

# TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSIÓN

VALORIZACIÓN DE LA CUOTA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024



Versión preliminar  
Marzo de 2025

## Resumen ejecutivo

Este informe presenta la estimación realizada por *Mario Corbo y Asociados* (“MCYA”) del valor de las cuotas y de las inversiones en acciones de sociedades de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión (el “Fondo”) al 31 de diciembre de 2024 (la “Fecha de Valorización”).

Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión es un fondo de inversión público que posee, a través de una sociedad (la “Sociedad”), una cartera de activos inmobiliarios comerciales generadores de rentas periódicas producto de arriendos de mediano y largo plazo. El Fondo es administrado por Toesca S.A. Administradora General de Fondos (la “Administradora”).

## Resultados

El valor estimado para las cuotas del Fondo, a la Fecha de Valorización, es de CLP 15.161. Este valor corresponde al valor estimado bajo el supuesto de que el Fondo se liquida en 2028.

Concepto	Valor en CLF	Valor en M CLP
Fondo se liquida Valor económico del patrimonio del Fondo	625.503	24.029.738
Número de cuotas suscritas y pagadas	1.585.000	
Valor económico por cuota	0,395	15,161
Precio / Valor libro	0,65	

## Balance del Fondo

A la Fecha de Valorización, de acuerdo con la información contable <sup>(1)</sup>, el Fondo posee activos por CLF 1.546.858 y un patrimonio de CLF 960.205.

Activo (CLF)		Pasivo y patrimonio (CLF)	
Activos corrientes	1.273	Pasivo corriente	3.438
Activos no corrientes	1.545.585	Pasivo no corriente	583.215
		Patrimonio	960.205
Total activos	1.546.858	Total pasivos y patrimonio	1.546.858

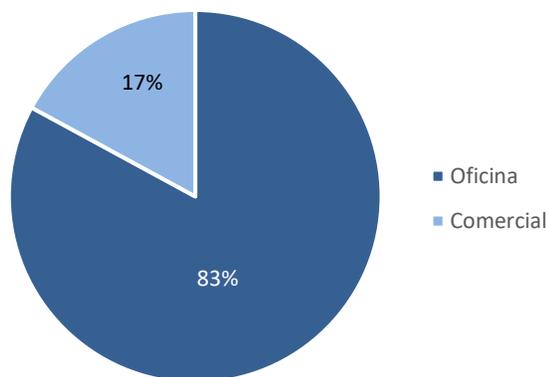
<sup>(1)</sup> Información de los EEFF al 31 de diciembre de 2024 en su versión preliminar.

## Cartera de propiedades

La cartera de activos, cuya propiedad directa le pertenece a la Sociedad, se compone de dos edificios de oficinas que cuentan, cada uno, con una placa comercial y que se ubican en avenida Apoquindo, comuna de Las Condes, inmediatamente al oriente de avenida Américo Vespucio.

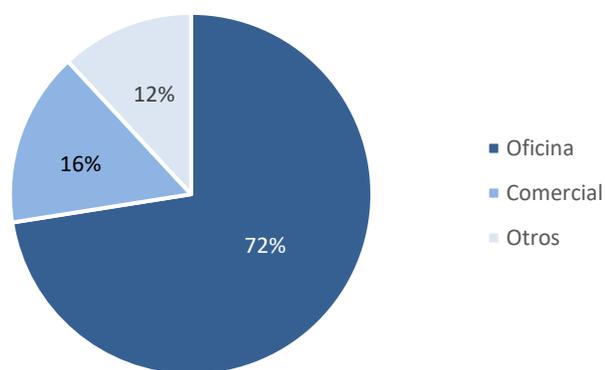
La situación de la cartera, al cierre del año 2024, se presenta en los siguientes gráficos.

### Distribución de superficie por tipo de unidad



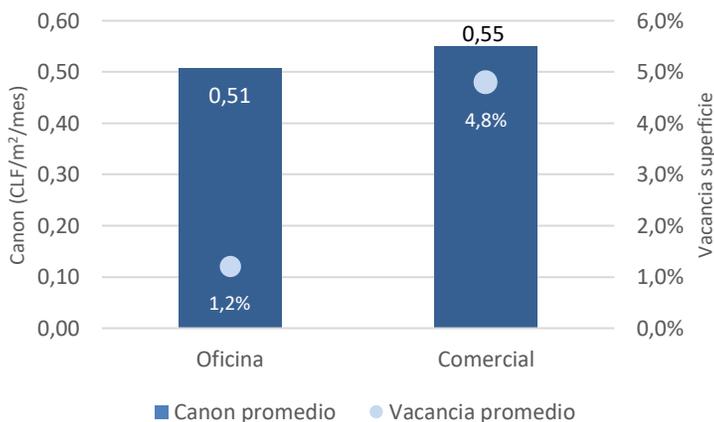
**Gráfico 1:** composición actual de la superficie arrendable del Fondo. No incluye superficie de bodegas ni estacionamientos.

