



FONDO DE INVERSIÓN TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS

Valuación de Cuota e Inversiones

Marzo, 2023

IBDO

Santiago, 15 de marzo de 2023

Toesca Administradora General de Fondos S.A.
Atención: Augusto Rodriguez

Presente

De nuestra consideración:

De acuerdo a lo solicitado, tenemos el agrado de presentar a ustedes los resultados de la valuación de cuota e inversiones para el Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias, administrado por Toesca Administradora General de Fondos S.A.

Para la estimación de los valores justos, se utilizaron criterios consecuentes con el tipo de activo a valuar, además de los antecedentes contenidos en la documentación entregada por la administración de la empresa.

Propósito

De acuerdo a los términos indicados en nuestra propuesta hemos desarrollado un análisis de valuación de cuota e inversiones para el Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias con fecha 31 de diciembre de 2022.

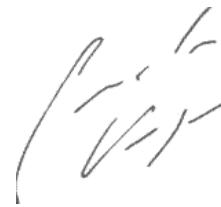
Limitaciones de nuestro alcance

Sujeto a nuestra obligación de realizar nuestro trabajo con cuidado y habilidad razonable, no tendremos ninguna responsabilidad por cualquier pérdida o daño de cualquier naturaleza, derivadas de información que se haya retenido, ocultado o tergiversado a nosotros por parte de los directores o

empleados de Toesca Administradora General de Fondos o cualquier otra persona a las cuales nosotros hemos realizado consultas, exceptuando en la medida en que dicha pérdida o daño se produzca como consecuencia de nuestra mala fe o dolo en la retención, ocultamiento o tergiversación que debería ser evidente para nosotros, sin una nueva petición de la información proporcionada y requerida a nosotros para ser considerada por nosotros bajo los términos de nuestro compromiso.

El presente informe está dirigido a la administración superior de Toesca Administradora General de Fondos y, por lo tanto, no debe ser considerado para ningún otro propósito. Por lo que la entrega de éste a terceros debe contar con nuestra autorización, ya que como se indicó en nuestra propuesta, en ese caso particular, se deberá firmar una “carta de entrega de informes a terceros” que delimita las condiciones de su utilización y nuestra responsabilidad al respecto.

Saludamos atentamente a usted,



Emilio Venegas
Socio Finanzas Corporativas y Transacciones
BDO Consulting Limitada



RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO

Resultado Valuación por Sociedad

Objetivo

El objetivo de este informe es proporcionar recomendaciones del valor justo de la inversión y valores cuota del Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2022.

Bases de la Valuación

A los efectos de nuestro trabajo, entendemos como valor razonable de mercado lo siguiente: “El precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de valuación”.

Los resultados de dicho análisis se presentan a continuación:

	Valuación Toesca Rentas Inmobiliarias		
	Serie A	Serie C	Serie I
	M\$	M\$	M\$
Valor Económico Inversiones	8.971.248	23.630.667	20.578.552
Otros Activos Netos	-242.330	-638.309	-555.865
Pasivo Comisión Administradora	-190.997	-268.826	-151.019
Valor Económico de los Activos	8.537.921	22.723.532	19.871.668
Deuda Financiera Neta	-8.606.818	-22.670.741	-19.742.609
Valor Económico del Patrimonio	17.144.739	45.394.273	39.614.278
N° Cuotas	475.667	1.252.928	1.091.101
Valor Económico Cuota (CLP)	36.044	36.231	36.307

Notas:

- Se utiliza balance del Fondo al 30.09.2022 disponible en anexos
- Deuda Financiera Neta corresponde a: pasivos financieros corrientes, pasivos financieros no corrientes y cuentas por pagar a empresas relacionadas tanto corrientes como no corrientes menos efectivo y efectivo equivalente, cuentas por cobrar a empresas relacionadas tanto corrientes como no corrientes y activos financieros.
- Otros Activos Netos corresponde a la diferencia entre activos y pasivos corrientes distintos a la deuda financiera neta.
- Las cuentas de Activo por Impuesto Diferido se considera como activos para la estimación del valor económico del patrimonio de cada sociedad según corresponda.
- Las remuneración por concepto de administración se proyecta hasta la fecha de término de cada fondo según reglamento.

RESUMEN EJECUTIVO

Resultado Valuación por Sociedad

FI Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	
Concepto	M\$
Valor Económico de los Activos - BDO	-7.151.062
Otros Activos	290.000
Otros Pasivos	-21.259
Pasivo Comisión Administradora	-623.316
Valor Económico de los Activos	-7.505.636
Deuda Financiera Neta	-48.518.441
Valor Económico del Patrimonio	41.012.805
Participación FI Rentas Inmobiliarias	30,00%
Valor Inversión FI Rentas Inmobiliarias	12.303.842

Inmobiliaria VC SpA	
Concepto	M\$
Valor Económico de los Activos - BDO	31.507.356
Otros Activos	250.136
Otros Pasivos	-3.201
Pasivo Comisión Administradora	N/A
Valor Económico de los Activos	31.754.292
Deuda Financiera Neta	20.942.545
Valor Económico del Patrimonio	10.811.747
Participación FI Rentas Inmobiliarias	100,00%
Valor Inversión FI Rentas Inmobiliarias	10.811.747

FI Toesca Rentas Inmobiliarias PT	
Concepto	M\$
Valor Económico de los Activos - BDO	14.539.583
Otros Activos	203.000
Otros Pasivos	-18.511
Pasivo Comisión Administradora	-519.125
Valor Económico de los Activos	14.204.948
Deuda Financiera Neta	-22.759.298
Valor Económico del Patrimonio	36.964.246
Participación FI Rentas Inmobiliarias	33,33%
Valor Inversión FI Rentas Inmobiliarias	12.320.183

Inmobiliaria Chañarcillo Ltda	
Concepto	M\$
Valor Económico de los Activos - BDO	27.386.310
Otros Activos	4.188.761
Otros Pasivos	-103.517
Pasivo Comisión Administradora	N/A
Valor Económico de los Activos	31.471.554
Deuda Financiera Neta	28.700.709
Valor Económico del Patrimonio	2.770.845
Participación FI Rentas Inmobiliarias	100,00%
Valor Inversión FI Rentas Inmobiliarias	2.770.845

Notas:

- Los balances de cada sociedad se encuentran en Anexos.
- Deuda Financiera Neta corresponde a: pasivos financieros corrientes, pasivos financieros no corrientes y cuentas por pagar a empresas relacionadas tanto corrientes como no corrientes menos efectivo y efectivo equivalente, cuentas por cobrar a empresas relacionadas tanto corrientes como no corrientes y activos financieros.
- Las cuentas de Activo por Impuesto Diferido se considera como activos para la estimación del valor económico del patrimonio de cada sociedad según corresponda.
- Las remuneración por concepto de administración se proyecta hasta la fecha de término de cada fondo según reglamento.

RESUMEN EJECUTIVO

Resultado Valuación por Sociedad

Inmobiliaria Machalí Ltda	
Concepto	M\$
Valor Económico de los Activos - BDO	8.378.383
Otros Activos	114.216
Otros Pasivos	-96.789
Pasivo Comisión Administradora	N/A
Valor Económico de los Activos	8.395.811
Deuda Financiera Neta	4.748.624
Valor Económico del Patrimonio	3.647.187
Participación FI Rentas Inmobiliarias	99,99%
Valor Inversión FI Rentas Inmobiliarias	3.646.822

Power Center Curicó SpA	
Concepto	M\$
Valor Económico de los Activos - BDO	16.584.844
Otros Activos	436.049
Otros Pasivos	-1.565.726
Pasivo Comisión Administradora	N/A
Valor Económico de los Activos	15.455.167
Deuda Financiera Neta	16.548.081
Valor Económico del Patrimonio	-1.092.914
Participación FI Rentas Inmobiliarias	80,00%
Valor Inversión FI Rentas Inmobiliarias	-874.331

Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist S.A.	
Concepto	M\$
Valor Económico de los Activos - BDO	57.906.224
Otros Activos	2.097.733
Otros Pasivos	-1.670.754
Pasivo Comisión Administradora	N/A
Valor Económico de los Activos	58.333.203
Deuda Financiera Neta	29.957.947
Valor Económico del Patrimonio	28.375.256
Participación FI Rentas Inmobiliarias	43,00%
Valor Inversión FI Rentas Inmobiliarias	12.201.360

Notas:

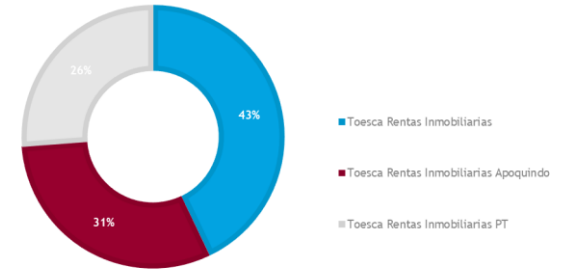
- Los balances de cada sociedad se encuentran en Anexos.
- Deuda Financiera Neta corresponde a: pasivos financieros corrientes, pasivos financieros no corrientes y cuentas por pagar a empresas relacionadas tanto corrientes como no corrientes menos efectivo y efectivo equivalente, cuentas por cobrar a empresas relacionadas tanto corrientes como no corrientes y activos financieros.
- Las cuentas de Activo por Impuesto Diferido se considera como activos para la estimación del valor económico del patrimonio de cada sociedad según corresponda.
- Las remuneración por concepto de administración se proyecta hasta la fecha de termino de cada fondo según reglamento.

RESUMEN EJECUTIVO

Estimación Valor Activos

Como resultado de la metodología y procedimientos de valorización aplicados, a continuación se detalla el valor justo estimado para los activos en que invierte el Fondo Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre del 2022:

VALOR TOTAL (UF) POR FONDO



Resumen Ejecutivo

ID	Fondo	Nombre	Uso Principal	Dirección	Comuna	Superficie Arrendable	Valor Total
						m ²	UF
1	Toesca Rentas Inmobiliarias	Centro Comercial Machali	Comercial	Av. San Juan 2184	Machalí, O'Higgins	4.590	238.626
2	Toesca Rentas Inmobiliarias	Colombia	Senior Suites	Colombia 9072	La Florida	3.752	168.719
3	Toesca Rentas Inmobiliarias	Coventry	Senior Suites	Coventry 784	Ñuñoa	5.197	291.194
4	Toesca Rentas Inmobiliarias	Del Candil	Senior Suites	Del Candil 560	Lo Barnechea	6.359	332.004
5	Toesca Rentas Inmobiliarias	Medina	Senior Suites	Arturo Medina 4188	Ñuñoa	4.140	165.843
6	Toesca Rentas Inmobiliarias	Padre Errázuriz	Senior Suites	Padre Errázuriz 7114	Las Condes	5.009	264.065
7	Toesca Rentas Inmobiliarias	Mall Paseo Viña Centro	Comercial	Av. Valparaiso 1070	Viña Del Mar	27.890	2.145.523
8	Toesca Rentas Inmobiliarias	Bodegas Sucden	Bodega Industrial	Chañarcillo 600	Maipú	14.505	369.512
9	Toesca Rentas Inmobiliarias PT	Torre A	Oficinas	Av Costanera Sur 2710	Las Condes	25.286	2.569.281
10	Toesca Rentas Inmobiliarias	Paseo Curicó	Comercial	Carmen 1220	Curicó	10.920	472.355
11	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	Edificio Apoquindo 4501	Oficinas	Apoquindo 4501	Las Condes	29.642	2.986.161
12	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	Edificio Apoquindo 4700	Oficinas	Apoquindo 4700	Las Condes	9.940	825.779
13	Toesca Rentas Inmobiliarias	Edificio Apoquindo 3001	Oficinas	Apoquindo 3001	Las Condes	5.444	410.480
14	Toesca Rentas Inmobiliarias PT	Boulevard Torre A	Comercial	Av Costanera Sur 2710	Las Condes	14.252	601.022
15	Toesca Rentas Inmobiliarias	Domingo Calderón	Senior Suites	Las Perdices 2159	La Reina	6.531	427.409
Totales						173.456	12.267.973



ANTECEDENTES PRELIMINARES

ANTECEDENTES PRELIMINARES

Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias

Objetivo

El Fondo tiene como objetivo invertir indirectamente, a través de los instrumentos permitidos por su reglamento interno, en todo tipo de bienes raíces nacionales no habitacionales para renta.

Duración

El Fondo tiene una duración hasta el día 30 de abril de 2024, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que acuerden los Aportantes del Fondo reunidos en Asamblea Extraordinaria.

Administradora

Toesca S.A. Administradora General de Fondos.

Tipo de Inversionista

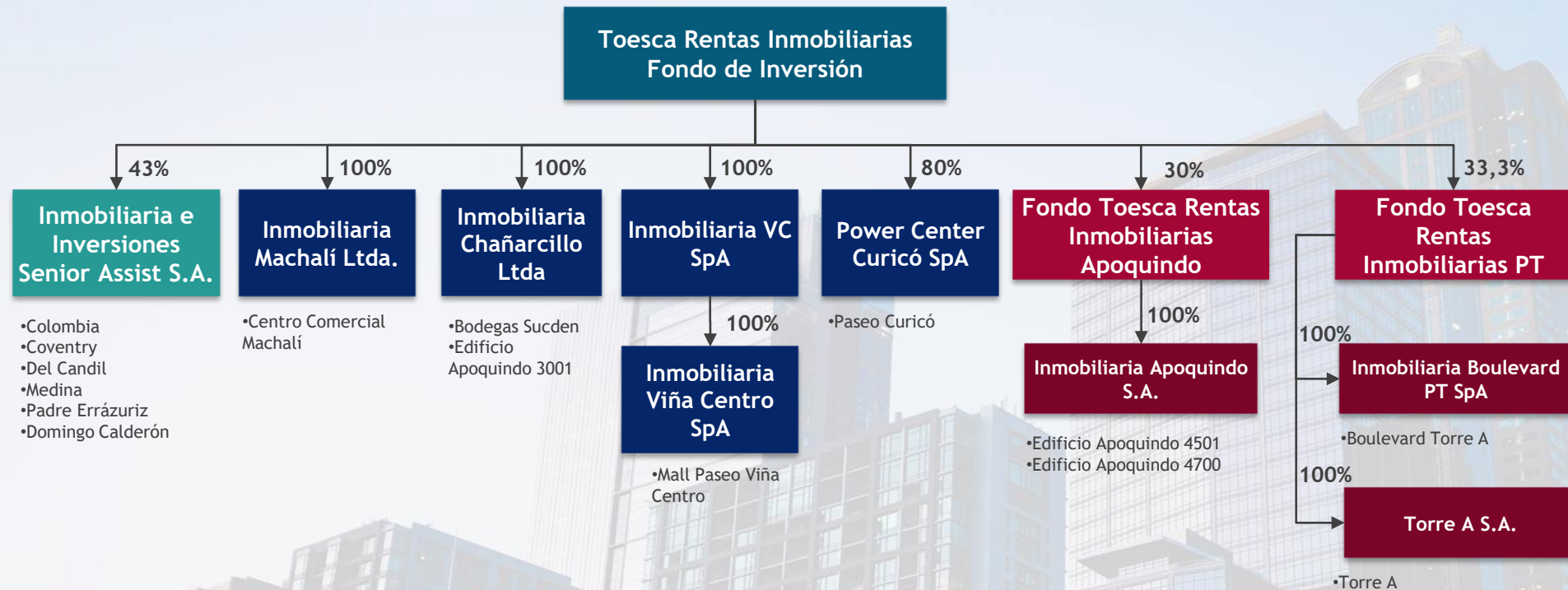
Fondo dirigido al público en general.

