

# TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSIÓN

VALORIZACIÓN DE LA CUOTA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024



Versión final  
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 PT Fondo de Inversión (el “Fondo”) al 31 de diciembre de 2024 (la “Fecha de Valorización”).

Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión es un fondo de inversión público que posee, a través de un conjunto de sociedades (las “Sociedades”), 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 18.195. Este valor corresponde al valor estimado bajo el supuesto de que el Fondo se liquida en 2032.

| Concepto  | Valor en CLF | Valor en M CLP |
|---|--------------|----------------|
| Fondo se liquida Valor económico del patrimonio del Fondo | 776.761      | 29.840.600     |
| Número de cuotas suscritas y pagadas                      | 1.640.000    |                |
| Valor económico por cuota                                 | 0,474        | 18,195         |
| Precio / Valor libro                                      | 1,48         |                |

## Balance del Fondo

A la Fecha de Valorización, de acuerdo con la información contable <sup>(1)</sup>, el Fondo posee activos por CLF 1.144.733 y un patrimonio de CLF 524.026.

| Activo (CLF)          |           | Pasivo y patrimonio (CLF)  |           |
|-----------------------|-----------|----------------------------|-----------|
| Activos corrientes    | 258       | Pasivo corriente           | 9.810     |
| Activos no corrientes | 1.144.475 | Pasivo no corriente        | 610.897   |
|                       |           | Patrimonio                 | 524.026   |
| Total activos         | 1.144.733 | Total pasivos y patrimonio | 1.144.733 |

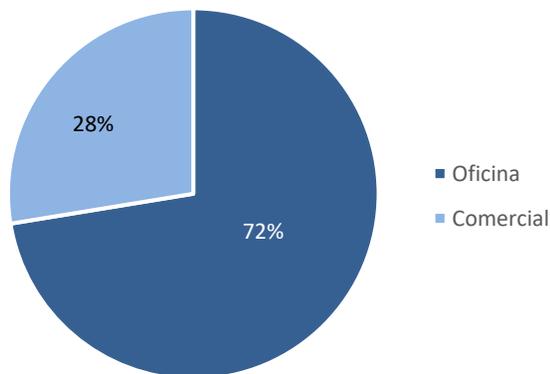
<sup>(1)</sup> Información de los EEFF al 31 de diciembre de 2024 en su versión preliminar.

## Cartera de propiedades

La cartera de activos, cuya propiedad directa le pertenece a las Sociedades, se compone de un edificio de oficinas y un conjunto de locales (el boulevard) ubicados en los pisos -1 y -2 que forman parte de "Parque Titanium". Estas propiedades se ubican en la comuna de Las Condes al poniente del sector de El Bosque.

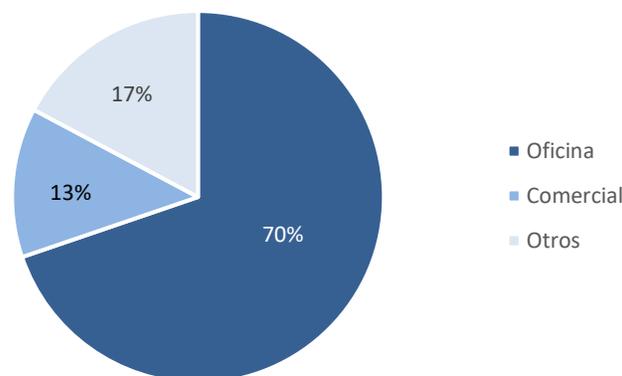
La situación de la cartera, al cierre del año 2024, se presenta en los siguientes gráficos.