### Distribución de ingresos por tipo de unidad



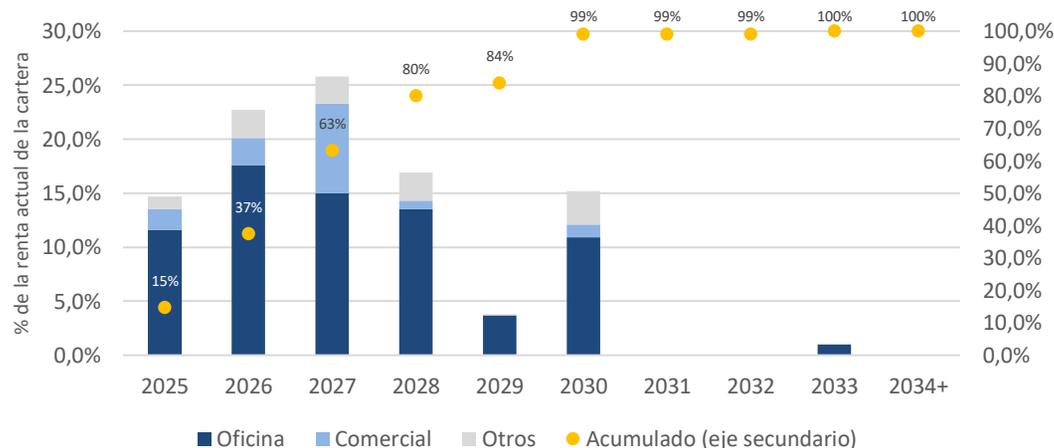
**Gráfico 2:** composición actual de los ingresos mensuales del Fondo, producto del arriendo de las propiedades. Se denomina “otros” a los ingresos que se originan por el arriendo de estacionamientos y bodegas.

### Ingreso promedio y vacancia por tipo de propiedad



**Gráfico 3:** vacancia e ingreso mensual, por m<sup>2</sup>, producto del arriendo de las unidades principales.

### Perfil de vencimiento de contratos



**Gráfico 4:** perfil de vencimiento de contratos actuales, según el porcentaje de la renta fija que representan a la Fecha de Valorización. Se denomina “otros” a estacionamientos y bodegas. En el eje secundario se presentan los vencimientos acumulados.

# Índice

1	Introducción .....	1
2	Descripción del Fondo.....	2
2.1	Antecedentes generales .....	2
2.2	Estructura de propiedad de las inversiones .....	3
2.3	Antecedentes financieros .....	4
2.4	Descripción de las inversiones.....	5
3	Metodología de valorización .....	6
3.1	Valor cuota.....	6
3.2	Valor razonable de las inversiones.....	6
4	Resultados de la valorización.....	9
4.1	Valor cuota del Fondo.....	9
4.2	Valor razonable de las inversiones del Fondo.....	9
5	Proyecciones financieras de Inmobiliaria Apoquindo S.A.....	10
6	Principales supuestos.....	11
6.1	Fondo .....	11
6.2	Activos inmobiliarios.....	11
6.3	Sociedad.....	12
6.4	Tasa de descuento .....	13
7	Declaración de responsabilidad.....	14

# 1 Introducción

Este documento presenta la estimación realizada *por Mario Corbo y Asociados (“MCYA”)* del valor de las cuotas y de las inversiones en acciones de sociedades de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión (el “Fondo”) al 31 de diciembre de 2024 (la “Fecha de Valorización”). Dicha valorización ha sido realizada por mandato de Toesca S.A. Administradora General de Fondos (la “Administradora”).

El Fondo posee inversiones en activos inmobiliarios que corresponden a dos edificios de oficinas, ambos con una placa comercial en el primer piso y/o zócalo. Las inversiones directas del Fondo corresponden a participación en una sociedad denominada Inmobiliaria Apoquindo S.A. (la “Sociedad”), la cual invierte en los activos inmobiliarios.

El valor de las cuotas del Fondo se estimó en base al valor de su inversión en la Sociedad, el valor libro de sus otros activos y pasivos a la Fecha de Valorización, además de los gastos futuros en que se espera que incurra el Fondo.