Series de Cuotas

Serie	Requisitos de Ingreso	Valor Cuota Inicial	Moneda
A	No contempla.	Una Unidad de Fomento, al valor de ella al momento de la primera suscripción	Pesos de Chile
C	Suscripción por al menos \$250.000.000 y mantención de dicho monto al cierre del mes de cálculo, o (ii) mantener Cuotas por un monto total igual a dicha cifra, sin importar la(s) fecha(s) u oportunidad(es) de aporte o suscripción, al cierre del mes de cálculo. Para estos efectos no se descontarán las disminuciones de capital realizadas por el Fondo.	Una Unidad de Fomento, al valor de ella al momento de la primera suscripción	Pesos de Chile
I	i) Suscripción por al menos \$2.500.000.000 y mantención de dicho monto al cierre del mes de cálculo, o (ii) mantener Cuotas por un monto total igual a dicha cifra, ii) Asimismo, podrán optar a esta Serie I, sin necesidad de cumplir con los requisitos señalados en el numeral (i) anterior, los empleados y directores de Toesca S.A. Administradora General de Fondos y los empleados de cualquiera de las empresas del grupo empresarial al que pertenece la Administradora.		Pesos de Chile

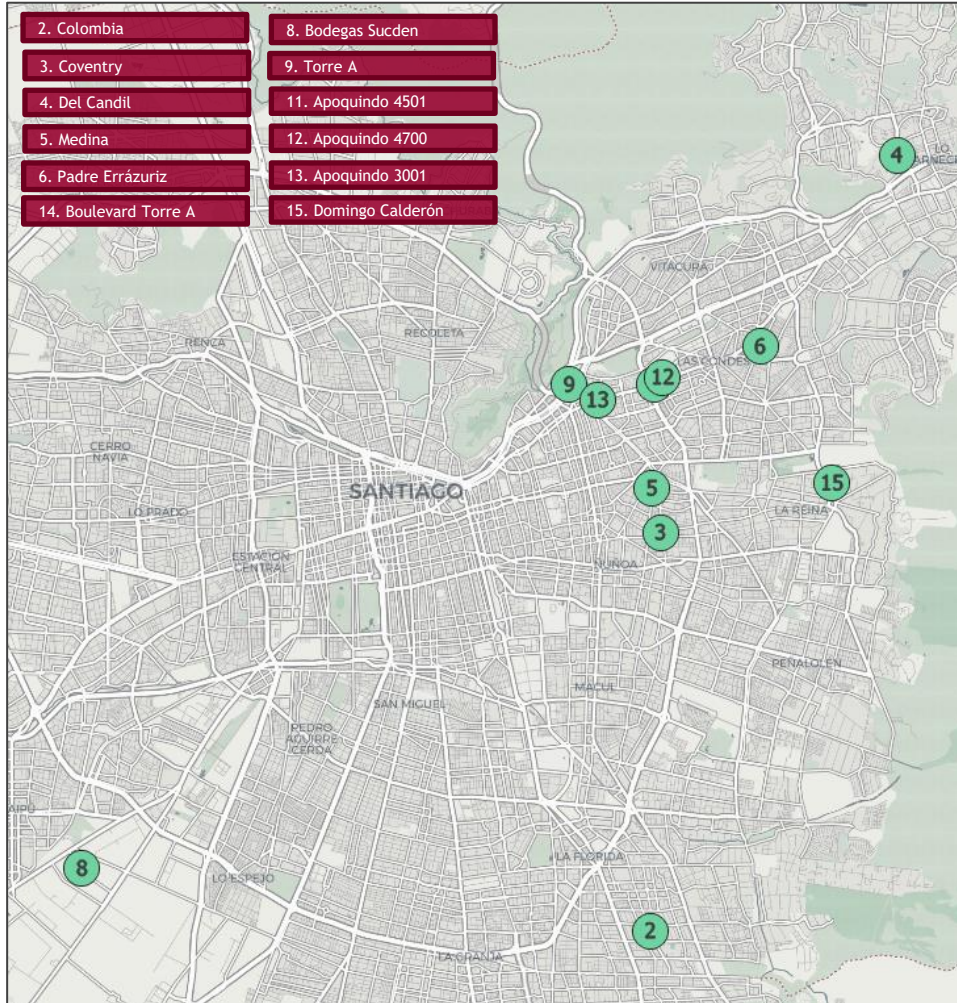
ANTECEDENTES PRELIMINARES

Malla Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias



ANTECEDENTES PRELIMINARES

Ubicación Activos





CONCEPTOS

CONCEPTOS

Definición de Conceptos

Valor Justo o Valor Razonable (Fair Value)

Según la NIIF 13, el valor justo es el importe por el cual un activo podría ser intercambiado entre partes interesadas y debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. Es una medición basada en el mercado, cuyo objetivo es estimar el precio al que tendría lugar una transacción ordenada para vender el activo o transferir el pasivo entre participantes del mercado en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida en la fecha de la medición desde la perspectiva de un participante de mercado que mantiene el activo o debe el pasivo).

La estimación del valor justo de un activo no financiero tendrá en cuenta la capacidad del participante de mercado para generar beneficios económicos mediante la utilización del activo en su máximo y mejor uso o mediante la venta de éste a otro participante de mercado que utilizaría el activo en su máximo y mejor uso. De este modo, el valor justo de un activo se determina según su valor estimado de mercado, considerando el uso esperado que tendrá en el futuro.

Será necesario en la medición tener en consideración los elementos siguientes:

(a) El activo o pasivo concreto que es el objeto de la medición (de forma congruente con su unidad de cuenta).

(b) Para un activo no financiero, la premisa de valoración que es adecuada para la medición (de forma congruente con su máximo y mejor uso).

(c) El mercado principal (o más ventajoso) para el activo o pasivo.

(d) Las técnicas de valoración adecuadas para la medición, considerando la disponibilidad de datos con los cuales desarrollar datos de entrada que representen los supuestos que los participantes del mercado utilizarían al fijar el precio del activo o pasivo y el nivel de la jerarquía del valor razonable en la que se clasifican los datos de entrada.

Cuando no existen valores de mercado representativo o confiable y/o no es factible determinar el valor justo en función de los flujos futuros asociados directamente al activo específico, determinado sobre la base de su uso esperado, se considera aceptable el costo de reposición.

Cuando se utiliza la valuación de acuerdo al costo de reposición, se deben considerar debidamente los efectos de la depreciación física, funcional y económica.

En el caso de los bienes que son utilizados temporalmente o que se declaran prescindibles o enajenables, el valor justo equivale a su valor estimado de realización.

CONCEPTOS

Definición de Conceptos

Valor residual

El valor residual se puede definir como el valor que se puede obtener al enajenar, liquidar o arrendar un bien una vez extinguida la vida útil económica. Típicamente se utiliza el valor comercial del activo descontado, si corresponde, el costo de desmantelamiento.

Para efectos prácticos, generalmente esta estimación se presenta como un porcentaje del valor de adquisición, más el costo de dejarlo operativo en la empresa.

Vidas útiles remanentes

Un activo fijo que sustenta la producción de un bien o servicio posee una vida útil como tal (vida útil física, técnica o económica), basada en el tipo de materiales que lo componen y en el uso para el cual fue diseñado. Con las mantenciones necesarias, dicho activo puede operar limitado básicamente por el desgaste de sus partes y piezas, hasta que ya no pueda seguir siendo utilizado para los fines que fue fabricado o adquirido.

Esta vida útil se puede prolongar o acortar, aumentando o disminuyendo los gastos de mantenimiento.

A pesar de lo anterior, no es imprescindible que el bien llegue al término de su vida útil física; inclusive, aunque se encuentre óptimamente mantenido, por razones económicas puede ser necesario dejar de utilizar el bien.

Este período, durante el cual se utiliza el activo atendiendo a razones de ingresos y/o costos, se denomina “vida útil económica”.

La vida útil económica relacionada con ingresos es aquella que se determina por el tiempo transcurrido hasta que la utilidad económica llega a ser cero. Durante ese período, los ingresos generados por el activo deberían cubrir sus costos de inversión, operación y mantenimiento.

La vida útil económica relacionada con costos, se puede determinar por el tiempo en que el costo total del activo referido al período de reemplazo es el menor de todos. En este análisis se incorpora el costo de oportunidad de reemplazar al bien, ya sea por una obsolescencia tecnológica, o por que los costos acumulados de mantenimiento superan el valor de liquidación. Otro análisis económico señala que, el momento exacto de reemplazo será cuando el costo total anual, que corresponde a los costos de mantenimiento y depreciación, supera al costo promedio anual histórico. En este momento se puede suponer como extinguida la vida útil económica del bien.

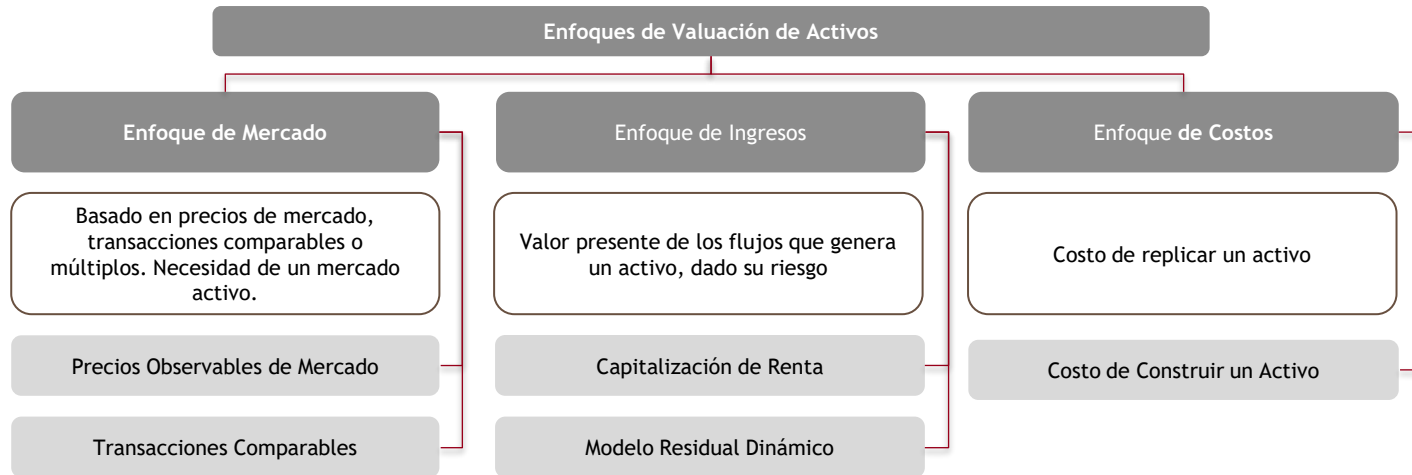
En general, para activos robustos eminentemente dedicados a la actividad productiva (por ejemplo, edificios de plantas, instalaciones y maquinaria con alta vida en horas de operación), la vida útil remanente a asignar se asemeja a la vida útil física o técnica.



METODOLOGÍA

METODOLOGÍA

Metodologías de Valuación Aceptadas por IFRS



Dependiendo del tipo de activo y de la información disponible, se determina el enfoque de valuación más acertado para el activo. En general, IFRS recomienda al menos dos enfoques de valuación para cada activo.

Hemos realizado un análisis asociado al enfoque de ingresos, a partir del análisis de los distintos activos dentro del fondo, determinando precios observables e inputs de mercado para los ingresos y asignándose las superficies arrendables del proyecto. Se han proyectado los ingresos y egresos asociados a cada componente del activo para determinar un valor justo estimado.

METODOLOGÍA

Enfoque De Costos

Enfoque de Costos

El enfoque de costo provee un indicador de valor utilizando el principio económico de que un comprador no pagará más por un activo que el costo que representaría obtener un activo de igual utilidad, sea mediante compra y por construcción, salvo que ello involucre tiempo, inconveniente, riesgo u otros factores indebido o excesivo. El enfoque provee una indicación de valor calculando el costo de reposición o reproducción de un activo y haciendo deducciones por deterioro físico y otras formas pertinentes de obsolescencia.

El enfoque de costo deberá aplicarse y atribuírsele significativo peso, bajo las siguientes circunstancias:

Los participantes pueden tener la posibilidad de recrear un activo con sustancialmente la misma utilidad del activo sujeto, sin restricciones reglamentarias o legales, y el activo podría recrearse con rapidez tal que un participante no estaría dispuesto a pagar una significativa prima por la capacidad de usar el activo sujeto inmediatamente,

El activo no es un generador directo de ingresos y la singular característica del activo desaconseja y no hace viable usar un enfoque de ingresos o de mercado.

La base de valor que se está usando está basada fundamentalmente te en costo de reposición, tal como sería valor de reposición.

Valuación a través de Costo de Reposición a Nuevo

Este método considera el valor de los activos nuevos con base a sus vidas útiles, estado de conservación y grado de obsolescencia.

Construcciones y obras de infraestructura

Las construcciones y obras civiles se revalorizaron a su costo de reposición, descontadas las depreciaciones respectivas por desgaste físico y depreciación funcional.