### Distribución de superficie por tipo de unidad



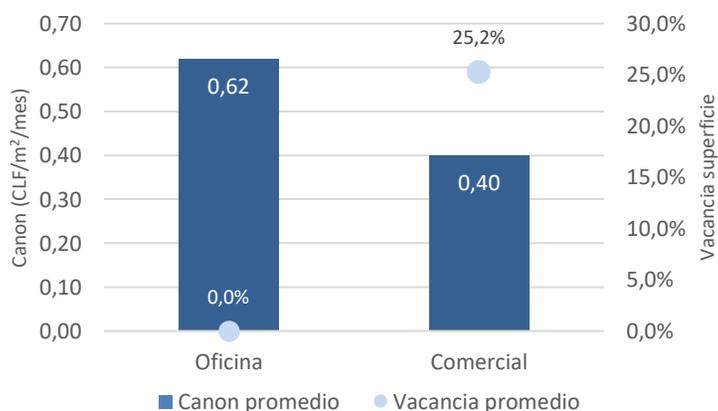
**Gráfico 1:** composición actual de la superficie arrendable del Fondo. No incluye superficie de bodegas ni estacionamientos.

### Distribución de ingresos por tipo de unidad



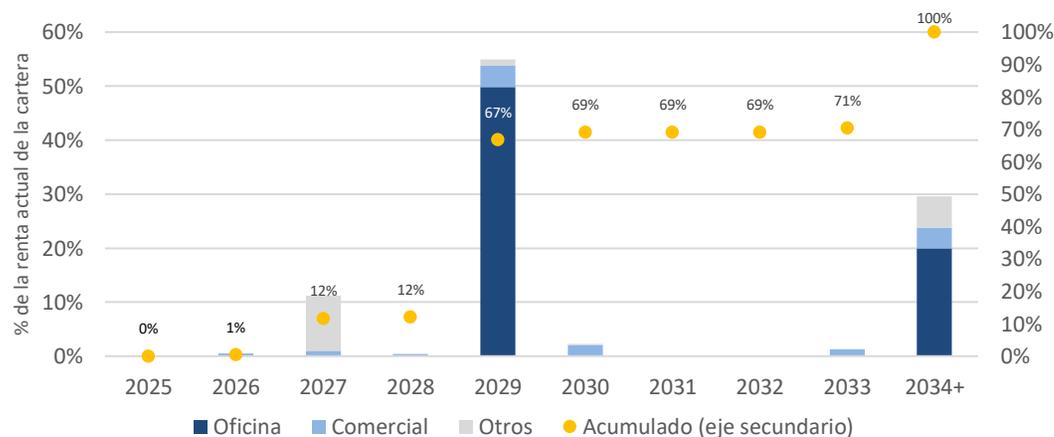
**Gráfico 2:** composición actual de los ingresos mensuales del Fondo, producto del arriendo de las propiedades. Se denomina "otros" a los ingresos que se originan por el arriendo de estacionamientos y bodegas.

### Ingreso promedio y vacancia por tipo de propiedad



**Gráfico 3:** vacancia e ingreso mensual, por m², 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 | Descripción de las inversiones.....               | 4  |
| 3   | Metodología de valorización .....                 | 5  |
| 3.1 | Valor cuota.....                                  | 5  |
| 3.2 | Valor razonable de las inversiones.....           | 5  |
| 4   | Resultados de la valorización.....                | 8  |
| 4.1 | Valor cuota del Fondo.....                        | 8  |
| 4.2 | Valor razonable de las inversiones del Fondo..... | 8  |
| 5   | Proyecciones financieras de las sociedades .....  | 9  |
| 5.1 | Torre A S.A. ....                                 | 9  |
| 5.2 | Inmobiliaria Boulevard PT SpA .....               | 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 PT 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, entre los que se cuentan un edificio de oficinas con una placa comercial y un centro de convenciones con locales comerciales. Las inversiones directas del Fondo corresponden a sociedades (las “Sociedades”), las cuales invierten en los activos inmobiliarios.

El valor de las cuotas del Fondo se estimó en base al valor de su inversión en las Sociedades, 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