El valor razonable de las inversiones del Fondo en las distintas sociedades fue estimado empleando el método de flujos de caja libres de los activos, a partir de la proyección de flujos de las propiedades mantenidas en cartera.

Este documento presenta una descripción del Fondo y de sus activos inmobiliarios, el detalle de la metodología de valorización, los principales resultados, las proyecciones utilizadas para el Fondo y la Sociedad y los principales supuestos.

La información utilizada en el desarrollo de esta valorización fue obtenida de Toesca S.A. Administradora General de Fondos y de fuentes públicas.

## 2 Descripción del Fondo

### 2.1 Antecedentes generales

Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión es un fondo de inversión público que inició sus operaciones en enero de 2019 y que posee, a través de una sociedad, activos inmobiliarios generadores de rentas periódicas producto de arriendos de largo plazo.

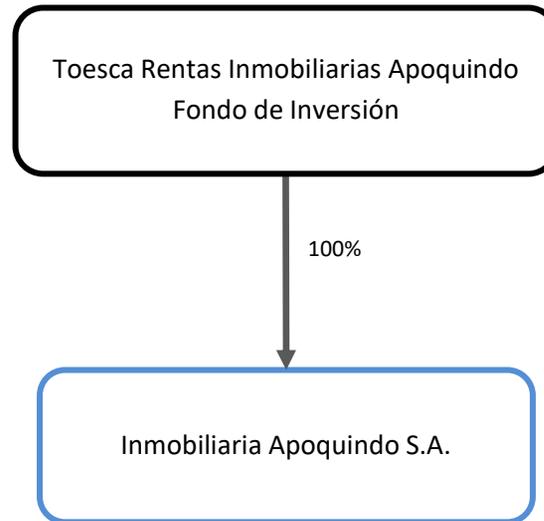
El Fondo es administrado por Toesca S.A. Administradora General de Fondos.

Antecedentes generales del Fondo a la Fecha de Valorización	
Fecha de inicio	2 de enero de 2019
Duración	16 de noviembre de 2028 - Prorrogable
Patrimonio contable	CLF 960.205
Valor libro cuota a la Fecha de Valorización	CLP 23.273
Patrimonio a valor de mercado	n/a
Precio de mercado cuota a la Fecha de Valorización	n/a <sup>(2)</sup>
Valor económico estimado cuota	CLP 15.161
Cuotas suscritas y pagadas a la Fecha de Valorización	1.585.000
N° de sociedades en cartera	1
Remuneración Administradora	<b>Fija:</b> 0,45% anual + IVA sobre el capital pagado.
	<b>Variable</b> i. Cada año el 20,0% anual + IVA sobre el exceso de NOI por sobre el valor de 2024 para Inmob. Apoquindo. ii. Al momento de liquidación el 15,0% anual + IVA sobre el exceso de retornos de UF + 6,0% anualizado.

<sup>(2)</sup> Al 31 de diciembre de 2024 la cuota no contaba con un precio de mercado.

## 2.2 Estructura de propiedad de las inversiones

El Fondo posee inversiones directas en una sociedad, tal como se presenta en el siguiente diagrama.



 Fondo

 Sociedad con inversiones inmobiliarias directas

## 2.3 Antecedentes financieros

A la Fecha de Valorización, de acuerdo con la información contable preliminar, el Fondo posee activos por CLF 1.546.858 y un patrimonio de CLF 960.205. Los estados financieros individuales históricos corresponden a:

