso concreto.
- En ese sentido, Diviso Bolsa, como entidad valorizadora de las acciones comunes de Volcan, procederá a determinar el valor de la acción de Volcan con la aplicación de los métodos de valorización anteriormente expuestos y, sobre la base de este precio elegido, en aplicación del artículo 48, este precio se comparará con la Contraprestación pagada en la Transacción que Generó la OPA. En ese sentido, la ejecución de la Opción Put ofrece una referencia mínima objetiva y segura, ya que establece un límite máximo predefinido (*Price Cap*) aceptado por ambas partes, garantizando un valor justo para el accionista minoritario y protegiendo al mayoritario de sobrevaloraciones.
- El precio mínimo a ofrecer en la OPA Posterior sobre las acciones comunes Clase A emitidas por Volcan e IPCH corresponderá al mayor de ambos precios.
- Valor por acción de acuerdo con cada Metodología de Valorización:



### 10.10. FACTOR DE AJUSTE DEL PRECIO MÍNIMO POR EL TRANCURSO DEL TIEMPO

De acuerdo con el artículo 48° del Reglamento, una vez que la entidad valorizadora haya establecido el precio mínimo de la oferta, se deberá determinar si este precio requiere ser ajustado debido al transcurso del tiempo, además de cuál debe ser el factor a utilizarse para realizar tal ajuste.

Desde la toma de control de Volcan por parte de Transition Metals, el 08 de mayo de 2024, y hasta la fecha estimada para la presentación del informe de valorización (segunda quincena de noviembre de 2024), habrán transcurrido 225 días calendario, razón por la cual será necesario ajustar el precio mínimo de las OPA sobre las acciones Clase A de VOLCAAC1 e IPCHAC1 utilizando un factor de ajuste objetivo.

Considerando que el cálculo del precio se efectuara en dólares, consideramos el Factor de Ajuste más acorde corresponde a la Tasa de Interés Pasiva en Moneda Extranjera (TIPME) publicada por la SBS el 08 de mayo de 2024, la misma que a dicha fecha ascendía a 1.87% anual.

TASAS DE INTERÉS PASIVAS DE MERCADO											
Ingrese fecha:	08/05/2024	(dd/mm/aaaa)									
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Tasa de Interés Pasiva Promedio de Mercado Efectiva al 08/05/2024</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Moneda Nacional(TIPMN)</td> <td>3.11%</td> <td>Anual</td> </tr> <tr> <td>Moneda Extranjera(TIPMEX)</td> <td>1.87%</td> <td>Anual</td> </tr> </tbody> </table>			Tasa de Interés Pasiva Promedio de Mercado Efectiva al 08/05/2024			Moneda Nacional(TIPMN)	3.11%	Anual	Moneda Extranjera(TIPMEX)	1.87%	Anual
Tasa de Interés Pasiva Promedio de Mercado Efectiva al 08/05/2024											
Moneda Nacional(TIPMN)	3.11%	Anual									
Moneda Extranjera(TIPMEX)	1.87%	Anual									

Fuente: Superintendencia de Banca, Seguros y AFP

Factor de ajuste:	Tasa de Interés Pasiva en Moneda Extranjera
Fecha de Corte para la Valorización	8/5/2024
Fecha de Entrega del Informe de Valorización	19/12/2024
Días transcurridos	225
TIPMEX (Tasa de Interés Pasiva Moneda Extranjera)	1.8700%
Tasa Equivalente (por 225 días)	1.1647%

### 10.10. FACTOR DE AJUSTE DEL PRECIO MÍNIMO POR EL TRANCURSO DEL TIEMPO

En ese sentido, el precio de las acciones comunes Clase A de IPCH seleccionado en los puntos anteriores, se ajustaron a la tasa TIPMEX equivalente a 225 días dando como resultado un Precio ajustado por intereses.