Para estos fines, se entiende como costo de reposición o VNR, el desembolso en dinero o equivalente que debiera efectuarse para adquirir o construir, en su ubicación actual y dejar en condiciones de funcionamiento, un bien que cumpla una función técnicamente equivalente a la del bien actual. Para la obtención de los costos de reposición se utilizaron valores estadísticos.

Para el cálculo del valor justo de las construcciones y obras civiles a partir del VNR se utilizó el Método de Ross - Heidecke y el Método de Marston y Agg según corresponde a cada componente.

METODOLOGÍA

Enfoque De Ingresos

Se realizó una valuación mediante el enfoque de ingresos. Este considera la actualización de los flujos asociados a los activos bajo análisis.

El valor presente se estimó proyectando un flujo en base a los ingresos obtenidos por los arriendos de las propiedades. Para la proyección se consideraron cánones mensuales de arriendos de activos similares, superficies potenciales arrendables, vacancias estimadas, pagos al corredor de propiedades, administración de contratos e impuestos esperados, para un periodo de 25 años de proyección.

Matemáticamente se podría definir:

$$VAN = 0 \leftrightarrow \sum_{t=1}^T \frac{E_t[FC_t]}{(1+r)^t} = I_0$$

Se consideró un valor terminal, correspondiente a una perpetuidad sin crecimiento, mediante la fórmula de Gordon.

En todos los casos se aplicó una tasa de descuento real anual, en pesos chilenos, basada en comparables de mercado inmobiliarios (REITs)

De acuerdo a lo establecido por las Normas Internacionales de Valuación, el Enfoque de Ingresos entrega un indicador del valor al

convertir los flujos de caja futuros del activo a un único valor actualizado. Bajo este enfoque, el valor del activo es determinado desde el valor de los ingresos, flujos de caja o ahorro de costos generados por este.

Un aspecto fundamental de este enfoque es que los inversionistas esperan recibir retornos en su inversión y que estos retornos deberían reflejar los niveles de riesgo percibidos en la inversión.

El Enfoque de Ingresos deberá ser utilizado y/o adoptado frente a las siguientes situaciones:

- Quando, desde la perspectiva de un participante de mercado, el elemento crítico que afecta al valor del activo corresponde a la capacidad de este de generar ingresos, y/o
- Quando existe proyecciones razonables de los montos y distribución de los ingresos futuros para el activo, pero existen pocos o nulos comparables de mercado relevantes.

ANÁLISIS DE LA TASA DE DESCUENTO

Tasa de Descuento (WACC)

Determinación de la Tasa de Descuento

A continuación, desarrollamos una breve descripción de los detalles del cálculo de la Tasa de Descuento para este proyecto.

Costo del Patrimonio (Ke)

Para estimar el Ke se utilizó el CAPM como marco. El CAPM estima el Ke como una tasa de retorno libre de riesgo mas una prima por riesgo de mercado ajustada gracias al beta de la empresa a evaluar.

El CAPM utilizado en nuestra metodología se expresa aritméticamente por la siguiente ecuación:

$$Ke = Rf + \beta * (ERP)$$

Donde :

Ke = Costo del patrimonio

Rf = Tasa de retorno libre de riesgo, exclusivo de cada país

β = Beta apalancado

ERP = Prima por riesgo de mercado

Tasa de Retorno Libre de Riesgo

En la selección de una adecuada tasa libre de riesgo para ser usada por el costo de capital y de la deuda, se tuvo en cuenta los rendimientos de largo plazo en bonos nacionales en UF.

Beta

Beta mide la volatilidad del precio de la acción de una compañía respecto al mercado de valores en general. Refleja el riesgo de mercado o sistemático, en oposición al riesgo específico de la compañía y no puede ser diversificado.

Para determinar un beta desapalancado representativo, se utilizó el cálculo de la mediana de betas desapalancados pertenecientes a empresas comparables para la sub industria.

Las betas de acciones utilizados para cada una de las compañías comparables fueron tomadas de Bloomberg.

Con el fin de ajustar por el efecto de apalancamiento financiero del beta de cada empresa, los betas fueron primero "desapalancados", basado en la historia actual de la empresa comparable con su razón deuda-patrimonio, para obtener el beta de activos de cada empresa.

ANÁLISIS DE LA TASA DE DESCUENTO

Tasa de Descuento (WACC)

Costo de la Deuda

Para estimar el costo de la deuda asumimos un spread adicional a la tasa libre de riesgo nacional. El coste de la deuda se expresa mediante la siguiente ecuación:

$$R_d = R_f + \text{Spread de créditos}$$

Donde: R_d = Costo de la deuda

R_f = Tasa libre de riesgo

Tasa de Impuesto Corporativo

La tasa de impuesto utilizada para el largo plazo fue de un 27% correspondiente al sistema tributario semi-integrado chileno.

Estructura de Capital

Con los resultados del costo patrimonial y el costo de la deuda, el siguiente paso es determinar una estructura de capital objetivo. La proporción de la deuda y el financiamiento de capital asumida es un componente importante del cálculo de la WACC, se utilizó el cálculo de la mediana del ratio deuda/patrimonio perteneciente a empresas comparables para la sub industria.

Prima por Riesgo de Mercado

Asumimos una prima por riesgo de mercado consistente con estudios de datos históricos de retornos de acciones de mercado, el cual mide los retornos a largo plazo por patrimonio sobre los bonos de gobierno.

Nuestra conclusión de prima por riesgo del patrimonio está basada tomando en consideración retornos históricos a corto y largo plazo, estimaciones futuras, publicaciones recientes y estudios académicos.

El uso de una prima de riesgo basada en los retornos de mercados desarrollados se fundamenta en la suposición de que un participante en el mercado comprando una participación mayoritaria de los activos de la Compañía no se enfrenta a los riesgos adicionales específicos del país que no son captadas en el componente de prima de riesgo país de la tasa libre de riesgo local del país.

Por ejemplo, mientras que la tasa de bonos del gobierno local capta los factores de riesgo macroeconómicos específicos de cada país, no capta los riesgos potenciales adicionales que enfrentan los inversionistas en el mercado accionario local, tales como el riesgo de gobierno corporativo, las ineficiencias del mercado o los riesgos regulatorios, tales como la repatriación de los activos y las restricciones a la distribución de utilidades.



SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

Vidas Útiles

Las vidas útiles de un activo se descomponen en dos categorías distintas de medición de la duración de un activo fijo:

Vida útil técnica

Corresponde al horizonte de tiempo que se estima durará un componente de construcción, este lapso de tiempo implica una depreciación del valor del bien hasta llegar a su valor residual, la cual puede ser extendida por la mantención periódica y buena conservación del bien.

Vida útil económica

Corresponde al espacio de tiempo en que se amortiza la inversión realizada de un determinado bien. Durante ese período, los ingresos generados por el activo deberían cubrir sus costos de inversión, operación y mantenimiento.

Vida útil Industria

Corresponde a los comparables de vidas útiles que la industria en la cual se están valorizando los activos determina para su depreciación.

La vida útil económica del activo se determinó en conjunto con el personal técnico de la administración, a través de la investigación de los procesos de deterioro reales que experimentan los activos. En este caso la vida útil económica es más relevante que la técnica debido a que ésta se ajusta a la realidad del negocio y del funcionamiento

interno. Para estimar la vida útil económica, se consideraron las políticas de mantención, remodelaciones y ampliaciones, procedimientos que son muy frecuentes en este tipo de industria.

Para la determinación del valor justo se utilizó como parámetro la vida útil económica.

	Económica	Técnica	Industria	Asignada
Obra Gruesa				60
Obra Gruesa	50-70	50-70	50-70	
Hormigón	50-70	50-70	50-70	
Acero	50-60	50-60	50-60	
Albañilería	40-50	40-50	40-50	
Terminaciones				15
Revestimiento	20-15	20-15	20-15	
Pavimentos	20-15	20-15	20-15	
Tabiquería	20-15	20-15	20-15	
Revestimiento Cubiertas	25-15	25-15	25-15	
Instalaciones				15
Instalaciones Generales	25-15	25-15	25-15	
Instalaciones eléctrica	25-15	25-15	25-15	
Instalaciones de Clima	25-15	25-15	25-15	
Obras Exteriores				20
Cierros	25-15	25-15	25-15	
Pavimentos Exteriores	25-15	25-15	25-15	
Áreas exteriores cubiertas	25-15	25-15	25-15	

SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

Enfoque de Ingresos - Estimación Valor Justo

Supuestos utilizados para la proyección

Horizonte temporal: se considero un horizonte temporal **perpetuo** para los activos.

Horizonte de proyección explícito: se proyectaron flujos durante toda la vida útil de los activos, considerando mantenciones a **20 años**.

Moneda: se proyectan flujos **UF**.

Valor Residual: se considera como valor residual una **perpetuidad**, calculada de acuerdo al teorema de Gordon con crecimiento de la industria.

Periodicidad de los Flujos Estimados: se proyectó un **flujo anual** para el activo.

Tasa de Descuento: se consideró una tasa de descuento para los activos en pesos reales de Chile, a la fecha de valuación. El cálculo de la tasa de descuento se asocia a la tasa inmobiliaria descrita posteriormente.

Ingresos: los ingresos provienen de los cánones de arriendo del activo. Se supusieron contratos de duración según rent roll, renovables, con un reajuste anual al término de los contratos, considerando una vacancia anual estimada en la renovación de los contratos.

Se ha utilizado como base el proyecto suministrado por Toesca y las superficies contenidas en este para la asignación de metros cuadrados arrendables.

Egresos: se consideran como egresos una serie de variables asociadas a la construcción como el pago de derechos municipales, medidas de mitigación, honorarios profesionales, imprevistos, administración de contratos, además de mantenciones, y depreciaciones tributarias, así como administración de contratos. Se consideró un efecto impositivo de 27%. No se consideraron efectos de IVA en el flujo.

Mantenciones: se consideraron mantenciones de acuerdo a un porcentaje de la depreciación financiera de los activos, comenzando el primer año, considerando los componentes terminaciones, instalaciones y obras complementarias. Se estimó una vida útil total de 60 años.

Mid year: se consideran que los flujos son recibidos en la **mitad de cada periodo** de valuación.

SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

Tasa de Descuento (WACC) y “g”

	Oficinas	Residencial	Comercial	Strip Center	Industrial	Desarrollo
Beta Desapalancado Ajustado	0,69	0,60	0,74	0,65	0,77	0,72
D/P	0,75	0,74	0,58	0,55	0,24	1,24
Tasa de Impuesto	27%	27%	27%	27%	27%	27%
Tasa Libre de Riesgo	1,73%	1,73%	1,73%	1,73%	1,73%	1,73%
Prima por Riesgo	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%	7,10%
Beta Apalancado	1,07	0,93	1,05	0,91	0,90	1,36
Costo Patrimonial	9,31%	8,32%	9,17%	8,18%	8,14%	11,40%
Tasa Libre de Riesgo	1,73%	1,73%	1,73%	1,73%	1,73%	1,73%
Spread de Crédito	1,48%	0,86%	1,43%	1,26%	1,92%	3,44%
Costo de la Deuda antes de Impuesto	3,21%	2,59%	3,16%	2,99%	3,65%	5,17%
Costo de la Deuda después de Impuesto	2,35%	1,89%	2,30%	2,19%	2,67%	3,77%
WACC 4T 2022	6,32%	5,58%	6,65%	6,05%	7,07%	7,18%
WACC 3T 2022	6,33%	6,27%	7,21%	6,78%	7,84%	8,30%
Diferencia (Puntos Base)	-1	-69	-56	-73	-77	-112

(a) Tasa de Impuestos Corporativa Chile

(b) BTU 30 años, 31-12-2022

(c) Fernandez para Chile, 2022

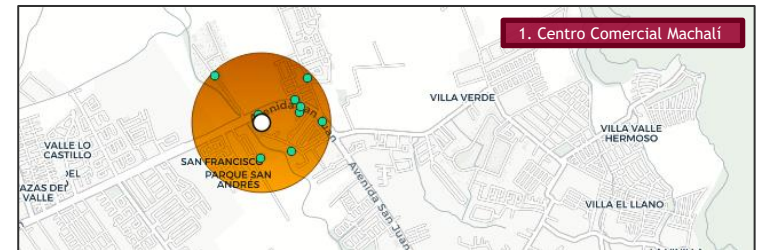
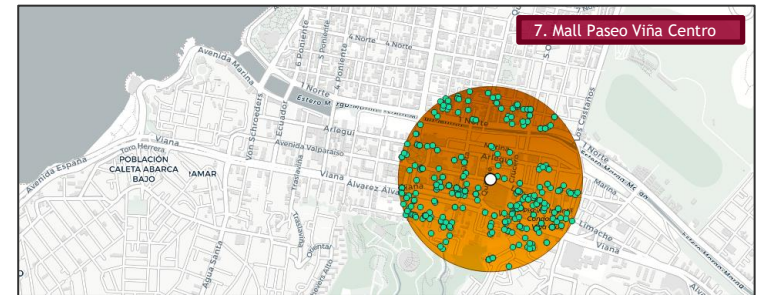
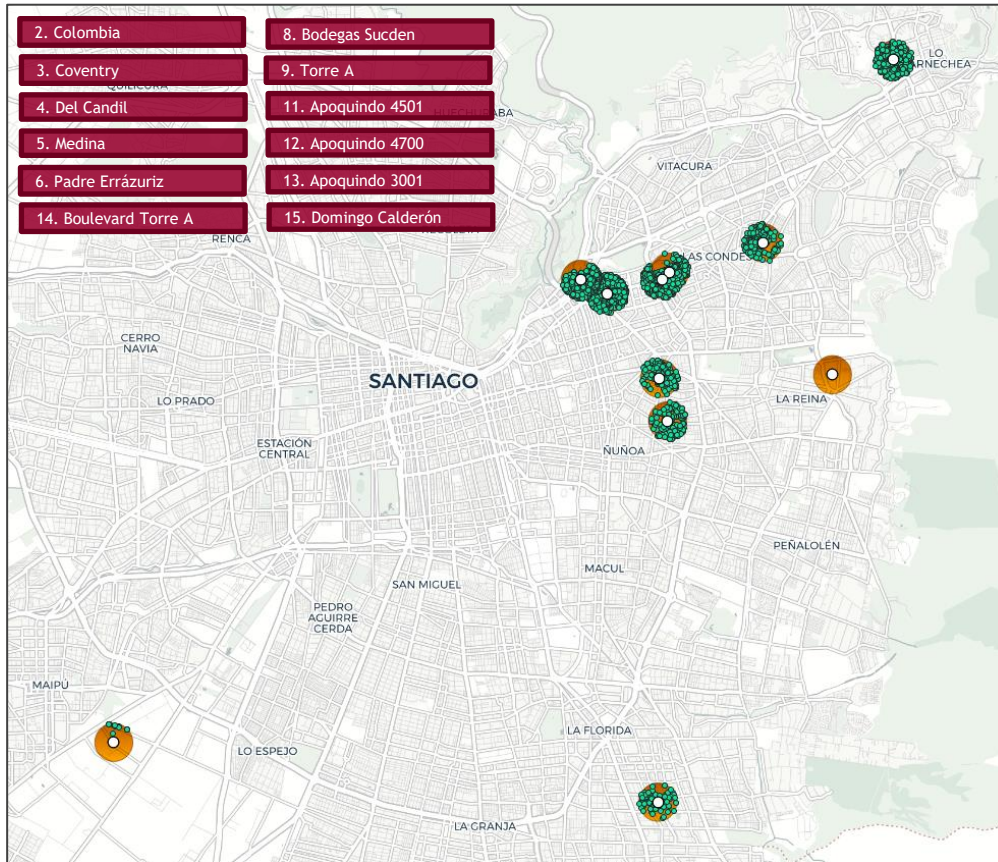
(d) Spread de Mercado por Sub-Industria