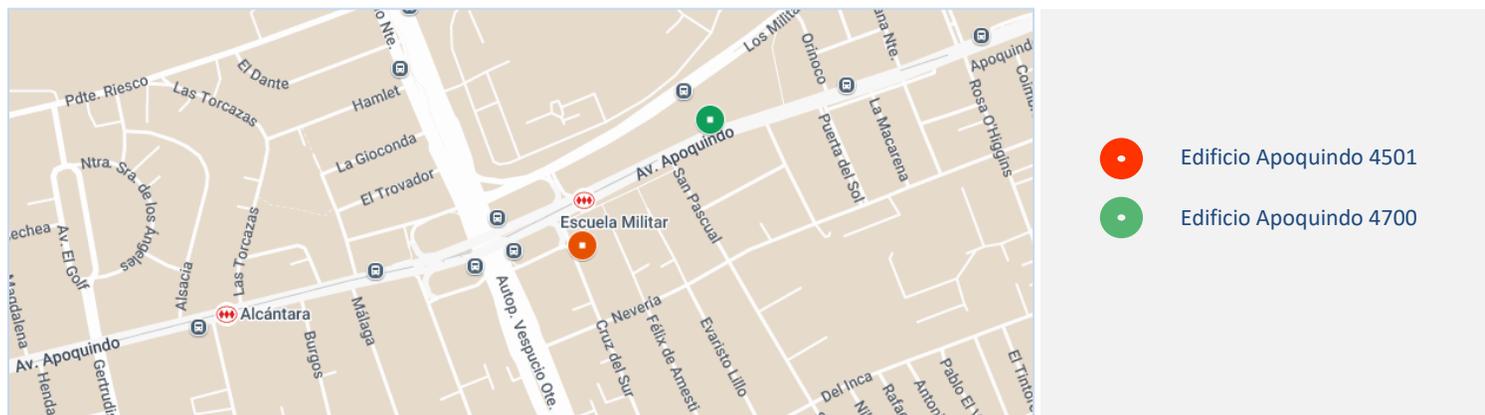
Balance (CLF)	Diciembre 2019	Diciembre 2020	Diciembre 2021	Diciembre 2022	Diciembre 2023	Diciembre 2024
<b>Activos</b>						
Caja y equivalentes a caja	6.478	12.916	8.931	429	35	0
Cuentas por cobrar	0	0	9.357	19.019	8.096	1.273
Cuentas por cobrar EERR	1.414.496	1.394.412	1.389.172	1.404.843	1.473.423	1.545.585
Inversión en sociedades	157.288	48.224	0	0	0	0
Otros activos	0	1.032	0	0	0	0
<b>Total activos</b>	<b>1.578.262</b>	<b>1.456.584</b>	<b>1.407.460</b>	<b>1.424.291</b>	<b>1.481.554</b>	<b>1.546.858</b>
<b>Pasivos</b>						
Pasivos financieros	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar	470	316	409	430	650	813
Cuentas por pagar EERR	352	352	318	1.097	5.399	2.624
Dividendos por pagar	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos	0	0	139.311	316.565	716.229	583.215
<b>Total pasivos</b>	<b>822</b>	<b>668</b>	<b>140.038</b>	<b>318.092</b>	<b>722.278</b>	<b>586.653</b>
<b>Patrimonio</b>						
Aportes	1.543.337	1.457.898	1.304.914	1.112.944	1.062.170	1.017.177
Otras reservas	42	40	38	34	32	31
Resultados acumulados	0	33.171	-1.898	-33.127	-6.469	-290.095
Resultado del período	147.156	-2.023	-35.633	26.349	-296.457	233.092
Dividendos provisorios	-113.095	-33.171	0	0	0	0
<b>Total Patrimonio</b>	<b>1.577.440</b>	<b>1.455.915</b>	<b>1.267.421</b>	<b>1.106.199</b>	<b>759.276</b>	<b>960.205</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>	<b>1.578.262</b>	<b>1.456.584</b>	<b>1.407.460</b>	<b>1.424.291</b>	<b>1.481.554</b>	<b>1.546.858</b>
<b>Estado de Resultados (CLF)</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
Ingresos/pérdidas de la operación	154.720	3.056	-31.169	35.206	-282.474	237.032
Intereses y reajustes	105.718	105.643	153.326	228.244	131.632	134.358
Resultados en venta de instrumentos financieros	0	0	0	0	0	0
Resultado en inversiones	48.877	-102.138	-184.545	-193.597	-414.107	102.674
Otros	125	-449	50	560	0	0
<b>Gastos de la operación</b>	<b>-7.563</b>	<b>-5.080</b>	<b>-4.463</b>	<b>-8.857</b>	<b>-13.983</b>	<b>-3.939</b>
Costos financieros	0	0	0	0	0	0
<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>147.157</b>	<b>-2.023</b>	<b>-35.633</b>	<b>26.349</b>	<b>-296.457</b>	<b>233.092</b>

## 2.4 Descripción de las inversiones

Los activos subyacentes a las inversiones del Fondo corresponden a dos edificios de oficinas ubicados en la comuna de Las Condes.

### Ubicación de las propiedades

Los edificios se ubican en el sector de Nueva Apoquindo, al oriente del barrio El Golf, en la comuna de Las Condes.



### Edificio Apoquindo 4501



Edificio de oficinas de 21 pisos ubicado en el sector de Escuela militar. Además, cuenta con una placa comercial distribuida entre el zócalo y el nivel de calle.