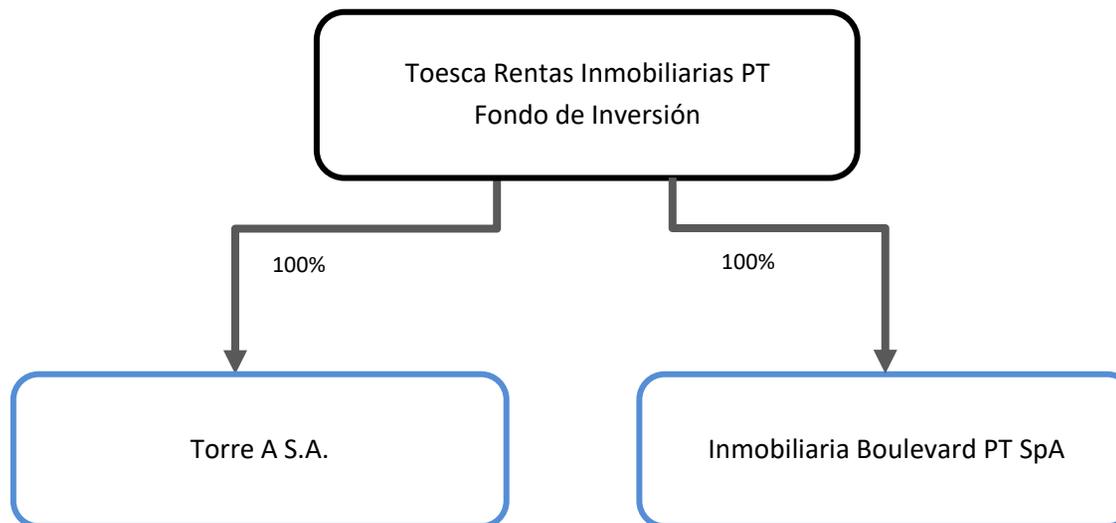
Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión es un fondo de inversión público que inició sus operaciones en noviembre de 2017 y que posee, a través de dos sociedades, activos inmobiliarios generadores de rentas periódicas producto de arriendos de largo plazo.

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

| Antecedentes generales del Fondo a la Fecha de Valorización |   |
|---|---|
| Fecha de inicio   | 16 de noviembre de 2017   |
| Duración  | 30 de julio de 2032 - Prorrogable   |
| Patrimonio contable   | CLF 524.025   |
| Valor libro cuota a la Fecha de Valorización                | CLP 12.275  |
| Patrimonio a valor de mercado                               | CLF 512.277   |
| Precio de mercado cuota a la Fecha de Valorización          | CLP 12.000  |
| Valor económico estimado cuota                              | CLP 18.195  |
| Cuotas suscritas y pagadas a la Fecha de Valorización       | 1.640.000   |
| N° de sociedades en cartera                                 | 2   |
| Remuneración Administradora                                 | <b>Fija:</b> 0,4% anual + IVA sobre el capital pagado.<br><b>Variable:</b> 15,0% anual + IVA sobre el exceso de retornos de UF + 6,5% anualizado. |

## 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

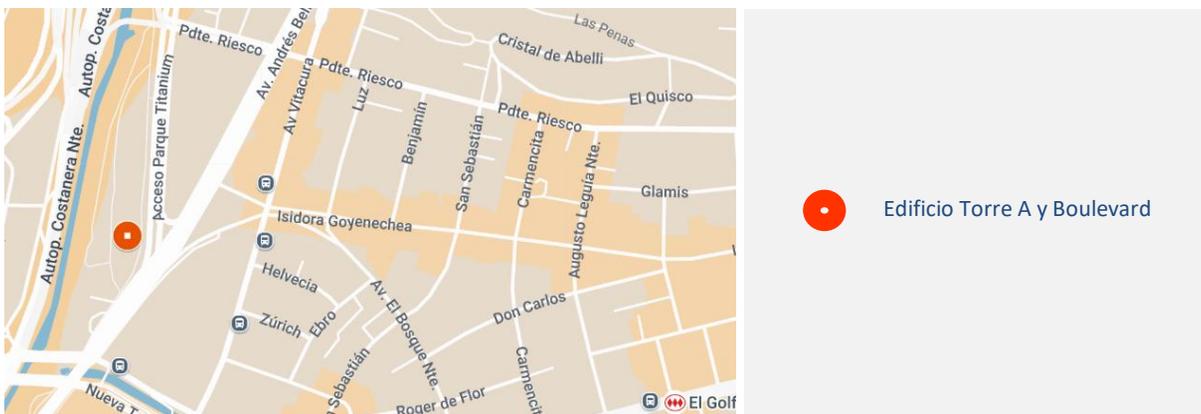
 Sociedades con inversiones inmobiliarias directas

## 2.3 Descripción de las inversiones

Los activos subyacentes a las inversiones del Fondo corresponden a un edificio de oficinas y un conjunto de locales ubicados en los pisos -1 y -2 de “Parque Titanium” en la comuna de Las Condes.