Mediana Tasa de Crecimiento	1,70%	2,38%	1,98%	3,00%	3,13%	1,76%
Rango Tasa de Crecimiento	0,23% - 3,17%	1,71% - 3,06%	0,75% - 2,15%	2,62% - 3,38%	2,31% - 3,95%	1,61% - 1,92%

SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

Supuestos de Mercado

Como parte del análisis de razonabilidad y asignación de cánones de arriendo a los distintos componentes de cada activo, se ha analizado la oferta de renta de los distintos tipos de activo en cada dirección correspondiente, obteniéndose una muestra de las ofertas de arriendo en un radio de 1.000 metros en torno a cada dirección. Los cánones promedio observados se exponen a continuación



SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

Supuestos de mercado

Tipo	Dirección	Rango Superficie		
		10	10+	Todos
Bodega	Edificio Apoquindo 3001	0,32	0,57	0,45
Bodega	Torre A	0,32	0,40	0,37
Bodega	Edificio Apoquindo 4700	0,32	0,43	0,50
Bodega	Edificio Apoquindo 4501	0,32	0,43	0,50
Bodega	Boulevard Torre A	0,32	0,40	0,37

Tipo	Dirección	Rango Superficie			
		500	1000	1000+	Todos
Industrial	Bodegas Sucden	0,15	0,15	0,14	0,14

Tipo	Dirección	Rango Superficie
		Unidad
Estacionamiento	Edificio Apoquindo 3001	0,28
Estacionamiento	Edificio Apoquindo 4700	0,20
Estacionamiento	Torre A	0,27
Estacionamiento	Edificio Apoquindo 4501	0,19
Estacionamiento	Paseo Curicó	0,00
Estacionamiento	Boulevard Torre A	0,27

Tipo	Dirección	Rango Superficie			
		50	100	100+	Todos
Local	Edificio Apoquindo 4700	0,83	1,06	0,67	0,74
Local	Torre A	0,96	0,78	0,74	0,77
Local	Edificio Apoquindo 4501	0,79	1,08	0,68	0,76
Local	Paseo Curicó	0,00	0,00	0,49	0,49
Local	Boulevard Torre A	0,96	0,78	0,74	0,77
Local	Mall Paseo Viña Centro	1,01	0,53	0,42	0,45

Tipo	Dirección	Rango Superficie				
		50	150	250	250+	Todos
Oficina	Edificio Apoquindo 3001	0,48	0,38	0,52	0,54	0,53
Oficina	Edificio Apoquindo 4700	0,00	1,28	1,76	0,54	0,55
Oficina	Torre A	0,43	0,45	0,51	0,54	0,52
Oficina	Edificio Apoquindo 4501	0,00	0,00	2,15	0,52	0,53

Tipo	Dirección	Rango Superficie			
		45	60	100+	Todos
Departamento	Colombia	0,45	0,24	0,23	0,26
Departamento	Coventry	0,33	0,32	0,26	0,28
Departamento	Del Candil	0,00	0,45	0,32	0,32
Departamento	Medina	0,36	0,30	0,27	0,28
Departamento	Padre Errázuriz	0,57	0,38	0,31	0,35
Departamento	Domingo Calderón	0,36	0,30	0,27	0,28

NOTA: Valores corresponden a comparables de mercado. Para el caso de las oficinas a valuar del tipo A+ /A se utiliza Rent Roll.



SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

Por tipo de activo

Se han adoptado los siguientes supuestos generales como parte del análisis del valor justo realizado, los cuales varían dependiendo del tipo de activo individual analizado.

Categoría Tasa	Tipo	Vacancia Promedio	Años Contrato	Variación Anual	Valor Terminal (g)	CRN	% Componentes Mantenición	Corredor Propiedades (%)	Adm. Contratos	Tasa WACC	Seguro
Industrial	Bodega Industrial	5,0%	10	3,13%	3,13%	15	40%	2,0%	0,5%	7,07%	0,04
Oficinas	Bodega	5,0%	3	1,70%	1,70%	15	40%	2,0%	2,5%	6,32%	0,04
	Oficina	5,0%	3	1,70%	1,70%	20	40%	2,0%	0,4%	6,32%	0,04
	Sucursal	5,0%	3	1,70%	1,70%	20	40%	2,0%	2,5%	6,32%	0,04
	Centro de Salud	5,0%	5	1,70%	1,70%	20	40%	2,0%	2,5%	6,32%	0,04
	Estacionamiento	5,0%	1	1,70%	1,70%	12	40%	2,0%	2,5%	6,32%	0,04
Comercial	Local Comercial	5,0%	1	1,98%	1,98%	15	40%	2,0%	3,0%	6,65%	0,04
	Antena	5,0%	3	1,98%	1,98%	12	40%	2,0%	3,0%	6,65%	0,04
	Cajero	5,0%	3	1,98%	1,98%	12	40%	2,0%	3,0%	6,65%	0,04
	Supermercado	5,0%	10	1,98%	1,98%	15	40%	2,0%	3,0%	6,65%	0,04
	Tienda Ancla	5,0%	10	1,98%	1,98%	15	40%	2,0%	3,0%	6,65%	0,04
	Módulos, Espacios & Otros	5,0%	1	1,98%	1,98%	15	40%	2,0%	3,0%	6,65%	0,04
Residencial	Residencia Adulto Mayor	5,0%	15	2,18%	2,18%	20	40%	2,0%	2,5%	6,12%	0,04

En cuanto a los siguientes activos se consideraron los siguientes supuestos entregados por la administración:

Las propiedades de Machalí, Mall Paseo Viña Centro, Torre A, Boulevard Torre A y Paseo Curicó no incurren en pago de seguros

Las propiedades de Torre A y Boulevard Torre A incurren en 0,2% en administración de contratos y las propiedades de Apoquindo 4501, 4700 y 3001 de 0,5%.

La totalidad de los activos no incurren en pago de gastos comunes.

Para las Residencias de Adulto mayor estamos considerando para la administración de contratos 2,5%, bodegas industriales 0,5% y para los Centros Comerciales 3,0%.

NOTA: Para Residencia Adulto Mayor se utilizó el promedio entre las tasa residencial y tasa comercial.

NOTA 2: Para los activos del fondo Toesca RI PT se utilizó una duración de contratos de 5 años, según Rent Roll.



RESULTADOS DETALLADOS

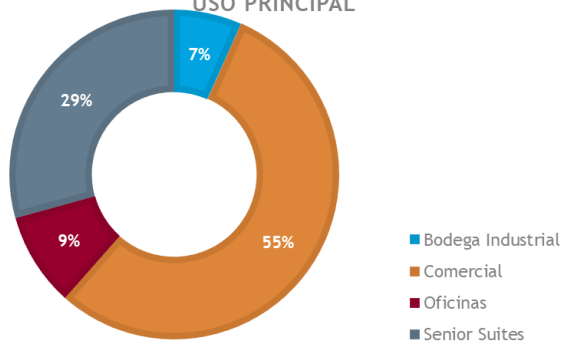
RESULTADOS

Resumen

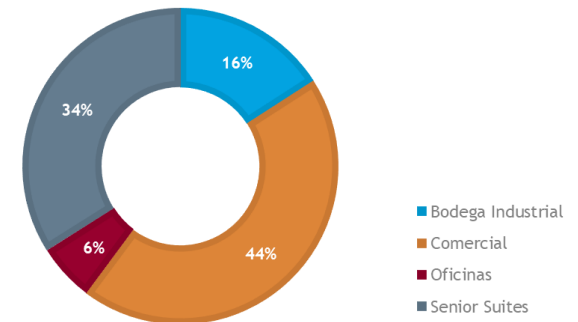
En esta sección se presentarán los resultados detallados de los activos agrupados por Sociedad. A partir de lo obtenido, en las siguientes imágenes se grafican distintas relaciones de valor y superficie de acuerdo al Uso Principal de cada activo dentro del conjunto de propiedades, mostrando la participación de Toesca en los distintos mercados inmobiliarios.

Fondo	Superficie Arrendable (m ²)	Valor Total(UF)
Toesca Rentas Inmobiliarias	94.336	5.285.730
Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	39.582	3.811.940
Toesca Rentas Inmobiliarias PT	39.538	3.170.303
Totales	173.456	12.267.973

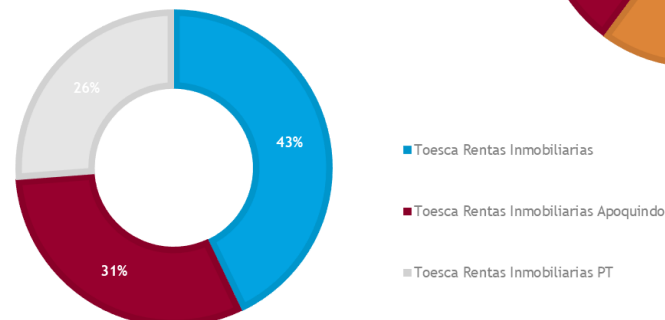
DISTRIBUCIÓN VALOR TOTAL (UF) POR TIPO DE USO PRINCIPAL



DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIE ARRENDABLE (M²) POR TIPO DE USO PRINCIPAL



VALOR TOTAL (UF) POR FONDO



RESULTADOS POR FONDO

A continuación, se presentan los resultados detallados para los activos dentro del alcance, correspondientes a aquellos dentro de los Fondos Toesca Rentas Inmobiliarias, Fondos Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo y Fondos Toesca Rentas Inmobiliarias PT.

Fondo	Nombre	Uso Principal	Dirección	Comuna	Superficie Arrendable	Canon Promedio Colocación	Vacancia Superficie	Valor Total
					m ²	UF/m ²	%	UF
Toesca Rentas Inmobiliarias	Inmobiliaria Chañarcillo Ltda							
	Bodegas Sucden	Bodega Industrial	Chañarcillo 600	Maipú	14.505	0,15	0,0%	369.512
	Edificio Apoquindo 3001	Oficinas	Apoquindo 3001	Las Condes	5.444	0,91	51,3%	410.480
	Inmobiliaria e Inversiones Sennior Assist Chile S.A							
	Colombia	Senior Suites	Colombia 9072	La Florida	3.752	0,24	0,0%	168.719
	Coventry	Senior Suites	Coventry 784	Nuñoa	5.197	0,30	0,0%	291.194
	Del Candil	Senior Suites	Del Candil 560	Lo Barnechea	6.359	0,28	0,0%	332.004
	Medina	Senior Suites	Arturo Medina 4188	Nuñoa	4.140	0,22	0,0%	165.843
	Padre Errázuriz	Senior Suites	Padre Errázuriz 7114	Las Condes	5.009	0,28	0,0%	264.065
	Domingo Calderón	Senior Suites	Domingo Calderon	La Reina	6.531	0,35	0,0%	427.409
	Inmobiliaria Machalí Ltda.							
	Centro Comercial MACHALI	Comercial	Av. San Juan 2184	Machalí, O'Higgins	4.590	0,31	3,7%	238.626
	Inmobiliaria VC SpA							
	Mall Paseo Viña Centro	Comercial	Av. Valparaiso 1070	Viña Del Mar	27.890	0,49	0,6%	2.145.523
	Power Center Curicó SpA							
Paseo Curicó	Comercial	Carmen 1220	Curicó	10.920	0,34	21,6%	472.355	
Total Rentas Inmobiliarias					94.336	0,37	5,8%	5.285.730
Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	Inmobiliaria Apoquindo S.A							
	Edificio Apoquindo 4501	Oficinas	Apoquindo 4501	Las Condes	29.642	0,64	25,1%	2.986.161
	Edificio Apoquindo 4700	Oficinas	Apoquindo 4700	Las Condes	9.940	0,56	18,6%	825.779
	Total Rentas Inmobiliarias Apoquindo					39.582	0,62	23,5%
Toesca Rentas Inmobiliarias PT	Inmobiliaria Boulevard PT SpA							
	Torre A	Oficinas	Av Costanera Sur 2710	Las Condes	25.286	0,65	9,34%	2.569.281
	Boulevard Torre A	Comercial	Av Costanera Sur 2710	Las Condes	14.252	0,28	18,24%	601.022
	Total Rentas Inmobiliarias PT					39.538	0,52	12,6%
Totales					173.456	0,46	11,4%	12.267.973