#### Situación de la propiedad al cierre de 2024

	Oficinas	Locales	Estacionamientos *
Superficie	18.235 m <sup>2</sup>	3.503 m <sup>2</sup>	596 un
Ingresos pactados	9.377 UF	1.776 UF	1.476 UF
Canon mensual promedio	0,51 UF/m <sup>2</sup>	0,54 UF/m <sup>2</sup>	2,57 UF/m <sup>2</sup>
Vacancia **	0,0%	6,7%	3,7%

### Edificio Apoquindo 4700



Edificio de oficinas de 17 pisos con una placa comercial distribuida entre el zócalo y el nivel de calle.

#### Situación de la propiedad al cierre de 2024

	Oficinas	Locales	Estacionamientos *
Superficie	5.718 m <sup>2</sup>	1.433 m <sup>2</sup>	204 un
Ingresos pactados	2.656 UF	811 UF	480 UF
Canon mensual promedio	0,49 UF/m <sup>2</sup>	0,57 UF/m <sup>2</sup>	2,61 UF/m <sup>2</sup>
Vacancia **	5,0%	0,0%	9,8%

\* Incluye estacionamientos destinados al negocio de parking

\*\* Vacancia de superficie

### 3 Metodología de valorización

#### 3.1 Valor cuota

El valor de las cuotas del Fondo a la Fecha de Valorización se determinó en base a la estimación del valor de su patrimonio y del número de cuotas suscritas y pagadas.

$$\text{valor cuota} = \frac{\text{valor económico del patrimonio}}{\text{nº de cuotas suscritas y pagadas}}$$

El valor del patrimonio del Fondo se determinó en función del valor estimado para sus inversiones en las distintas sociedades en las que mantiene participación accionaria, el valor de sus otros activos, el valor de sus pasivos y el valor presente de los gastos a su cargo y el valor presente de la remuneración variable.

+	Valor a la Fecha de Valorización de sus inversiones accionarias en sociedades
+	Otros activos
-	Pasivos
-	Valor presente gastos de cargo del Fondo
-	Valor presente de la remuneración variable
=	Valor del patrimonio del Fondo a la Fecha de Valorización

Para determinar el valor de las inversiones del Fondo en acciones de sociedades se empleó el método de flujo de caja libre de la empresa o de los activos (se describe más adelante en el informe). Los pasivos y otros activos fueron considerados a valor libro.

#### 3.2 Valor razonable de las inversiones

Para estimar valor razonable de las inversiones del Fondo en acciones de sociedades inmobiliarias se empleó el método de flujos de caja libres de los activos descontados. De acuerdo con este método el valor del patrimonio de una sociedad se estima de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$\text{valor patrimonio} = \left( \sum_{t=1}^n \frac{\text{flujo de caja libre activos}_t}{(1 + WACC)^t} + \frac{\text{valor residual}}{(1 + WACC)^n} \right) + \text{otros activos} - \text{deuda financiera neta}$$

Donde:

- $t$  corresponde a los meses considerados en el período de proyección.
- $n$  corresponde al último mes del horizonte explícito de proyección, correspondiente al mes 180 (15 años) desde la Fecha de Valorización.

- *flujo de caja libre activos<sub>t</sub>*, corresponde al flujo de caja libre disponible para todos los aportantes de capital (deuda y patrimonio) de la sociedad. Este flujo considera el flujo operacional, además de las necesidades de capital de trabajo, CAPEX e impuestos atribuibles al resultado operacional, sin incluir los ingresos ni los egresos no operacionales, de acuerdo con:

+	EBITDA
-	Impuestos (EBIT x tasa de impuestos)
+	Crédito de impuestos por pérdidas acumuladas
-	CAPEX
-	Variación capital de trabajo
=	Flujo de caja libre activos

Los flujos de las distintas sociedades valorizadas se determinaron considerando los ingresos esperados por concepto de arriendo de los distintos bienes raíces que mantienen en cartera y los egresos asociados a éstos. En el caso de los ingresos, se utilizó información específica de los contratos vigentes para los distintos bienes raíces en cuestión, además de supuestos basados en información de los mercados relevantes.