### Ubicación de las propiedades

Las propiedades se ubican en Avenida Costanera Sur, al poniente del barrio El Bosque, en la comuna de Las Condes.



### Edificio Torre A y Boulevard



Edificio Torre A tiene 23 pisos y se ubica en el conjunto “Parque Titanium”. Además, cuenta con un local comercial.

Boulevard está conformado por un grupo de locales comerciales en los pisos -1 y -2 en el conjunto “Parque Titanium”.

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

|                        | Oficinas               | Locales                | Estacionamientos *     |
|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Superficie             | 18.522 m <sup>2</sup>  | 775 m <sup>2</sup>     | 442 un                 |
| Ingresos pactados      | 11.437 UF              | 620 UF                 | 1.090 UF               |
| Canon mensual promedio | 0,62 UF/m <sup>2</sup> | 0,80 UF/m <sup>2</sup> | 3,62 UF/m <sup>2</sup> |
| Vacancia **            | 0,0%                   | 0,0%                   | 31,9%                  |

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

|                        | Locales                | Estacionamientos *     |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| Superficie             | 6.279 m <sup>2</sup>   | 527 un                 |
| Ingresos pactados      | 1.511 UF               | 1.131 UF               |
| Canon mensual promedio | 0,34 UF/m <sup>2</sup> | 2,20 UF/m <sup>2</sup> |
| Vacancia **            | 28,3%                  | 2,7%                   |

\* 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>(2)</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>(2)</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              | 110.024       |
| Cuentas por cobrar a empresas relacionadas    | 2              | 663.049       |
| Otros activos                                 | 3              | 55.668        |
| Valor del activo                              | 4: 1 + 2 + 3   | 828.742       |
| Valor presente de los gastos del Fondo        | 5              | 42.170        |
| Valor presente de la remuneración variable    | 6              | 0             |
| Otros pasivos                                 | 7              | 9.810         |
| Valor del pasivo                              | 8: 5 + 6 + 7   | 51.980        |
| Valor del patrimonio                          | 9: 4 - 8       | 776.761       |
| N° de cuotas                                  | 10             | 1.640.000     |
| Valor cuota (CLF)                             | 11: 9 / 10     | 0,474         |
| Valor de CLF a la Fecha de Valorización (CLP) | 12             | 38.416,69     |
| <b>Valor cuota (CLP)</b>                      | <b>11 x 12</b> | <b>18.195</b> |
| Precio/Valor Libro                            |                | 1,48          |

### 4.2 Valor razonable de las inversiones del Fondo

El fondo tiene una participación del 100% en las sociedades por lo que el valor razonable de su inversión corresponde a CLF 925.186 (M CLP 35.542.579), en el caso de Torre A y a CLF -815.162 (M CLP -31.315.827) para Boulevard PT.

| Concepto  | Fórmula         | Torre A (UF)   | Boulevard PT (UF) |
|---|-----------------|----------------|-------------------|
| Valor presente flujos horizonte explícito de proyección | 1               | 1.487.377      | 339.551           |
| Valor presente valor residual                           | 2               | 1.030.006      | 259.216           |
| Otros activos   | 3               | 102.099        | 1.692             |
| Activos de la sociedad                                  | 4: 1 + 2 + 3    | 2.619.482      | 600.459           |
| Efectivo y equivalentes al efectivo                     | 5               | 12.045         | 4.253             |
| Deuda financiera  | 6               | 1.705.314      | 662.583           |
| Deuda EERR  | 7               | 1.027          | 757.291           |
| Deuda neta de la sociedad                               | 8: 6 + 7 - 5    | 1.694.296      | 1.415.621         |
| <b>Patrimonio de la sociedad</b>                        | <b>9: 4 - 8</b> | <b>925.186</b> | <b>-815.162</b>   |
| P/VL  |                 | 1,92           | 1,33              |