FICHAS RESUMEN

POR ACTIVO

FICHA RESUMEN

Activo

1

Ubicación

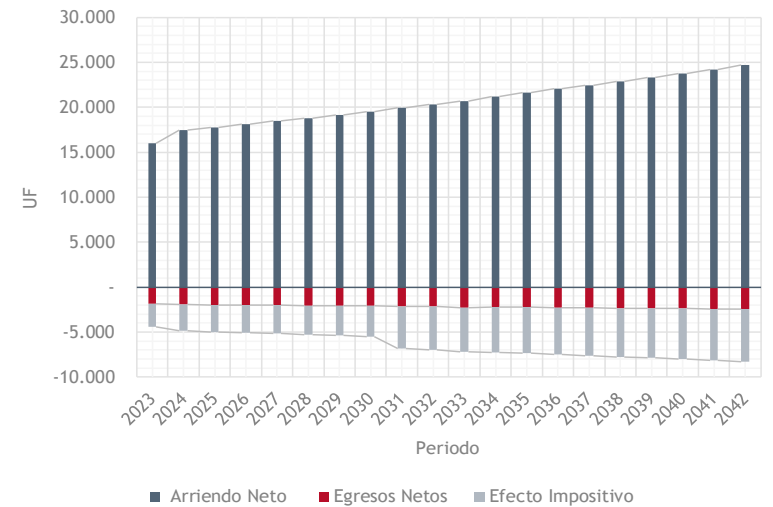


Nombre	Centro Comercial MACHALI
Uso Principal	Comercial
Dirección	Av. San Juan 2184 Machalí, O'Higgins
Comuna	Machalí, O'Higgins
GLA (m ²)	4.590,2
Cánon Promedio	0,30
Vacancia Actual	3,7%

Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio	0,30	NOI Año 1 (UF)	14.139	NOI Año 1 (%)	89%
----------------	------	----------------	--------	---------------	-----

Flujo de Caja - Enfoque de Ingresos (UF por periodo)



Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2022	238.625,72
Valor Adoptado al 31-12-2022 (UF)	238.625,72
Valor Adoptado al 31-12-2022 (\$CLP)	\$ 8.378.382.953

FICHA RESUMEN

Activo

2

Ubicación



Nombre Colombia

Uso Principal Senior Suites

Dirección Colombia 9072 La Florida

Comuna La Florida

GLA (m²) 3.751,7

Cánon Promedio 0,24

Vacancia Actual 0,0%

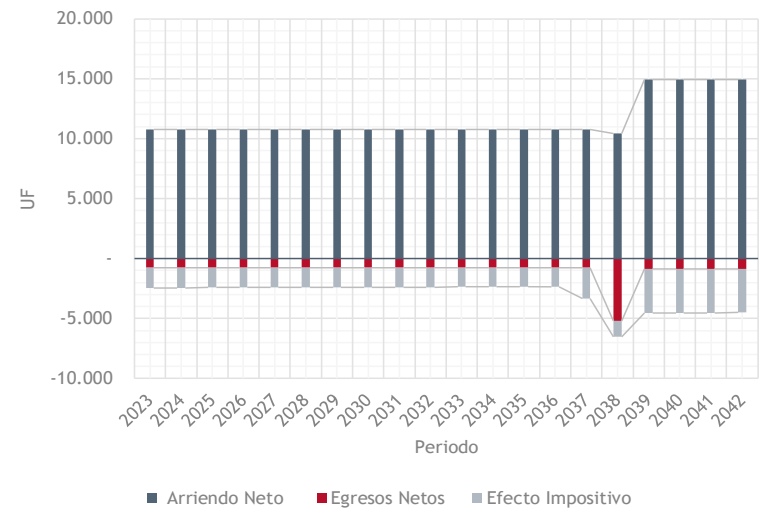
Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio 0,24

NOI Año 1 (UF) 10.043

NOI Año 1 (%) 93%

Flujo de Caja - Enfoque de Ingresos (UF por periodo)



Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2022 168.718,87

Valor Adoptado al 31-12-2022 (UF) 168.718,87

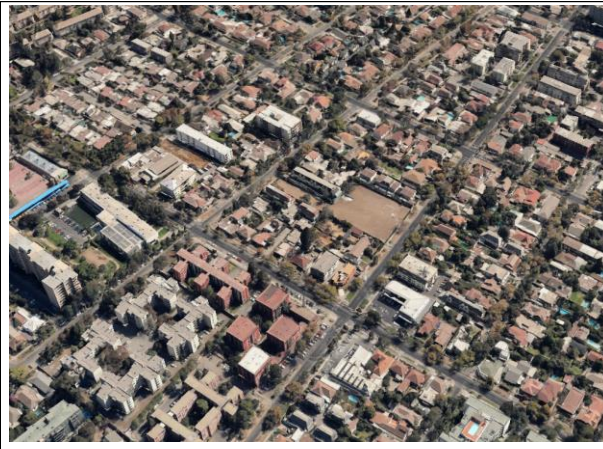
Valor Adoptado al 31-12-2022 (\$CLP) \$ 5.923.884.750

FICHA RESUMEN

Activo

3

Ubicación



Nombre Coventry

Uso Principal Senior Suites

Dirección Coventry 784 Ñuñoa

Comuna Ñuñoa

GLA (m²) 5.197,3

Cánon Promedio 0,30

Vacancia Actual 0,0%

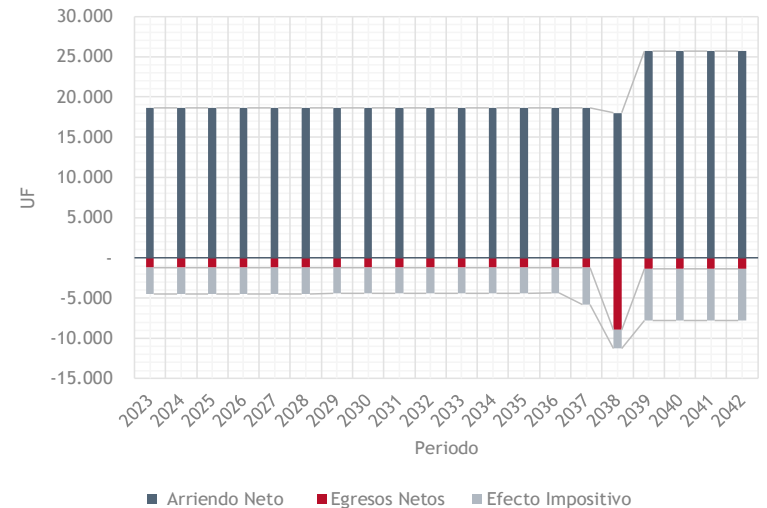
Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio 0,30

NOI Año 1 (UF) 17.371

NOI Año 1 (%) 93%

Flujo de Caja - Enfoque de Ingresos (UF por periodo)



Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2022 291.194,22

Valor Adoptado al 31-12-2022 (UF) 291.194,22

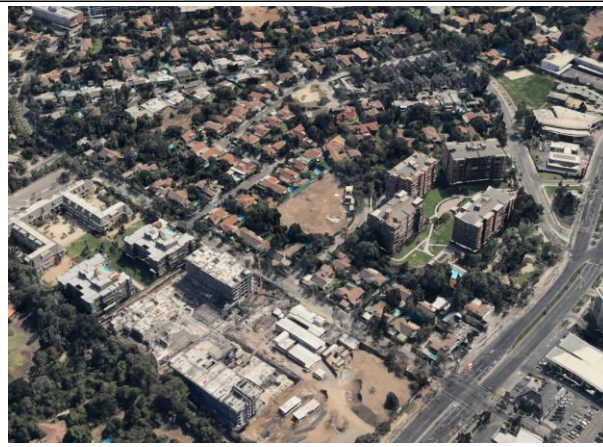
Valor Adoptado al 31-12-2022 (\$CLP) \$ 10.224.114.453

FICHA RESUMEN

Activo

4

Ubicación

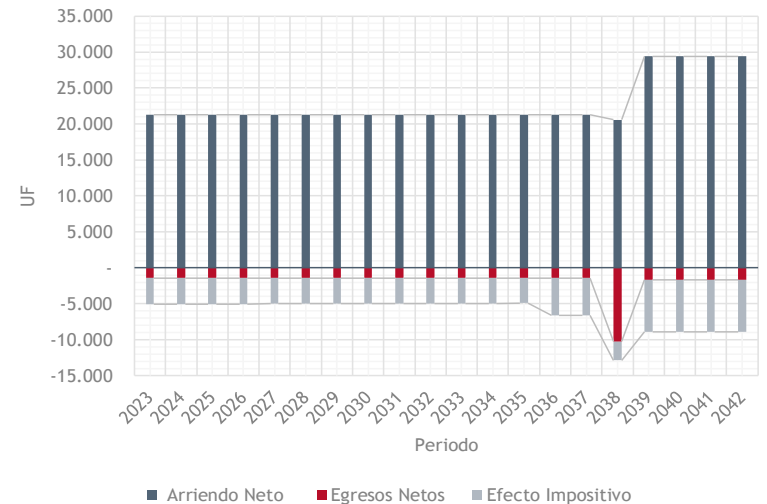


Nombre	Del Candil
Uso Principal	Senior Suites
Dirección	Del Candil 560 Lo Barnechea
Comuna	Lo Barnechea
GLA (m ²)	6.358,6
Cánon Promedio	0,28
Vacancia Actual	0,0%

Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio	0,28	NOI Año 1 (UF)	19.839	NOI Año 1 (%)	93%
----------------	------	----------------	--------	---------------	-----

Flujo de Caja - Enfoque de Ingresos (UF por periodo)



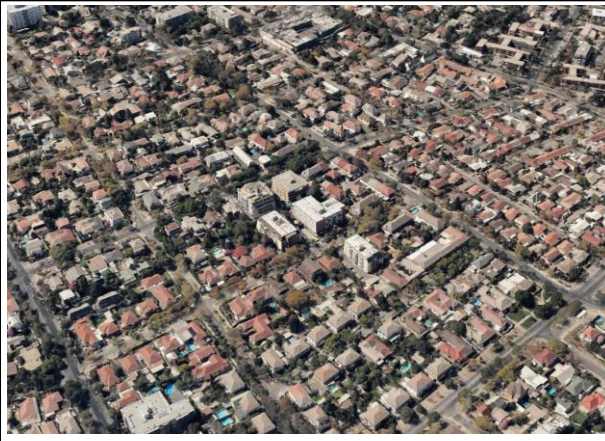
Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2022	332.003,51
Valor Adoptado al 31-12-2022 (UF)	332.003,51
Valor Adoptado al 31-12-2022 (\$CLP)	\$ 11.656.968.495

FICHA RESUMEN

Activo

5

Ubicación



Nombre Medina

Uso Principal Senior Suites

Dirección Arturo Medina 4188 Ñuñoa

Comuna Ñuñoa

GLA (m²) 4.140,0

Cánon Promedio 0,22

Vacancia Actual 0,0%

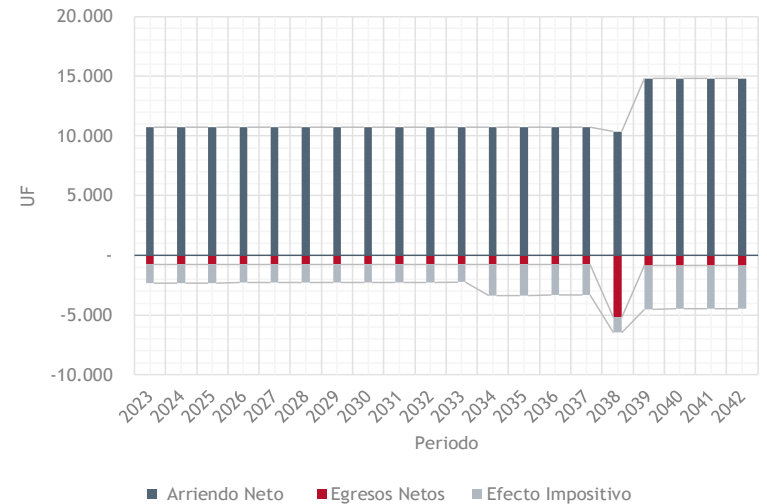
Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio 0,22

NOI Año 1 (UF) 9.954

NOI Año 1 (%) 93%

Flujo de Caja - Enfoque de Ingresos (UF por periodo)



Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2022 165.843,09

Valor Adoptado al 31-12-2022 (UF) 165.843,09

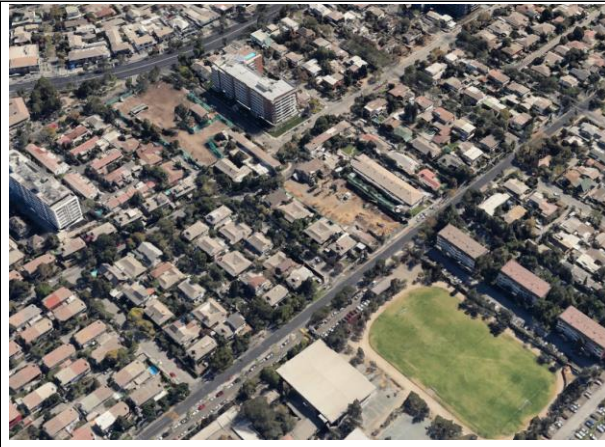
Valor Adoptado al 31-12-2022 (\$CLP) \$ 5.822.913.278

FICHA RESUMEN

Activo

6

Ubicación

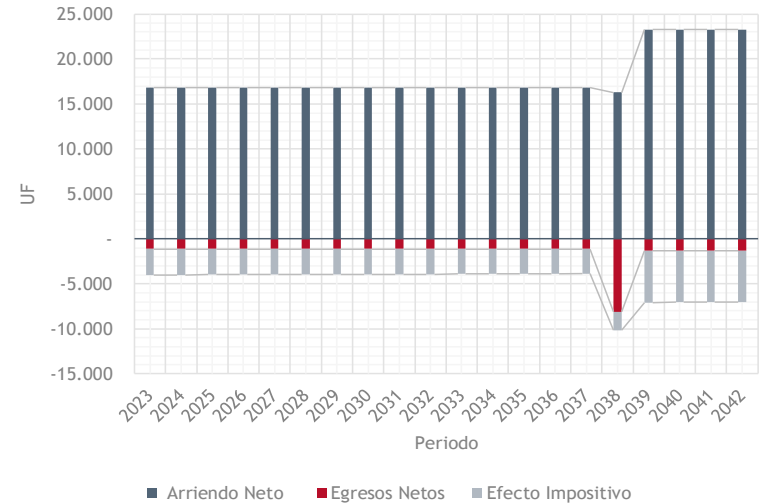


Nombre	Padre Errázuriz
Uso Principal	Senior Suites
Dirección	Padre Errázuriz 7114 Las Condes
Comuna	Las Condes
GLA (m ²)	5.008,8
Cánon Promedio	0,28
Vacancia Actual	0,0%

Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio	0,28	NOI Año 1 (UF)	15.710	NOI Año 1 (%)	93%
----------------	------	----------------	--------	---------------	-----

Flujo de Caja - Enfoque de Ingresos (UF por periodo)



Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2022	264.065,11
Valor Adoptado al 31-12-2022 (UF)	264.065,11
Valor Adoptado al 31-12-2022 (\$CLP)	\$ 9.271.584.625

FICHA RESUMEN

Activo

7

Ubicación

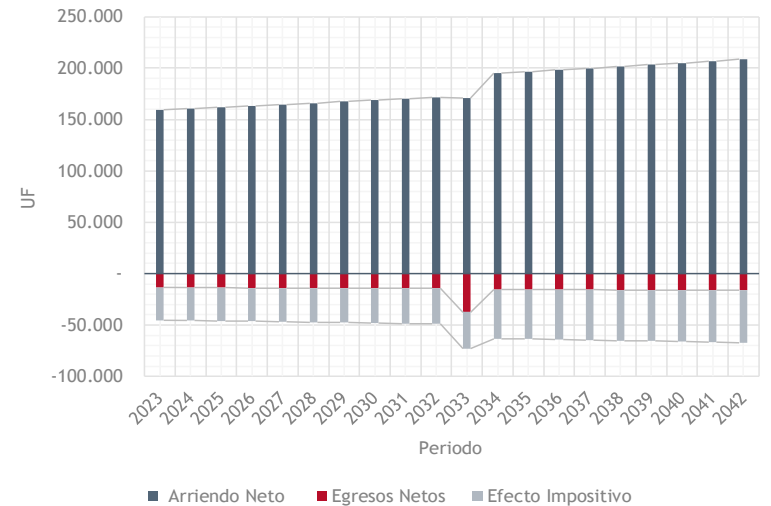


Nombre	Mall Paseo Viña Centro
Uso Principal	Comercial
Dirección	Av. Valparaiso 1070 Viña del Mar
Comuna	Viña del Mar
GLA (m ²)	27.890,0
Cánon Promedio	0,48
Vacancia Actual	0,6%

Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio	0,48	NOI Año 1 (UF)	145.733	NOI Año 1 (%)	91%
----------------	------	----------------	---------	---------------	-----

Flujo de Caja - Enfoque de Ingresos (UF por periodo)



Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2022	2.145.522,52
Valor Adoptado al 31-12-2022 (UF)	2.145.522,52
Valor Adoptado al 31-12-2022 (\$CLP)	\$ 75.331.398.177

FICHA RESUMEN

Activo

8

Ubicación

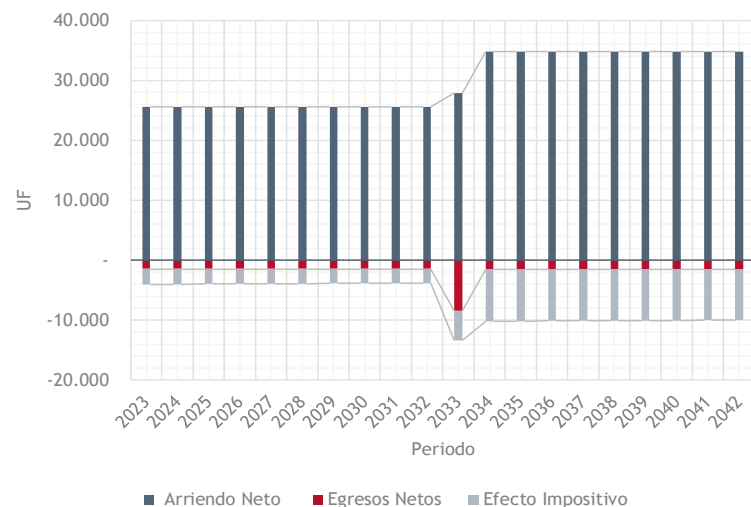


Nombre	Bodegas Sucden
Uso Principal	Bodega Industrial
Dirección	Chañarcillo 600 Maipú
Comuna	Maipú
GLA (m ²)	14.505,2
Cánon Promedio	0,15
Vacancia Actual	0,0%

Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio	0,15	NOI Año 1 (UF)	24.113	NOI Año 1 (%)	94%
----------------	------	----------------	--------	---------------	-----

Flujo de Caja - Enfoque de Ingresos (UF por periodo)



Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2022 369.512,30

Valor Adoptado al 31-12-2022 (UF) 369.512,30

Valor Adoptado al 31-12-2022 (\$CLP) \$ 12.973.938.832

FICHA RESUMEN

Activo

9

Ubicación

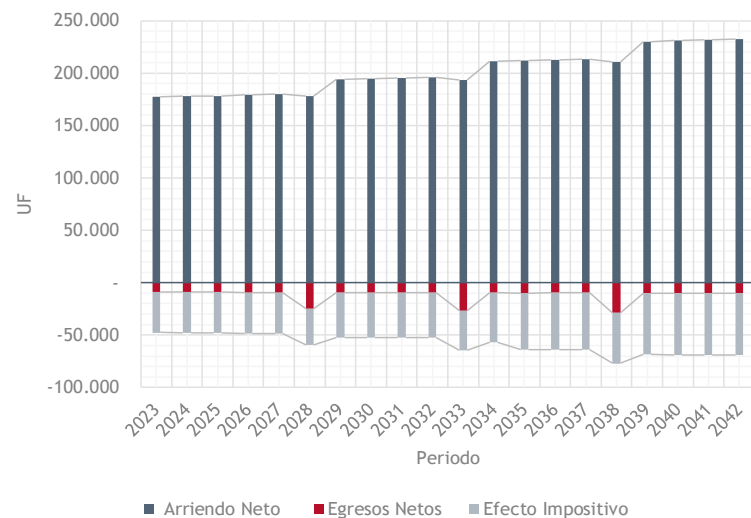


Nombre	Torre A
Uso Principal	Oficinas
Dirección	Av Costanera Sur 2710 Las Condes
Comuna	Las Condes
GLA (m ²)	25.286,4
Cánon Promedio	0,61
Vacancia Actual	9,3%

Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio	0,61	NOI Año 1 (UF)	168.070	NOI Año 1 (%)	95%
----------------	------	----------------	---------	---------------	-----

Flujo de Caja - Enfoque de Ingresos (UF por periodo)



Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2022	2.569.280,56
Valor Adoptado al 31-12-2022 (UF)	2.569.280,56
Valor Adoptado al 31-12-2022 (\$CLP)	\$ 90.209.958.336

FICHA RESUMEN

Activo

10

Ubicación

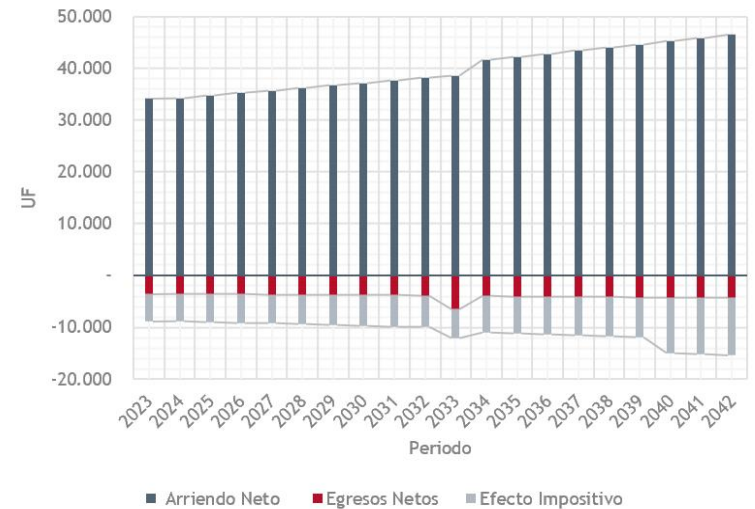


Nombre	Paseo Curicó
Uso Principal	Comercial
Dirección	Carmen 1220 Curicó
Comuna	Curicó
GLA (m ²)	10.920,4
Cánon Promedio	0,25
Vacancia Actual	21,6%

Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio	0,25	NOI Año 1 (UF)	30.672	NOI Año 1 (%)	90%
----------------	------	----------------	--------	---------------	-----

Flujo de Caja - Enfoque de Ingresos (UF por periodo)



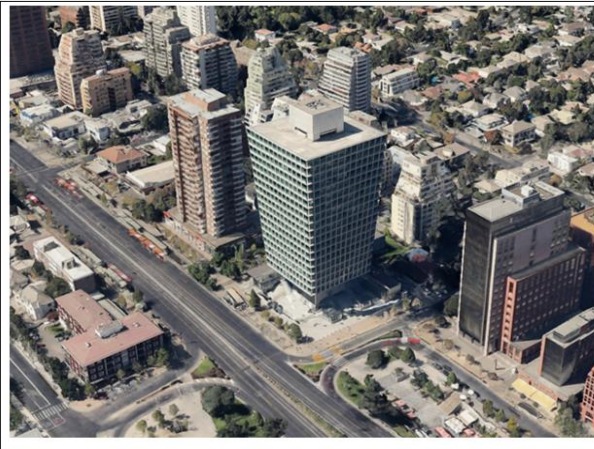
Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2022	472.354,92
Valor Adoptado al 31-12-2022 (UF)	472.354,92
Valor Adoptado al 31-12-2022 (\$CLP)	\$ 16.584.844.139

FICHA RESUMEN

Activo

11

Ubicación

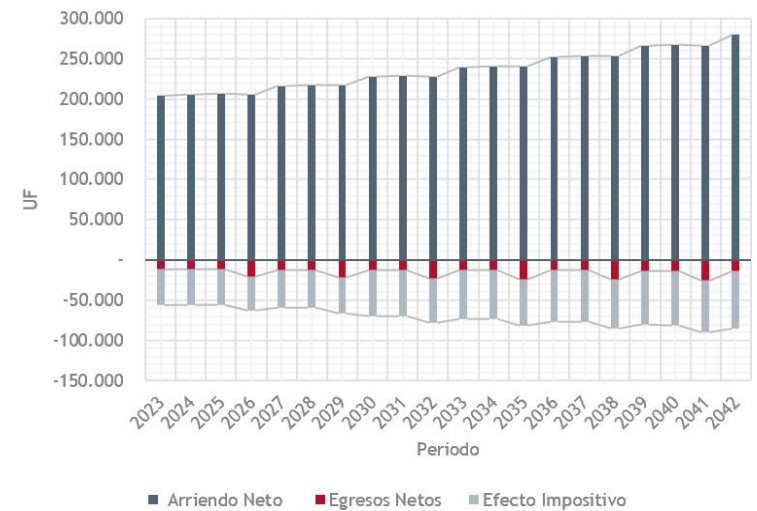


Nombre	Edificio Apoquindo 4501
Uso Principal	Oficinas
Dirección	Apoquindo 4501 Las Condes
Comuna	Las Condes
GLA (m ²)	29.642,1
Cánon Promedio	0,48
Vacancia Actual	25,1%

Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio	0,48	NOI Año 1 (UF)	192.415	NOI Año 1 (%)	94%
----------------	------	----------------	---------	---------------	-----

Flujo de Caja - Enfoque de Ingresos (UF por periodo)



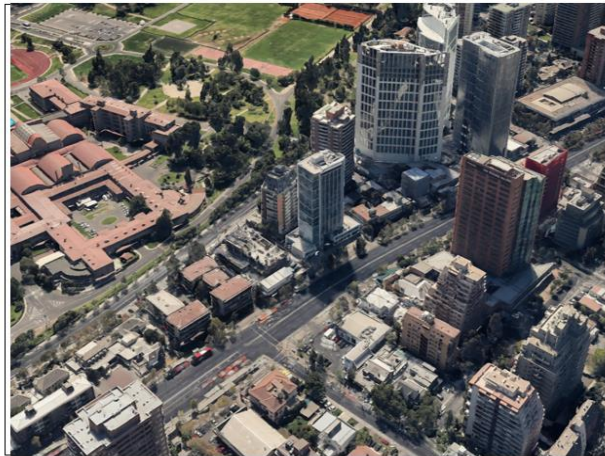
Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2022	2.986.161,01
Valor Adoptado al 31-12-2022 (UF)	2.986.161,01
Valor Adoptado al 31-12-2022 (\$CLP)	\$ 104.847.039.658

FICHA RESUMEN

Activo

12

Ubicación



Nombre Edificio Apoquindo 4700

Uso Principal Oficinas

Dirección Apoquindo 4700 Las Condes

Comuna Las Condes

GLA (m²) 9.940,2

Cánon Promedio 0,46

Vacancia Actual 18,6%

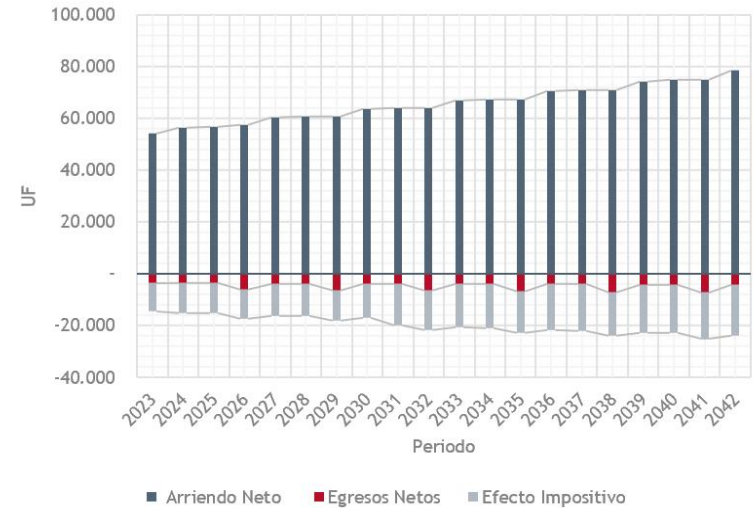
Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio 0,46

NOI Año 1 (UF) 50.820

NOI Año 1 (%) 94%

Flujo de Caja - Enfoque de Ingresos (UF por periodo)



Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2022 825.779,36

Valor Adoptado al 31-12-2022 (UF) 825.779,36

Valor Adoptado al 31-12-2022 (\$CLP) \$ 28.993.922.565

FICHA RESUMEN

Activo

13

Ubicación



Nombre Edificio Apoquindo 3001

Uso Principal Oficinas

Dirección Apoquindo 3001 Las Condes

Comuna Las Condes

GLA (m²) 5.443,6

Cánon Promedio 0,47

Vacancia Actual 51,3%

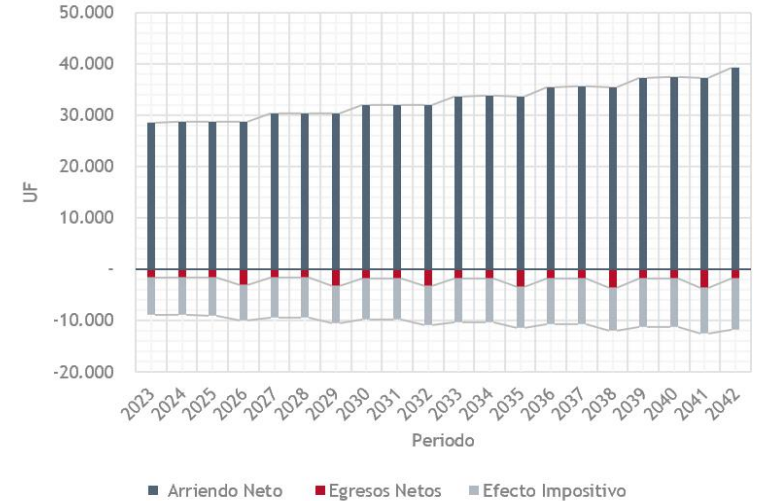
Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio 0,47

NOI Año 1 (UF) 26.963

NOI Año 1 (%) 94%

Flujo de Caja - Enfoque de Ingresos (UF por periodo)



Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2022 410.480,46

Valor Adoptado al 31-12-2022 (UF) 410.480,46

Valor Adoptado al 31-12-2022 (\$CLP) \$ 14.412.371.135

FICHA RESUMEN

Activo

14

Ubicación

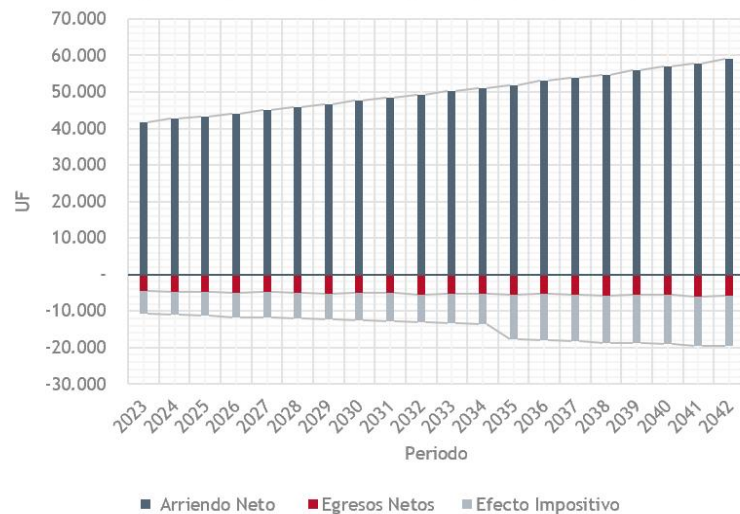


Nombre	Boulevard Torre A
Uso Principal	Comercial
Dirección	Av Costanera Sur 2710 Las Condes
Comuna	Las Condes
GLA (m ²)	14.251,7
Cánon Promedio	0,24
Vacancia Actual	18,2%

Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio	0,24	NOI Año 1 (UF)	36.982	NOI Año 1 (%)	89%
----------------	------	----------------	--------	---------------	-----

Flujo de Caja - Enfoque de Ingresos (UF por periodo)



Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2022 601.021,96

Valor Adoptado al 31-12-2022 (UF) 601.021,96

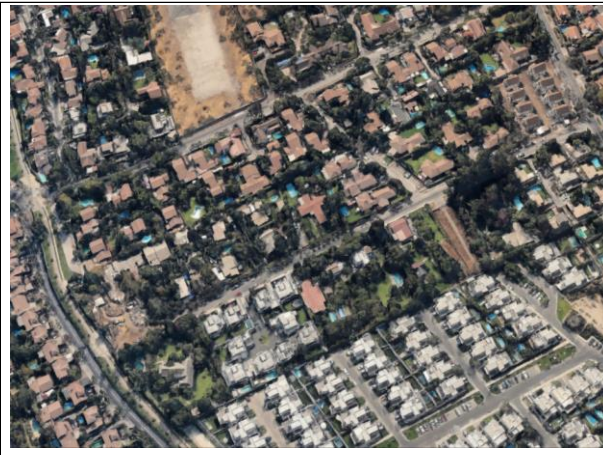
Valor Adoptado al 31-12-2022 (\$CLP) \$ 21.102.470.154

FICHA RESUMEN

Activo

15

Ubicación



Nombre Domingo Calderón

Uso Principal Senior Suites

Dirección Las Perdices 2159 La Reina

Comuna La Reina

GLA (m²) 6.530,5

Cánon Promedio 0,35

Vacancia Actual 0,0%

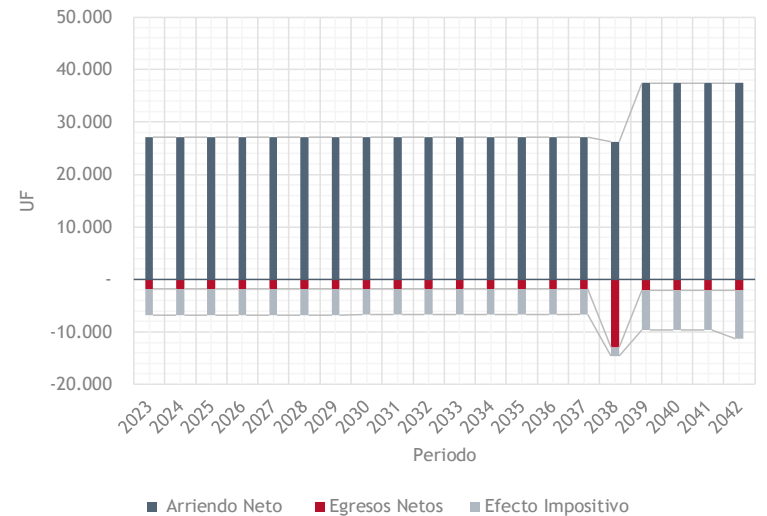
Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio 0,35

NOI Año 1 (UF) 25.330

NOI Año 1 (%) 94%

Flujo de Caja - Enfoque de Ingresos (UF por periodo)



Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2022 427.409,27

Valor Adoptado al 31-12-2022 (UF) 427.409,27

Valor Adoptado al 31-12-2022 (\$CLP) \$ 15.006.758.197



ANEXOS

ANEXOS

Balance Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias al 30.09.2022

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA ("Expresado en miles de Pesos ")	Nota N°	PERIODOS	
		Al 30/09/2022	Al 31/12/2021
ACTIVO			
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente (+)		1.482	719.274
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		187.965	-
Otros activos (+)		-	-
Total Activo Corriente (+)		189.447	719.274
Activo No Corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)		51.018.686	44.454.871
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)		39.990.001	36.578.782
Propiedades de Inversión (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
Total Activo No Corriente (+)		91.008.687	81.033.653
Total Activo (+)		91.198.134	81.752.927

PASIVO			
Pasivo Corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Remuneraciones sociedad administradora (+)		75.762	34.481
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		166.768	47.284
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
Total Pasivo Corriente (+)		242.530	81.765
Pasivo No Corriente			
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-	-
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		1.381.939	807.321
Total Pasivo No Corriente (+)		1.381.939	807.321
PATRIMONIO NETO			
Aportes (+)		76.025.566	76.025.566
Otras Reservas (+)		353	353
Resultados Acumulados (+ ó -)		5.000.076	3.066.282
Resultado del ejercicio (+ ó -)		10.186.022	4.708.005
Dividendos provisorios (-)		- 1.638.352	- 2.936.365
Total Patrimonio Neto (+ ó -)		89.573.665	80.863.841
Total Pasivo (+)		91.198.134	81.752.927

ANEXOS

Balance Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist S.A. - 30.09.2022

Cuenta Contable	Valores Acumulados		Saldos		Inventario		Resultados	
	Débitos	Créditos	Deudor	Acreedor	Activo	Pasivo	Pérdida	Ganancia
1-1-01-01-01 Caja	1.073.690	-	1.073.690	-	1.073.690	-	-305.967.749	-
1-1-01-01-03 Fondos por Rendir	536.742	537.251	-	509	-	509	-	-
1-1-01-02-01 Banco de Chile	4.067.842	-	4.067.842	-	4.067.842	-	-	-
1-1-01-02-04 Banco Santander	3.301.596.113	3.612.704.885	-	311.108.772	-	311.108.772	-	-
1-1-02-01-01 Depositos a Plazos	5.566.746.941	5.566.746.941	-	-	-	-	-	-
1-1-02-01-02 Vale Vista	10.406.193	10.406.193	-	-	-	-	-	-
1-1-02-02-02 Fondo Opcion de Compra Leasing	1.027.347.493	-	1.027.347.493	-	1.027.347.493	-	-	-
1-1-04-01-01 Clientes	2.931.666.834	2.931.666.834	-	-	-	-	-	-
1-1-04-03-01 Otras cuentas por cobrar	753.680	-	753.680	-	753.680	-	100.392.657	-
1-1-04-05-01 Anticipo de Proveedores	707.991.945	613.334.994	94.656.951	-	94.656.951	-	-	-
1-1-05-01-09 Cuentas por Cobrar Inversiones Araucan	4.982.026	-	4.982.026	-	4.982.026	-	-	-
1-1-07-01-01 Intereses Diferidos CP	1.728.999.121	731.598.763	997.400.358	-	997.400.358	-	-	-
1-1-08-01-01 Iva Credito Fiscal	859.296.241	604.230.881	255.065.360	-	255.065.360	-	-	-
1-2-06-02-01 Ingresos Diferidos	983.059.429	8.084.791	974.974.638	-	974.974.638	-	-	-
1-2-08-01-16 Terreno Domingo Calderon	2.134.710.885	-	2.134.710.885	-	2.134.710.885	-	52.626.467.708	-
1-2-08-02-04 Proyecto Coventry	6.078.344.300	6.078.344.300	-	-	-	-	-	-
1-2-08-02-06 Proyecto Candil	546.215	546.215	-	-	-	-	-	-
1-2-08-02-07 Proyecto Padre Errazuriz	5.643.595.985	5.643.595.985	-	-	-	-	-	-
1-2-08-02-09 Proyecto Colombia	2.981.115.994	2.981.115.994	-	-	-	-	-	-
1-2-08-02-11 Proyecto Via Miraflores	4.087.992	4.087.992	-	-	-	-	-	-
1-2-08-02-25 Proyecto Domingo Calderon La Reina	7.905.128.929	422.324.100	7.482.804.829	-	7.482.804.829	-	-	-
1-2-08-02-31 Proyecto Helsinki	7.104.185	7.104.185	-	-	-	-	-	-
1-2-08-06-01 Muebles Oficinas	850.823	-	850.823	-	850.823	-	-	-
1-2-09-03-01 Dep. Acum. Muebles Oficinas	-	850.823	-	850.823	-	850.823	-	-
1-2-11-01-01 Activo en Leasing - Arturo Medina	6.290.423.303	-	6.290.423.303	-	6.290.423.303	-	-	-
1-2-11-01-02 Activo en Leasing - Living Candil	11.797.540.924	-	11.797.540.924	-	11.797.540.924	-	-	-
1-2-11-01-03 Activo en Leasing - Living Colombia	5.634.177.022	-	5.634.177.022	-	5.634.177.022	-	-	-
1-2-11-01-04 Activo en Leasing - Living Coventry	9.829.063.027	-	9.829.063.027	-	9.829.063.027	-	-	-
1-2-11-01-05 Activo en Leasing - Living Errazuriz	9.457.747.718	-	9.457.747.718	-	9.457.747.718	-	-	-
1-2-13-01-01 Intereses Diferidos LP	10.595.363.743	710.545.803	9.884.817.940	-	9.884.817.940	-	-	-
1-2-14-01-01 Impuestos Diferidos Activos LP	8.689.146.161	-	8.689.146.161	-	8.689.146.161	-	-	-
2-1-01-01-06 Obligaciones Financieras Banco Santand	499.487.251	6.425.060.215	-	5.925.572.964	-	5.925.572.964	7.510.701.400	-
2-1-01-04-01 Obligaciones por Leasing MetLife CP	676.485.558	1.623.784.402	-	947.298.844	-	947.298.844	-	-
2-1-01-04-03 Obligaciones por Leasing Principal CP	167.062.909	396.341.293	-	229.278.384	-	229.278.384	-	-
2-1-01-04-04 Obligaciones por Leasing Confuturo CP	302.427.851	710.979.059	-	408.551.208	-	408.551.208	-	-
2-1-02-01-01 Dividendos por Pagar	214.681.159	376.021.090	-	161.339.931	-	161.339.931	1.582.683.029	-
2-1-02-02-01 Proveedores	2.803.028.072	3.812.235.641	-	1.009.207.569	-	1.009.207.569	-	-
2-1-02-03-03 Cheque Pendiente de Cobro	307.412.505	307.412.505	-	-	-	-	-	-
2-1-02-04-01 Acreedores Varios	48.534	-	-	-	-	-	-	-
2-1-02-04-02 Anticipo de Clientes	53.188.671	53.188.671	-	-	-	-	-	-
2-1-02-04-05 Prestamos de Terceros	-	249.410.850	-	249.410.850	-	249.410.850	-	-
2-1-02-06-01 Honorarios por Pagar	419.827	419.827	-	-	-	-	-	-

ANEXOS

Balance Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist S.A. - 30.09.2022 (Cont.)