- WACC corresponde a la tasa de descuento aplicada a los flujos de caja libres, así como a la perpetuidad mediante la cual se estimó el valor residual. Esta tasa corresponde al costo promedio ponderado del capital y se determinó de acuerdo con:

$$WACC = r_p \times \frac{P}{P+D} + r_D \times \frac{D \times (1-T)}{P+D}$$

Donde cada uno de los términos corresponde a:

- $r_p$ : costo del patrimonio
- $r_D$ : costo de la deuda financiera
- P: valor de mercado del patrimonio
- D: valor de mercado de la deuda financiera, incluyendo deuda con bancos, bonos corporativos y leasing financiero
- T: tasa de impuesto de primera categoría

Para determinar el costo del patrimonio se empleó el modelo CAPM:

$$r_p = r_f + \beta_a \times \text{Premio por riesgo de mercado} + \text{premio por liquidez}$$

Donde

- $r_f$  corresponde a la tasa libre de riesgo, para la cual se empleó el promedio de los últimos 24 meses de los bonos “Treasury Inflation Protected Security (TIPS)” a 10 años emitidos por el Gobierno de EE. UU..

- $\beta_a$  corresponde al beta apalancado, estimado en base al beta desapalancado obtenido de los datos promedio de REIT (Real Estate Investment Trust) de mercados maduros, en este caso de EE. UU. para los distintos tipos de activos, de acuerdo con la clasificación GICS. Se utilizó el promedio de los últimos 10 años utilizando intervalos mensuales.
- Para el premio por riesgo de mercado ( $r_m - r_f$ ) se realizó una estimación empleando el modelo sugerido por Aswath Damodaran<sup>(3)</sup>, según el cual el premio por riesgo de mercado de un país emergente puede ser estimado a partir del premio por riesgo implícito de EE. UU. (mercado maduro) y ajustándolo en base al diferencial entre el “credit default swap” de EE. UU. y, en este caso, Chile. Dicho valor corresponde a 6,14%.
- El premio por liquidez considerado corresponde a 0,5%.
- Para el costo de la deuda en el mediano y largo plazo se consideró una tasa real de 3,52%.

Tanto el costo del patrimonio como el de la deuda, así como las proyecciones de flujos de caja libre, se estimaron en base real.

- *valor residual* corresponde a una perpetuidad igual al flujo de régimen estimado descontado a la tasa aplicada a los flujos del negocio (WACC) y suponiendo un crecimiento real constante nulo.
- Los *otros activos* considerados incluyen activos cuyo valor no está reflejado en los flujos de caja libres.
- La *deuda financiera neta* corresponde al saldo insoluto de la deuda financiera de la sociedad, excluyendo la deuda con el Fondo, menos el efectivo y los equivalentes al efectivo a la Fecha de Valorización.

Las cuentas por pagar al Fondo fueron descontadas en la estimación del valor del patrimonio de la sociedad.

---

<sup>(3)</sup> Aswath Damodaran. Equity Risk Premiums (ERP): Determinants, Estimation and Implications – The 2024 Edition.

## 4 Resultados de la valorización

### 4.1 Valor cuota del Fondo

Concepto	Fórmula	Valor en CLF
Valor razonable de las inversiones del Fondo	1	-938.355
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas	2	1.546.858
Otros activos	3	64.798
Valor del activo	4: 1 + 2 + 3	673.301
Valor presente de los gastos del Fondo	5	44.190
Otros pasivos	6	3.608
Valor del pasivo	7: 5 + 6	47.798
Valor del patrimonio	8: 4 - 7	625.503
N° de cuotas	9	1.585.000
Valor cuota (CLF)	10: 8 / 9	0,395
Valor de CLF a la Fecha de Valorización (CLP)	11	38.416,69
<b>Valor cuota (CLP)</b>	<b>10 x 11</b>	<b>15.161</b>
Precio/Valor Libro		0,65

### 4.2 Valor razonable de las inversiones del Fondo

El fondo tiene una participación del 100% en la sociedad por lo que el valor razonable de su inversión corresponde a CLF -938.355 (M CLP -36.048.493).

Concepto	Fórmula	Valor en CLF
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	1	1.795.532
Valor presente valor residual	2	1.542.346
Otros activos	3	0
Activos de la sociedad	4: 1 + 2 + 3	3.337.878
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	10.870
Deuda financiera	6	2.740.245
Deuda EERR	7	1.546.858
Deuda neta de la sociedad	8: 6 + 7 - 5	4.276.233
<b>Patrimonio de la sociedad</b>	<b>9: 4 - 8</b>	<b>-938.355</b>
P/VL		1,60