## 5 Proyecciones financieras de las sociedades

### 5.1 Torre A 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                          | 161.586        | 164.399        | 165.843        | 165.730        | 165.295        | 166.158        | 166.158        | 166.158        | 166.158        | 166.197        | 167.193        | 167.193        | 167.193        | 167.193        | 167.212        | 165.684        |
| Costo de venta  | -1.958         | -2.034         | -2.080         | -2.090         | -2.210         | -4.268         | -4.268         | -4.268         | -4.268         | -4.281         | -4.591         | -4.591         | -4.591         | -4.591         | -4.597         | -5.187         |
| <b>Ganancia bruta</b>                                       | <b>159.628</b> | <b>162.365</b> | <b>163.763</b> | <b>163.641</b> | <b>163.086</b> | <b>161.890</b> | <b>161.890</b> | <b>161.890</b> | <b>161.890</b> | <b>161.916</b> | <b>162.601</b> | <b>162.601</b> | <b>162.601</b> | <b>162.601</b> | <b>162.615</b> | <b>160.497</b> |
| Gastos de administración                                    | -18.221        | -18.228        | -18.232        | -18.233        | -18.232        | -18.178        | -18.178        | -18.178        | -18.178        | -18.176        | -18.142        | -18.142        | -18.142        | -18.142        | -18.142        | -18.133        |
| Otros ingresos, por función                                 | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Ingresos financieros  | 146            | 142            | 143            | 143            | 143            | 142            | 142            | 142            | 142            | 142            | 142            | 142            | 142            | 142            | 142            | 142            |
| Costos financieros  | -65.655        | -65.183        | -65.183        | -65.183        | -65.183        | -65.183        | -65.183        | -65.183        | -65.183        | -65.183        | -65.183        | -65.183        | -65.183        | -65.183        | -65.183        | -65.183        |
| 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              |
| <b>Ganancia antes de impuestos</b>                          | <b>75.898</b>  | <b>79.095</b>  | <b>80.491</b>  | <b>80.368</b>  | <b>79.814</b>  | <b>78.671</b>  | <b>78.671</b>  | <b>78.671</b>  | <b>78.671</b>  | <b>78.699</b>  | <b>79.419</b>  | <b>79.418</b>  | <b>79.418</b>  | <b>79.418</b>  | <b>79.433</b>  | <b>77.324</b>  |
| Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias               | -23.166        | -19.512        | -18.117        | -18.240        | -18.795        | -19.886        | -19.886        | -19.886        | -19.886        | -19.857        | -19.102        | -19.102        | -19.102        | -19.102        | -19.087        | -20.877        |
| <b>Ganancia después de impuestos</b>                        | <b>52.732</b>  | <b>59.584</b>  | <b>62.374</b>  | <b>62.128</b>  | <b>61.018</b>  | <b>58.785</b>  | <b>58.785</b>  | <b>58.785</b>  | <b>58.785</b>  | <b>58.842</b>  | <b>60.317</b>  | <b>60.317</b>  | <b>60.317</b>  | <b>60.317</b>  | <b>60.346</b>  | <b>56.446</b>  |
| <b>EBITDA</b>   | <b>141.407</b> | <b>144.136</b> | <b>145.531</b> | <b>145.408</b> | <b>144.853</b> | <b>143.712</b> | <b>143.712</b> | <b>143.712</b> | <b>143.712</b> | <b>143.740</b> | <b>144.459</b> | <b>144.459</b> | <b>144.459</b> | <b>144.459</b> | <b>144.473</b> | <b>142.364</b> |
| Margen EBITDA   | 87,5%          | 87,7%          | 87,8%          | 87,7%          | 87,6%          | 86,5%          | 86,5%          | 86,5%          | 86,5%          | 86,5%          | 86,4%          | 86,4%          | 86,4%          | 86,4%          | 86,4%          | 85,9%          |