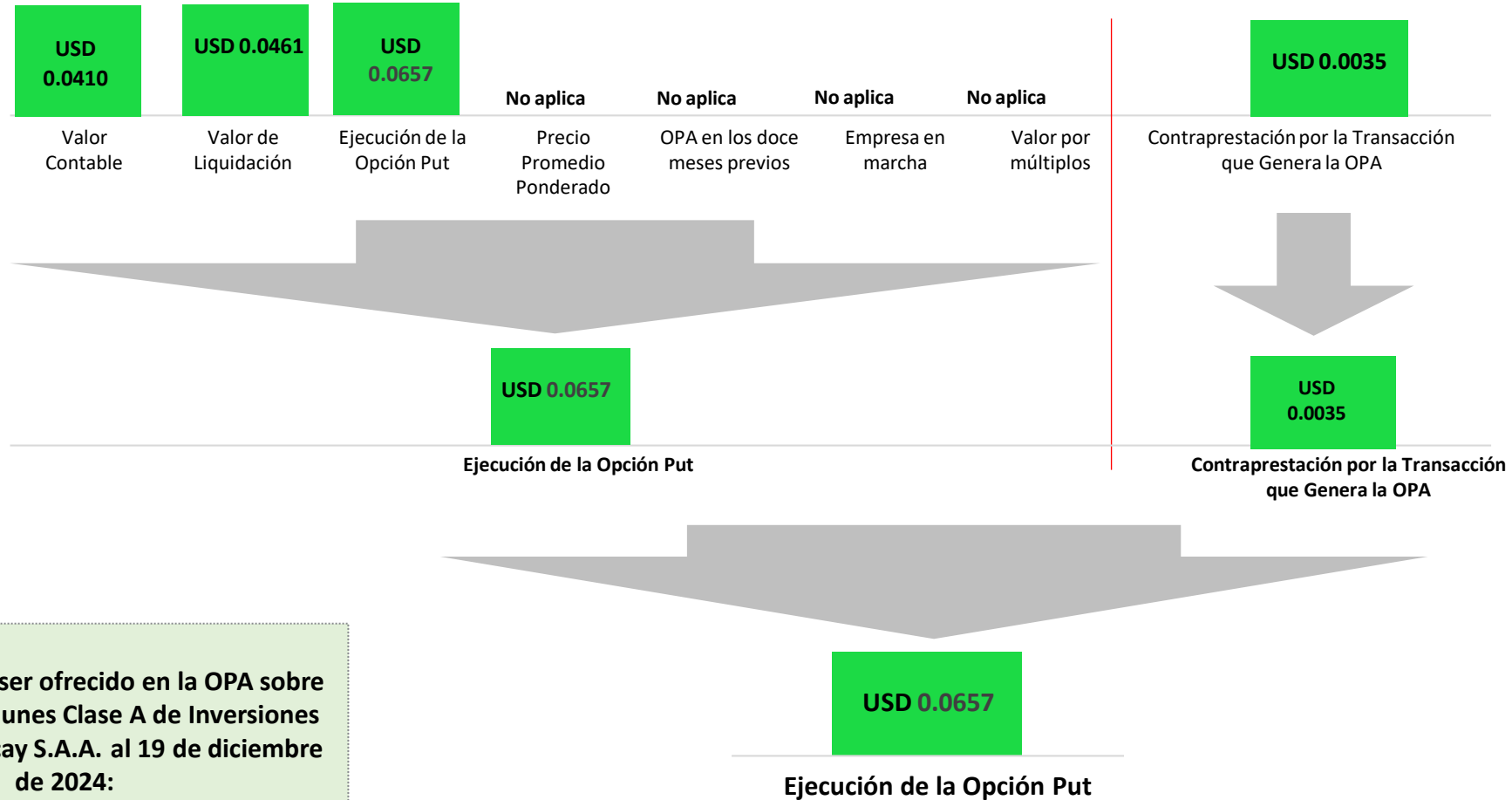
A continuación de muestran los precios ajustados de las acciones obtenidos en cada metodología de valorización aplicable:

	Valor Contable	Valor de Liquidación	Ejecución de la Opción Put	Transacción de OPA
<b>Precio por acción Clase A al 08.05.2024</b>	<b>USD 0.0406</b>	<b>USD 0.0456</b>	<b>USD 0.0649</b>	<b>USD 0.0034</b>
Factor de actualización	1.01164687	1.01164687	1.01164687	1.01164687
<b>Precio ajustado por TIPMEX al 19.12.2024</b>	<b>USD 0.0410</b>	<b>USD 0.0461</b>	<b>USD 0.0657</b>	<b>USD 0.0035</b>

# CONTENIDO

- I. CARÁTULA DEL INFORME
- II. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD
- III. RESUMEN EJECUTIVO
- IV. ANTECEDENTES DE LA OPERACIÓN
- V. CONOCIMIENTO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- VI. ANÁLISIS MACRO AMBIENTAL
- VII. ANÁLISIS MICRO AMBIENTAL
- VIII. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA INDUSTRIA
- IX. ANÁLISIS FINANCIERO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- X. CRITERIOS Y METODOLOGÍAS DE VALORIZACIÓN
- XI. RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS
- XII. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD
- XIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
- XIV. FUENTES DE INFORMACIÓN
- XV. ANEXOS