## 5 Proyecciones financieras de Inmobiliaria Apoquindo S.A.

### Estado de resultados

Estado de resultados (CLF)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	194.243	201.369	211.580	221.777	226.899	231.860	233.647	233.647	233.803	233.823	233.823	233.823	233.823	233.823	233.823	233.823
Costo de venta	-4.894	-5.716	-6.632	-7.624	-8.099	-8.549	-8.921	-8.921	-8.957	-8.961	-8.961	-8.961	-8.961	-8.961	-8.961	-8.961
Ganancia bruta	189.349	195.652	204.949	214.154	218.801	223.311	224.725	224.725	224.847	224.862	224.862	224.862	224.862	224.862	224.862	224.862
Gastos de administración	-22.299	-22.299	-22.299	-22.299	-22.299	-22.299	-22.299	-22.299	-22.299	-22.299	-22.299	-22.299	-22.299	-22.299	-22.299	-22.299
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	127	122	129	137	141	145	146	146	146	126	92	92	92	92	92	92
Costos financieros	-91.524	-93.124	-93.124	-93.124	-93.124	-93.124	-93.124	-93.124	-93.124	-93.124	-93.124	-93.124	-93.124	-93.124	-93.124	-93.124
Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por unidades de reajuste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia antes de impuestos	75.653	80.351	89.655	98.868	103.519	108.033	109.449	109.449	109.570	109.564	109.530	109.530	109.530	109.530	109.530	109.530
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-20.426	-21.695	-24.207	-26.694	-27.950	-29.169	-29.551	-29.551	-29.584	-29.582	-29.573	-29.573	-29.573	-29.573	-29.573	-29.573
Ganancia después de impuestos	55.226	58.656	65.448	72.173	75.569	78.864	79.898	79.897	79.986	79.982	79.957	79.957	79.957	79.957	79.957	79.957

EBITDA	167.050	173.353	182.649	191.855	196.501	201.012	202.426	202.426	202.547	202.562	202.562	202.562	202.562	202.562	202.562	202.562
Margen EBITDA	86,0%	86,1%	86,3%	86,5%	86,6%	86,7%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%	86,6%

### Flujo de caja libre del activo

Flujo de caja libre activo (CLF)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	Régimen
EBITDA	167.050	173.353	182.649	191.855	196.501	201.012	202.426	202.426	202.547	202.562	202.562	202.562	202.562	202.562	202.562	202.562
EBIT x tasa de impuesto	0	0	0	0	0	-22.245	-46.022	-46.022	-46.055	-46.059	-46.059	-46.059	-46.059	-46.059	-46.059	-46.059
CAPEX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variación capital de trabajo	-66	-320	-268	-455	-94	-216	29	0	-2	0	0	0	0	0	0	0
Flujo	166.984	173.033	182.381	191.400	196.407	178.551	156.433	156.404	156.491	156.503	156.503	156.503	156.503	156.503	156.503	156.503

## 6 Principales supuestos

### 6.1 Fondo

Los principales supuestos utilizados para la proyección de los dividendos futuros que pagará el Fondo a sus aportantes son:

Marco general	Duración del Fondo	El caso evaluado supone que el Fondo no se renueva
	Cambios futuros en la cartera del Fondo	No se proyecta la compra o la enajenación de propiedades de la cartera vigente a la Fecha de Valorización.
Costos y gastos	Gastos de cargo del Fondo y del Comité de Vigilancia	Se proyecta como un gasto fijo de CLF/año 1.011. Este monto considera los gastos de cargo del Fondo y está basado en información histórica.
	Remuneración fija a la administradora	Es el 0,45% + IVA de los aportes enterados al Fondo. Estos aportes corresponden, a la Fecha de Valorización, a CLF 1.585.000.
	Remuneración variable a la administradora	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cada año el 20,0% anual + IVA sobre el exceso de NOI por sobre el valor de 2024 para Inmob. Apoquindo.</li> <li>Al momento de liquidación el 15,0% anual + IVA sobre el exceso de retornos de UF + 6,0% anualizado.</li> </ul>

### 6.2 Activos inmobiliarios

#### Arriendo fijo

Se proyectan las rentas de los contratos vigentes y posteriormente se utilizan parámetros estimados de mercado.

Ubicación	Propiedad	Tipo de unidad	Arrendable	Real a la Fecha de Valorización		Estimación en régimen	
				Canon mensual	Vacancia	Canon mensual	Vacancia
Comuna				CLF/m <sup>2</sup> *	m <sup>2</sup> vacantes / m <sup>2</sup> totales *	CLF/m <sup>2</sup> *	m <sup>2</sup> vacantes / m <sup>2</sup> totales *
Las Condes	Apoquindo 4501	Oficinas	18.235 m <sup>2</sup>	0,51	0,0%	0,60	5,0%
		Locales comerciales	3.503 m <sup>2</sup>	0,54	6,7%	0,75	5,0%
		Estacionamientos	596 un	2,57	3,7%	2,75	5,0%
	Apoquindo 4700	Oficinas	5.718 m <sup>2</sup>	0,49	5,0%	0,57	6,0%
		Locales comerciales	1.433 m <sup>2</sup>	0,57	0,0%	0,70	6,0%
		Estacionamientos	204 un	2,61	9,8%	2,86	6,0%

\* Se utiliza CLF/unidad y unidades vacantes/unidades totales en caso de tratarse de estacionamientos.