#### 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                           | 141.407        | 144.136        | 145.531        | 145.408        | 144.853        | 143.712        | 143.712        | 143.712        | 143.712        | 143.740        | 144.459        | 144.459        | 144.459        | 144.459        | 144.473        | 142.364        |
| EBIT x tasa de impuesto          | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | -4.640         | -39.004        | -39.004        | -39.004        | -39.008        | -38.438        |
| CAPEX                            | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Variación capital de trabajo     | -2.185         | -4             | 1              | 0              | 81             | 38             | 0              | 0              | 0              | 6              | 7              | 0              | 0              | 0              | 3              | 3              |
| <b>Flujo</b>                     | <b>139.221</b> | <b>144.132</b> | <b>145.532</b> | <b>145.408</b> | <b>144.934</b> | <b>143.750</b> | <b>143.712</b> | <b>143.712</b> | <b>143.712</b> | <b>143.746</b> | <b>139.826</b> | <b>105.455</b> | <b>105.455</b> | <b>105.455</b> | <b>105.468</b> | <b>103.929</b> |

## 5.2 Inmobiliaria Boulevard PT SpA

### 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                          | 39.771        | 43.422        | 43.977        | 43.302        | 44.112        | 44.901        | 46.934        | 46.934        | 46.967        | 47.135        | 47.135        | 47.135        | 47.135        | 47.135        | 47.135        | 47.135        |
| Costo de venta  | -2.018        | -1.068        | -1.134        | -1.427        | -1.560        | -1.606        | -1.712        | -1.712        | -1.719        | -1.755        | -1.755        | -1.755        | -1.755        | -1.755        | -1.755        | -1.755        |
| <b>Ganancia bruta</b>                                       | <b>37.753</b> | <b>42.355</b> | <b>42.843</b> | <b>41.874</b> | <b>42.552</b> | <b>43.295</b> | <b>45.222</b> | <b>45.222</b> | <b>45.248</b> | <b>45.380</b> |
| Gastos de administración                                    | -9.921        | -9.921        | -9.921        | -9.921        | -9.921        | -9.921        | -9.921        | -9.921        | -9.921        | -9.921        | -9.921        | -9.921        | -9.921        | -9.921        | -9.921        | -9.921        |
| Otros ingresos, por función                                 | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Ingresos financieros  | 45            | 41            | 41            | 41            | 41            | 41            | 43            | 43            | 43            | 43            | 43            | 43            | 43            | 43            | 43            | 43            |
| Costos financieros  | -23.337       | -22.955       | -22.955       | -22.955       | -22.955       | -22.955       | -22.955       | -22.955       | -22.955       | -22.955       | -22.955       | -22.955       | -22.955       | -22.955       | -22.955       | -22.955       |
| 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             |
| <b>Ganancia antes de impuestos</b>                          | <b>4.540</b>  | <b>9.520</b>  | <b>10.009</b> | <b>9.039</b>  | <b>9.717</b>  | <b>10.461</b> | <b>12.390</b> | <b>12.390</b> | <b>12.415</b> | <b>12.548</b> |
| Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias               | -1.226        | -2.570        | -2.702        | -2.441        | -2.624        | -2.824        | -3.345        | -3.345        | -3.352        | -3.388        | -3.388        | -3.388        | -3.388        | -3.388        | -3.388        | -3.388        |
| <b>Ganancia después de impuestos</b>                        | <b>3.315</b>  | <b>6.949</b>  | <b>7.307</b>  | <b>6.599</b>  | <b>7.094</b>  | <b>7.636</b>  | <b>9.044</b>  | <b>9.044</b>  | <b>9.063</b>  | <b>9.160</b>  |
| <b>EBITDA</b>   | <b>27.833</b> | <b>32.434</b> | <b>32.923</b> | <b>31.954</b> | <b>32.631</b> | <b>33.375</b> | <b>35.301</b> | <b>35.301</b> | <b>35.327</b> | <b>35.459</b> |
| Margen EBITDA   | 70,0%         | 74,7%         | 74,9%         | 73,8%         | 74,0%         | 74,3%         | 75,2%         | 75,2%         | 75,2%         | 75,2%         | 75,2%         | 75,2%         | 75,2%         | 75,2%         | 75,2%         | 75,2%         |