### 11. Cuadro resumen de valores resultantes de cada metodología de valorización (valores actualizados al 19 de diciembre de 2024)



# CONTENIDO

- I. CARÁTULA DEL INFORME
- II. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD
- III. RESUMEN EJECUTIVO
- IV. ANTECEDENTES DE LA OPERACIÓN
- V. CONOCIMIENTO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- VI. ANÁLISIS MACRO AMBIENTAL
- VII. ANÁLISIS MICRO AMBIENTAL
- VIII. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA INDUSTRIA
- IX. ANÁLISIS FINANCIERO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- X. CRITERIOS Y METODOLOGÍAS DE VALORIZACIÓN
- XI. RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS
- XII. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD
- XIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
- XIV. FUENTES DE INFORMACIÓN
- XV. ANEXOS

### 12. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD SOBRE LA METODOLOGÍA DE EJECUCIÓN DE LA OPCIÓN PUT

- El análisis de sensibilidad se realiza sobre la metodología de valor de IPCH con la ejecución de la Opción Put e consideramos que es más sensible a cambios en la tasa de descuento y el incremento anual del Price Cap. Sin embargo, el análisis de sensibilidad sobre el incremento anual del Price Cap no es necesario, ya que este valor está pactado por contrato en un 11.4% anual nominal. Al ser un parámetro fijo sin posibilidad de ajuste o alteración, su impacto no varía bajo diferentes escenarios.
- A continuación se muestran los resultados del análisis de sensibilidad de la ejecución de la Opción Put ante posibles movimientos en las tasas del mercado.

Resultados del análisis de sensibilidad de tasa de descuento, al 19 de diciembre de 2024

Tasa de descuento (Tasa Interés Pasiva Moneda Extranjera)	1.00%	1.50%	1.87%	2.50%	3.00%
Valor actual de la Put (en USD)	263,772,665.87	256,071,813.91	250,541,800.65	241,443,122.47	234,495,591.87
Valor por cada acción comunes Clase A (en USD)	0.0684	0.0664	0.0649	0.0626	0.0608
Factor de actualización	1.01164687	1.01164687	1.01164687	1.01164687	1.01164687
Precio ajustado por TIPMEX al 19.12.2024 (en USD)	0.0692	0.0672	0.0657	0.0633	0.0615

# CONTENIDO

- I. CARÁTULA DEL INFORME
- II. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD
- III. RESUMEN EJECUTIVO
- IV. ANTECEDENTES DE LA OPERACIÓN
- V. CONOCIMIENTO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- VI. ANÁLISIS MACRO AMBIENTAL
- VII. ANÁLISIS MICRO AMBIENTAL
- VIII. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA INDUSTRIA
- IX. ANÁLISIS FINANCIERO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- X. CRITERIOS Y METODOLOGÍAS DE VALORIZACIÓN
- XI. RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS
- XII. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD
- XIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
- XIV. FUENTES DE INFORMACIÓN
- XV. ANEXOS

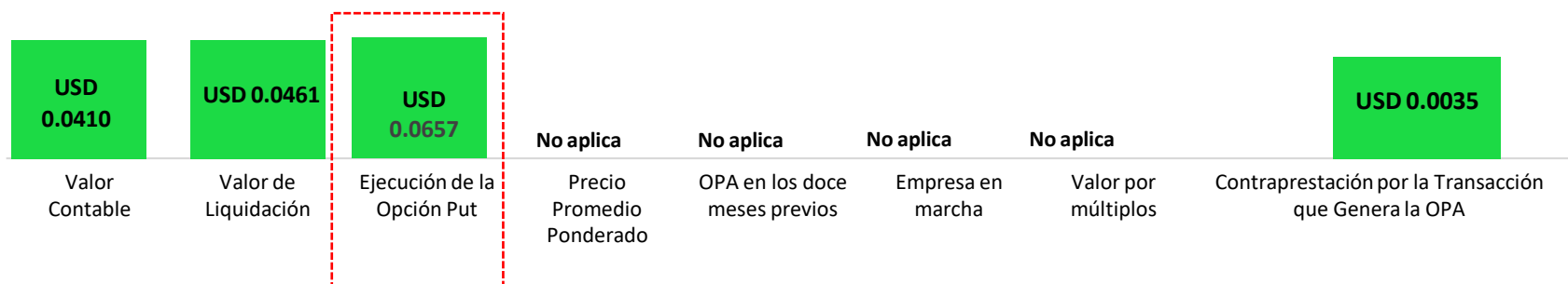
### 13. DETERMINACIÓN DEL PRECIO MÍNIMO A OFRECER EN LA OPA

La fecha de corte para efectuar la valorización de las acciones comunes Clase A de IPCH corresponde a la fecha en que se generó la obligación para Transition Metals de formular la OPA, por haber tomado control efectivo sobre la minera peruana. Esta fecha es el 08 de mayo de 2024.