Se consideraron, además, ingresos por otros conceptos como arriendo de bodegas equivalentes al 1% de los ingresos totales.

## Gastos

Propiedad	Comisiones variables	Contribuciones	Seguros	Mantenimiento	Gastos comunes de vacancia
	% de los arriendos	CLF/año	CLF/año	% de los arriendos	CLF/m <sup>2</sup> /mes
Apoquindo 4501	2,0%	11.852	0	1,0%	0,09
Apoquindo 4700	2,0%	3.435	0	1,0%	0,12
Comentario	Asset management y corretaje.	Basado en últimas cuotas. No incluye sobretasa de imp. territorial.	Lo que no se traspasa a gastos comunes.	Lo que no se traspasa a gastos comunes.	Pérdida producida por superficies vacantes.

## 6.3 Sociedad

### Deuda

Sociedad	Con el Fondo	Con otras sociedades relacionadas	Deuda con instituciones financieras	
			Crédito	Leasing
	CLF	CLF	CLF	CLF
Inmobiliaria Apoquindo	1.546.858	0	92.924	2.647.321

Nota: se presenta el capital adeudado junto con los intereses devengados y no pagados.

### Impuestos

Sociedad	Pérdidas acumuladas	Crédito fiscal IVA	Sobretasa impuesto territorial
	CLF	CLF	CLF/año
Inmobiliaria Apoquindo	838.190	0	5.945

### Otros

Sociedad	Gastos de la sociedad	Otros seguros	Remuneración fija a la administradora	Otros activos o pasivos	
				Valor	Comentario
	CLF/año	CLF/año	CLF/año	CLF	
Inmobiliaria Apoquindo	995	72	0	0	-

## 6.4 Tasa de descuento

La tasa de descuento utilizada para determinar el valor razonable de la Sociedad fue estimada a partir de los siguientes parámetros:

Parámetros de cálculo	Parámetros
Tasa libre de riesgo ( $r_f$ )	1,80%
$\beta_P$ desapalancado	0,47
$\beta_P$ apalancado	0,89
Premio por riesgo de mercado ( $r_m - r_f$ )	6,14%
Premio por iliquidez	0,50%
Costo del patrimonio	7,76%
Costo de la deuda	3,52%
Deuda/patrimonio	1,20
WACC	4,93%

## 7 Declaración de responsabilidad

Por la presente se certifica que Asesorías MCYA Limitada ha realizado la valorización a valor razonable de las inversiones que Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión mantiene en cartera al 31 de diciembre de 2024. El Fondo es administrado por Toesca S.A. Administradora General de Fondos.

Se declara, además, que Asesorías MCYA Limitada ni ninguna de las personas contratadas por ésta para participar en la asesoría realizada tiene relación de parentesco ni comercial con directores u otras personas que trabajen en el Fondo, los vehículos de inversión y/o las empresas valorizadas, manteniendo total independencia respecto a éstos.

Asesorías MCYA Limitada se declara responsable de los comentarios y apreciaciones contenidas en el informe de valorización, dejando constancia que las proyecciones y datos empleados están basados en la información proporcionada por Toesca S.A. Administradora General de Fondos.

Se declara que, de acuerdo con los análisis realizados y la calidad de la información disponible, se considera que la metodología empleada en la valorización de las distintas inversiones es la que permite estimar de mejor forma el valor económico de éstas. Esta valorización independiente se realiza conforme a lo dispuesto en el Oficio Circular N° 657 de la Superintendencia de Valores y Seguros (actual Comisión para el Mercado Financiero) e instrucciones contenidas en la NIC 39, IFRS 9 e IFRS 13 y a los criterios definidos en la Circular N° 1.258 de la Superintendencia de Valores y Seguros (actual Comisión para el Mercado Financiero), valorizándose las inversiones no inscritas del Fondo a su valor razonable, de acuerdo con las metodologías seleccionadas más adecuadas a criterios del evaluador, con el objeto de emitir los informes de los evaluadores independientes.

---

**Álvaro Méndez Kutzner**

Representante legal