### 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                           | 27.833        | 32.434        | 32.923        | 31.954        | 32.631        | 33.375        | 35.301        | 35.301        | 35.327        | 35.459        | 35.459        | 35.459        | 35.459        | 35.459        | 35.459        | 35.459        |
| EBIT x tasa de impuesto          | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| CAPEX                            | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| Variación capital de trabajo     | 2.091         | -327          | 102           | 20            | -97           | -326          | 0             | 0             | -22           | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             | 0             |
| <b>Flujo</b>                     | <b>29.923</b> | <b>32.107</b> | <b>33.025</b> | <b>31.973</b> | <b>32.534</b> | <b>33.049</b> | <b>35.301</b> | <b>35.301</b> | <b>35.305</b> | <b>35.459</b> |

## 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 932. Este monto considera los gastos de cargo del Fondo y está basado en información histórica. |
|                 | Remuneración fija a la administradora                | Es el 0,40% + IVA de los aportes enterados al Fondo. Estos aportes corresponden, a la Fecha de Valorización, a CLF 1.504.912.             |
|                 | Remuneración variable a la administradora            | 15,0% + IVA del exceso de retornos por sobre un 6,0% real anual, en base a los aportes y distribuciones históricas y las proyectadas      |

### 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 | Torre A   | Oficinas            | 18.522 m <sup>2</sup> | 0,62                            | 0,0%   | 0,65                  | 3,0%   |
|            |           | Locales comerciales | 775 m <sup>2</sup>    | 0,80                            | 0,0%   | 0,80                  | 5,0%   |
|            |           | Estacionamientos    | 442 un                | 3,62                            | 31,9%  | 3,36                  | 5,0%   |
|            | Boulevard | Locales comerciales | 6.279 m <sup>2</sup>  | 0,34                            | 28,3%  | 0,38                  | 5,0%   |
|            |           | Estacionamientos    | 527 un                | 2,20                            | 2,7%   | 2,26                  | 5,0%   |

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

## 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                     |
| Torre A    | 1,7%                          | 11.173  | 1.738                                   | 1,0%                                    | 0,10  |
| Boulevard  | 1,7%                          | 5.301   | 762                                     | 1,0%                                    | 0,09  |
| 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     |
| Torre A                   | 1.027        | 0                                 | 1.705.314                           | 0       |
| Inmobiliaria Boulevard PT | 662.022      | 83.269                            | 662.583                             | 0       |

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

### Impuestos

| Sociedad                  | Pérdidas acumuladas | Crédito fiscal IVA | Sobretasa impuesto territorial |
|---------------------------|---------------------|--------------------|--------------------------------|
|                           | CLF                 | CLF                | CLF/año                        |
| Torre A                   | 633.331             | 0                  | 4.307                          |
| Inmobiliaria Boulevard PT | 475.731             | 0                  | 1.968                          |

### 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                     |                                   |
| Torre A                   | 575                   | 0             | 0                                     | 102.099                 | Cuentas por cobrar a relacionados |
| Inmobiliaria Boulevard PT | 1.890                 | 0             | 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                        | Torre A | Inmob. Boulevard PT |
|--|---------|---------------------|
| Tasa libre de riesgo ( $r_f$ )               | 1,80%   | 1,80%               |
| $\beta_P$ desapalancado                      | 0,46    | 0,62                |
| $\beta_P$ apalancado                         | 0,85    | 0,87                |
| Premio por riesgo de mercado ( $r_m - r_f$ ) | 6,14%   | 6,14%               |
| Premio por iliquidez                         | 0,50%   | 0,50%               |
| Costo del patrimonio                         | 7,54%   | 7,62%               |
| Costo de la deuda                            | 3,52%   | 3,52%               |
| Deuda/patrimonio                             | 1,20    | 0,55                |
| WACC   | 4,83%   | 5,84%               |

## 7 Declaración de responsabilidad

Por la presente se certifica que Asesorías MCYA Limitada ha realizado la valoración a valor razonable de las inversiones que Toesca Rentas Inmobiliarias PT 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 valoración, 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 valoración de las distintas inversiones es la que permite estimar de mejor forma el valor económico de éstas. Esta valoración independiente se realiza conforme a los 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