La presente valorización asume las condiciones existentes en la empresa y en el mercado al momento de la fecha efectiva de la toma de control en Transition Metals (08 de mayo de 2024), no pudiendo el valorizador seleccionado por la SMV asumir ningún supuesto posterior a la fecha de corte, sean que estos eventos posteriores beneficien o perjudiquen el valor de la empresa analizada.

A fin de guardar equidad entre todos los accionistas de IPCH en comparación con las condiciones que obtuvo Glencore al momento de efectuar la venta extrabursátil del 53.03% de las acciones comunes Clase A de Volcan (emitidas) y recibir USD 20 millones en dicha Transacción, Diviso Bolsa determinó que la moneda de valorización sea la misma moneda en que se efectuó la Transacción.

La aplicación del artículo 48° del Reglamento, para determinar el precio mínimo a ofrecer en la OPA, correspondió utilizar el Valor de la Ejecución del Valor la opción Put y actualizado al 19 de diciembre de 2024, equivale a USD 0.0657 por cada acción común Clase A de Inversiones Portuarias Chancay.



**Precio mínimo a ofrecer en la OPA sobre las acciones comunes Clase A de Inversiones Portuarias Chancay al 19.12.2024: USD 0.0657**

# CONTENIDO

- I. CARÁTULA DEL INFORME
- II. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD
- III. RESUMEN EJECUTIVO
- IV. ANTECEDENTES DE LA OPERACIÓN
- V. CONOCIMIENTO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- VI. ANÁLISIS MACRO AMBIENTAL
- VII. ANÁLISIS MICRO AMBIENTAL
- VIII. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA INDUSTRIA
- IX. ANÁLISIS FINANCIERO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- X. CRITERIOS Y METODOLOGÍAS DE VALORIZACIÓN
- XI. RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS
- XII. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD
- XIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
- XIV. FUENTES DE INFORMACIÓN
- XV. ANEXOS

### 14. FUENTES DE INFORMACIÓN

#### ❖ Información proporcionada por la Compañía

- Shareholder's Agreement, dated January 23, 2019.
- Shareholders Agreement Put Option .
- Presentación Puerto de Chancay JGA Marzo 2023 Volcan.
- Presentación Volcan + Puerto de Chancay JGA 2024 Marzo Volcan.

#### ❖ Información proporcionada por el Puerto de Chancay

- Puerto de Chancay.DIVISO.30.11.2024.

### 14. FUENTES DE INFORMACIÓN

#### ❖ Fuentes de Información

- Estados Financieros Auditados 2023 de IPCH.
- Estados Financieros Trimestrales no auditados a marzo 2024 de IPCH.
- Análisis y discusión de resultados de la Gerencia marzo 2024 de IPCH.
- Hechos de Importancia publicados en la Bolsa de Valores de Lima.
- Hechos de Importancia publicados en la Superintendencia de Mercado de Valores.
- Informe de clasificación de riesgo elaborados por PCR y Moody's Local.
- Organismo Supervisor de la Autoridad Portuaria Nacional – APN.
- Superintendencia de Mercado de Valores (SMV).
- Bolsa de Valores de Lima (BVL).
- Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS).
- Ministerio de Transportes y Comunicaciones (MTC).

### 14. FUENTES DE INFORMACIÓN

#### ❖ Página Web Consultadas

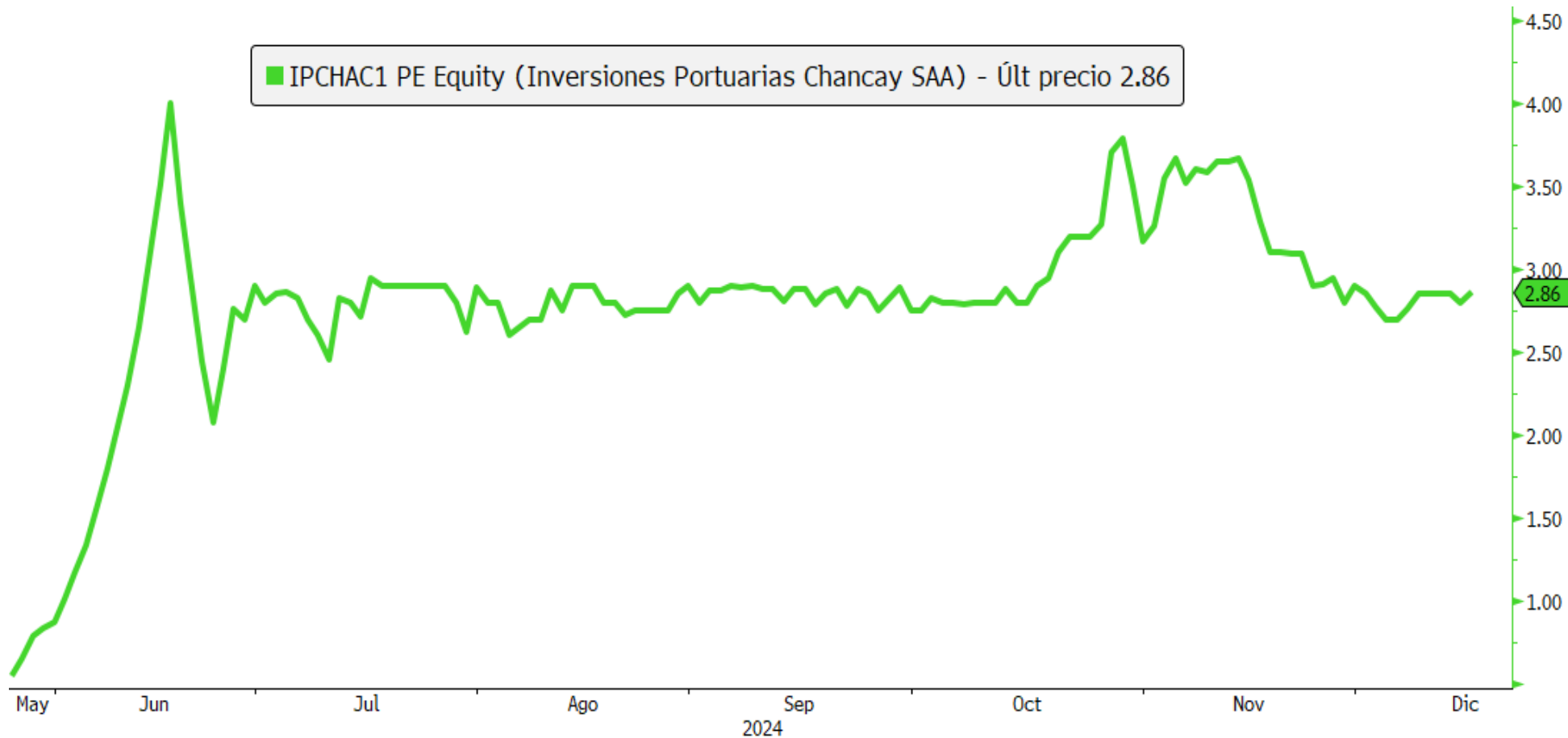
- Web Cosco Puerto Chancay (<https://coscochancay.pe/#/home>)
- Web Bolsa de Valores de Lima ([www.bvl.com.pe](http://www.bvl.com.pe))
- Web Superintendencia de Banca, Seguros y AFP ([www.sbs.gob.pe](http://www.sbs.gob.pe))
- Web Superintendencia de Mercado de Valores ([www.smv.gob.pe](http://www.smv.gob.pe))
- Web Banco Central de Reserva del Perú ([www.bcrp.gob.pe](http://www.bcrp.gob.pe))
- Web Banco Mundial ([www.worldbank.org](http://www.worldbank.org))
- Web Fondo Monetario Internacional ([www.imf.org](http://www.imf.org))
- Web de Ministerio de Transportes y Comunicaciones (<https://www.gob.pe/mtc>)

# CONTENIDO

- I. CARÁTULA DEL INFORME
- II. DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD
- III. RESUMEN EJECUTIVO
- IV. ANTECEDENTES DE LA OPERACIÓN
- V. CONOCIMIENTO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- VI. ANÁLISIS MACRO AMBIENTAL
- VII. ANÁLISIS MICRO AMBIENTAL
- VIII. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LA INDUSTRIA
- IX. ANÁLISIS FINANCIERO DE INVERSIONES PORTUARIAS CHANCAY S.A.A.
- X. CRITERIOS Y METODOLOGÍAS DE VALORIZACIÓN
- XI. RESULTADOS DE LA APLICACIÓN DE LAS METODOLOGÍAS
- XII. ANÁLISIS DE SENSIBILIDAD
- XIII. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
- XIV. FUENTES DE INFORMACIÓN
- XV. ANEXOS

### 15. ANEXOS

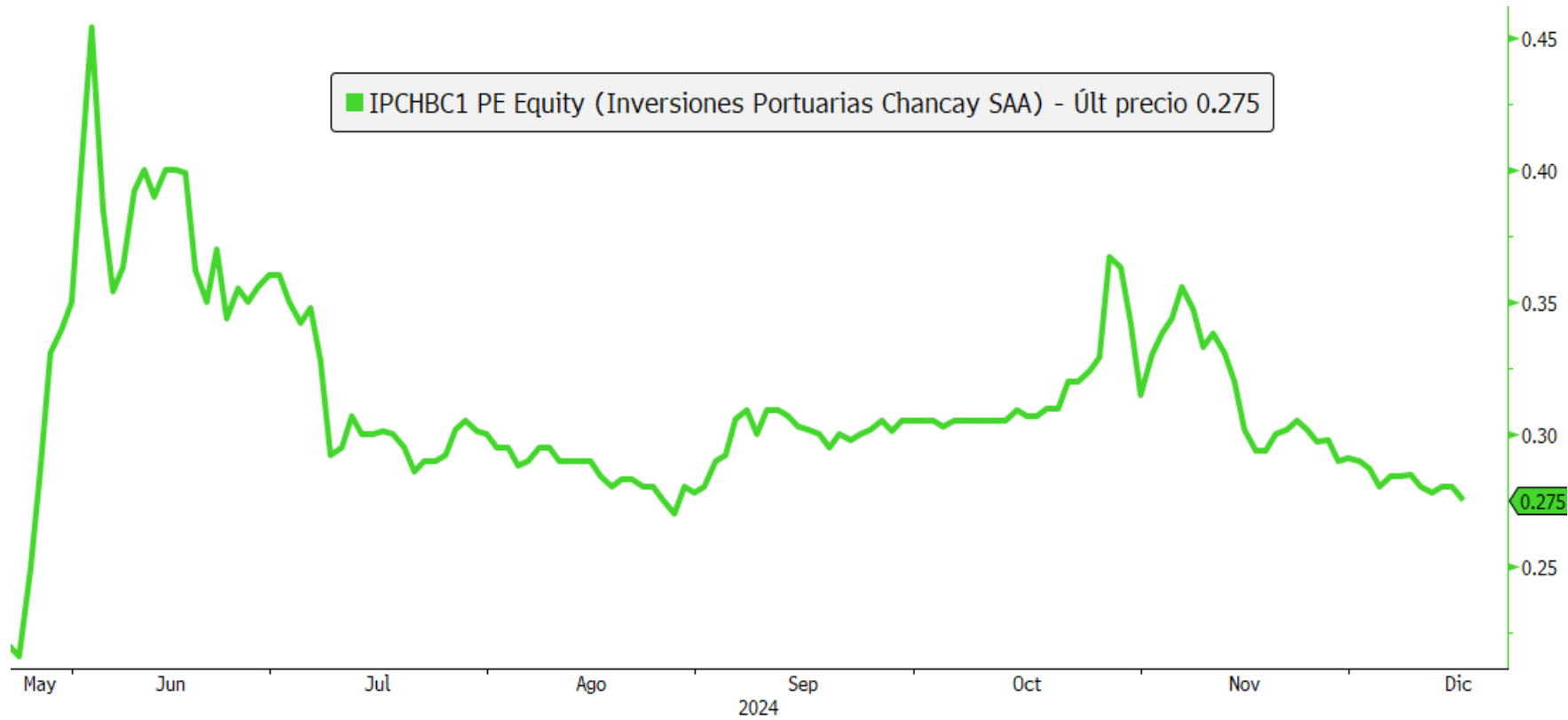
- Cotizaciones históricas acciones IPCHAC1 y IPCHBC1



Elaboración: Diviso Bolsa  
Fuente: Bloomberg

### 15. ANEXOS

- Cotizaciones históricas acciones IPCHAC1 y IPCHBC1



Elaboración: Diviso Bolsa  
Fuente: Bloomberg