2-1-03-01-01	Cuentas por Pagar EE.RR.	47.195.599	87.935.781	-	40.740.182	-	40.740.182	3.492.353.900	-
2-1-03-01-03	Prestamos EE.RR.	-	531.329.143	-	531.329.143	-	531.329.143	-	-
2-1-03-01-04	Mutuo EE.RR	-	2.920.284.575	-	2.920.284.575	-	2.920.284.575	-	-
2-1-04-01-01	Provisiones Varias	33.083.701	43.799.173	-	10.715.472	-	10.715.472	-	-
2-1-04-01-03	Facturas por Recibir	1.016.617.950	1.418.038.007	-	401.420.057	-	401.420.057	-	-
2-1-05-01-01	Iva Debito Fiscal	391.278.409	391.278.409	-	-	-	-	-	-
2-1-05-01-02	Impuesto 27 categoria	58.608	58.608	-	-	-	-	-	-
2-1-05-01-04	Iva por Pagar	58.608	58.608	-	-	-	-	-	-
2-3-01-03-01	Obligaciones por Leasing Metlife LP	571.912.824	18.423.637.940	-	17.851.725.116	-	17.851.725.116	29.364.974.588	-
2-3-01-03-03	Obligaciones por Leasing Principal LP	163.933.395	4.118.985.519	-	3.955.052.124	-	3.955.052.124	-	-
2-3-01-03-04	Obligaciones por Leasing Confuturo LP	292.112.959	7.850.310.307	-	7.558.197.348	-	7.558.197.348	-	-
2-4-02-01-12	Cuentas por Pagar Inversiones Araucana	-	171.149.772	-	171.149.772	-	171.149.772	-	-
2-4-04-01-01	Impuestos Diferidos Pasivos LP	-	14.478.444.378	-	14.478.444.378	-	14.478.444.378	-	-
2-5-01-01-01	Capital	-	4.699.109.909	-	4.699.109.909	-	4.699.109.909	-	-
2-5-02-02-01	Resultados Acumuladas	366.502.340	5.163.357.673	-	4.796.855.333	-	4.796.855.333	11.354.468.074	-
2-5-06-01-01	Otras Reservas IFRS	-	298.307.127	-	298.307.127	-	298.307.127	-	-
2-5-06-01-02	Patrimonio por Impuesto Diferidos	-	6.259.305.614	-	6.259.305.614	-	6.259.305.614	-	-
4-1-01-02-01	Arrendos Percibidos	411.190.594	2.059.360.039	-	1.648.169.445	-	-	-	1.648.169.445
4-1-01-02-02	Arrendos Diferidos	8.084.791	-	8.084.791	-	-	-	8.084.791	-
5-2-01-01-06	Mantenciones Varias	20.828.530	8.231.950	12.596.580	-	-	-	12.596.580	-
5-2-01-02-02	Fotocopias y planos	6.400	-	6.400	-	-	-	6.400	-
5-2-01-02-03	Gastos de Notarí#a	459.860	-	459.860	-	-	-	459.860	-
5-2-01-02-05	Patentes Municipales	32.181	-	32.181	-	-	-	32.181	-
5-2-01-02-06	Contribuciones	61.604.407	-	61.604.407	-	-	-	61.604.407	-
5-2-01-02-09	Otros Gastos Legales	1.735.256	-	1.735.256	-	-	-	1.735.256	-
5-2-01-03-01	Asesoría de Auditores	13.323.646	-	13.323.646	-	-	-	13.323.646	-
5-2-01-03-02	Asesoría Legal	16.375.936	-	16.375.936	-	-	-	16.375.936	-
5-2-01-03-06	Asesorías en Prevencion de Riesgo	99.498	-	99.498	-	-	-	99.498	-
5-2-01-03-07	Asesorías de Gestion y Control Financier	51.438.533	-	51.438.533	-	-	-	51.438.533	-
5-2-01-03-19	Obras Menores	10.604.960	-	10.604.960	-	-	-	10.604.960	-
5-2-01-04-06	Mantenci"n Equipos Computacionales	483.253	-	483.253	-	-	-	483.253	-
5-4-01-01-01	Otros gastos generales	9.766.956	9.764.380	2.576	-	-	-	2.576	-
5-4-01-01-04	Multas	76.416	-	76.416	-	-	-	76.416	-
5-4-01-01-10	Tasaciones	7.208.791	3.064.237	4.144.554	-	-	-	4.144.554	-
5-5-03-01-04	Intereses por operaciones de leasing	693.069.182	-	693.069.182	-	-	-	693.069.182	-
5-5-03-01-05	Intereses Financieros	655.698.066	-	655.698.066	-	-	-	655.698.066	-
5-5-03-01-06	Impuesto Timbre y Estampilla	1.034.964	-	1.034.964	-	-	-	1,034.964	-
5-5-03-02-01	Intereses con empresas relacionadas	87.353.829	-	87.353.829	-	-	-	87.353.829	-
5-5-06-01-01	Diferencia de Cambio	1	33	-	32	-	-	-	32
5-5-06-01-02	Resultados por unidad de reajuste	3.338.217.347	5.327.848.179	-	1.989.630.832	-	-	-	1.989.630.832
5-6-01-01-03	Resultado por Impuesto Diferido	673.226.755	-	673.226.755	-	-	-	673.226.755	-
Sub-Totales		118.146.388.378	118.146.388.378	76.853.056.313	76.853.056.313	74.561.604.670	73.215.256.004	2.291.451.643	3.637.800.309
Pérdidas / Ganancias							1.346.348.666	1.346.348.666	
Total General		118.146.388.378	118.146.388.378	76.853.056.313	76.853.056.313	74.561.604.670	74.561.604.670	3.637.800.309	3.637.800.309

ANEXOS

Balance Inmobiliaria Machalí Ltda. - 30.09.2022

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INMOBILIARIA MACHALI LIMITADA

ACTIVOS	30-09-2022 \$
Activos corrientes	
Efectivo y equivalentes al efectivo	382.916.778
Otros Activos financieros corrientes	0
Otros Activos no financieros, Corriente	26.234.564
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar corrientes	18.299.023
Cuentas por cobrar a Entidades Relacionadas, Corriente	0
Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento	0
Pagos Anticipados, Corriente	0
Activos mantenidos para la venta	0
Activos por impuestos corrientes	0
Total activos corrientes	427.450.365
Activos no corrientes	
Otros Activos no financieros no corrientes	0
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar no corrientes	0
Otros Activos financieros no corrientes	0
Inversion en otras sociedades	0
Cuentas por cobrar a Entidades Relacionadas, no Corriente	0
Inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación	0
Plusvalía	0
Propiedades Plantas y Equipos	0
Activos intangibles distintos a la plusvalía	0
Propiedades de Inversion	7.893.079.063
Activos por impuestos diferidos, no corrientes	0
Total activos no corrientes	7.893.079.063
Total de Activos	8.320.529.428

PATRIMONIO Y PASIVOS	30-09-2022 M\$
Pasivos corrientes	
Préstamos y obligaciones corrientes	60.038.697
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	64.729.000
Cuentas por pagar a Entidades Relacionadas, Corriente	-
Pasivos por impuestos corrientes	-
Otros pasivos no financieros corrientes	-
Ingresos Percibidos por Anticipado	-
Otras Provisiones corrientes	21.321.110
Total pasivos corrientes	146.088.807
Pasivos no corrientes	
Préstamos y obligaciones no corrientes	3.444.963.120
Otros pasivos no financieros no corrientes	-
Otras cuentas por pagar, no corrientes	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas no corrientes	1.637.241.413
Pasivos por impuestos diferidos	992.771.774
Total pasivos no corrientes	6.074.976.307
Total Pasivos	6.221.065.114
Patrimonio	
Capital Emitido	134.274.630
Ganancias (pérdidas) acumuladas	1.730.679.012
Retiro socio	-
Dividendos provisorios	(26.986.657)
Resultado del ejercicio	261.497.329
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	2.099.464.314
Participaciones no controladoras	0
Total Patrimonio	2.099.464.314
Total de Patrimonio y Pasivos	8.320.529.428

Activos/Pasivos Financieros

ANEXOS

Balance Inmobiliaria Chañarcillo Ltda. - 30.09.2022

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
30 de septiembre de 2022

ACTIVOS	\$	PASIVOS	\$
ACTIVOS CORRIENTES		PASIVOS CORRIENTES	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	668.088.283	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	96.384.732
1-1-01-01 BANCO DE CHILE	15.186.279	2-1-01-08 PROVEEDORES POR PAGAR	5.472.875
1-1-01-02 BANCO BCI	49.797	2-1-01-11 ANTICIPO CLIENTES	
1-1-01-10 BANCO BICE	7.802.257	2-1-01-09 GARANTIAS ENTREGADAS DESDE CLIENTES	90.911.857
1-1-01-12 MOVIMIENTOS POR IDENTIFICAR	-		
1-1-01-11 CUOTAS FONDOS MUTUOS NACIONAL	626.988.715		
1-1-01-13 BANCO SCOTIABANK	18.061.235	OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO	7.131.893
1-1-01-14 BANCO SCOTIABANK USD	-	2-1-05-02 PROVISIONES PROPIAS	7.131.893
		TOTAL PASIVOS CORRIENTES	103.516.625
DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	12.203.373	PASIVOS NO CORRIENTES	
1-1-02-02 ANTICIPO A PROVEEDORES	810.481	CUENTAS POR PAGAR EMPRESAS RELACIONADAS	700.000
1-1-02-07 CLIENTE	11.467.430	2-1-01-04 CUENTAS POR PAGAR TOESCA RENTAS INMOB.	700.000
1-1-02-14 PROVISION POR INCOBRABLES	(74.538)	2-1-01-03 CTAS POR PAGAR EMP. RELACIONAD TOESCA AGF	
ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES	-	OTROS PASIVOS FINANCIEROS	29.918.679.541
1-1-04-02 REMANENTE IVA CREDITO POR RECUPERAR	-	2-1-03-01 PRESTAMOS BANCARIOS REAJUSTABLES	6.211.688.992
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	680.291.656	2-1-03-05 PRESTAMOS BANCARIOS (UPFRONT)	31.123.362
ACTIVOS NO CORRIENTES		2-1-03-06 PRESTAMOS BANCARIOS CORRIENTES	1.985.003
CUENTAS POR COBRAR EMPRESAS RELACIONADAS	-	2-1-03-07 PRESTAMO PAGARE	1.767.248.335
1-1-02-06 CUENTAS POR COBRAR EMPRESAS RELACIONADAS	-	2-1-03-08 PRESTAMO PAGARE 2	2.658.198.903
OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES	550.582.193	2-1-03-09 PRESTAMO PAGARE 3	506.208.919
1-1-03-04 INT. DIFERIDOS POR PRESTAMOS	477.474.862	2-1-03-10 PRESTAMO PAGARE 4	794.815.267
1-1-03-05 INT. DIFERIDO PRESTAMO SCOTIABANK	63.126.955	2-1-03-11 PRESTAMO PAGARE 5	5.753.970.245
1-2-03-05 PAGOS ANTICIPADOS	9.980.376	2-1-03-12 PRESTAMO PAGARE 6	500.101.376
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	4.176.557.312	2-1-03-13 PRESTAMO BANCARIO SCOTIABANK	11.140.092.944
1-1-04-03 IMPPTO DIFERIDO ACTIVO	4.176.557.312	2-1-04-04 INTERESES DIFERIDOS PRESTAMO	477.474.862
PROPIEDADES DE INVERSION	28.624.261.122	2-1-04-05 INTERES DIFERIDO PRESTAMO SCOTIABANK	63.126.955
1-2-01-02 OFICINAS	15.463.514.111	2-1-06-05 IMPUESTOS POR PAGAR	12.644.378
1-2-01-03 BODEGAS	67.163.260	PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	3.577.648.919
1-2-01-04 ESTACIONAMIENTOS	1.482.953.131	2-1-06-04 IMPUESTO DIFERIDO PASIVO	3.577.648.919
1-2-03-01 PROPIEDADES DE INVERSION	11.610.630.620	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	33.497.028.460
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	33.351.400.627		
		PATRIMONIO	
TOTAL ACTIVOS	34.031.692.283	3-1-01-01 CAPITAL EMITIDO	3.600.000.000
		3-1-03-01 RESULTADOS ACUMULADOS EJERCICIOS ANTERIORES	(1.475.393.526)
		3-1-04-01 DIVIDENDOS PROVISORIOS	(247.995.171)
		3-1-05-01 OTRAS RESERVAS	(1.648.227.689)
		RESULTADO DEL PERIODO	202.763.584
		TOTAL PATRIMONIO	431.147.198
		TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	34.031.692.283

Activos/Pasivos Financieros

ANEXOS

Balance Inmobiliaria VC SpA - 30.09.2022

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
30 de septiembre de 2022

ACTIVOS	\$
ACTIVOS CORRIENTES	344.634.252
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	325.593.096
1-1-01-01 BANCO DE CHILE	21.678.058
1-1-01-11 CUOTAS FONDOS MUTUOS NACIONAL	303.915.038
DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	
1-1-02-02 ANTICIPO A PROVEEDORES	-
IMPUESTOS CORRIENTES	19.041.156
1-1-04-05 IMPUESTO POR RECUPERAR	19.041.156
ACTIVOS NO CORRIENTES	22.239.562.056
CUENTAS POR COBRAR EMPRESAS RELACIONADAS	134.227.682
1-1-02-06 CUENTAS POR COBRAR EMPRESAS RELACIONADAS	14.227.682
1-1-02-09 CUENTAS POR COBRAR TOESCA RENTAS INMOB. FI	120.000.000
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	157.310.056
1-1-02-12 PAGARE POR COBRAR VIÑA CENTRO	25.553.556
1-1-02-13 INTERES POR COBRAR VIÑA CENTRO	131.756.500
INV. CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL METODO DE PARTICIPACION	21.716.929.340
1-2-03-02 INVERSION EN SOCIEDADES INMOBILIARIAS	16.902.317.862
1-2-03-03 MENOR VALOR EN INVERSIONES EN SOCIEDADES	4.814.611.478
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	231.094.978
1-1-04-03 IMPTO DIFERIDO ACTIVO	231.094.978
TOTAL ACTIVOS	22.584.196.308

PASIVOS	\$
PASIVOS CORRIENTES	3.200.614
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	2.429.805
2-1-01-07 CUENTAS POR PAGAR	
2-1-01-08 PROVEEDORES POR PAGAR	2.429.805
OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO	770.809
2-1-05-02 PROVISIONES PROPIAS	770.809
PASIVOS NO CORRIENTES	21.559.676.185
CUENTAS POR PAGAR EMPRESAS RELACIONADAS	-
2-1-02-01 CUENTAS POR PAGAR EMPRESAS RELACIONADAS	
OTROS PASIVOS FINANCIEROS	21.559.676.185
2-1-01-05 PAGARE TEXRENT	5.138.734.500
2-2-01-02 PRESTAMO PAGARE LARGO PLAZO	16.420.941.685
2-1-03-11 PRESTAMO PAGARE REAJUSTABLE TEXRENT 90.000UF	-
PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	-
2-1-06-04 IMPUESTO DIFERIDO PASIVO	-
PATRIMONIO	
3-1-01-01 CAPITAL EMITIDO	2.501.000.000
3-1-03-01 RESULTADOS ACUMULADOS EJERCICIOS ANTERIORES	(1.531.534.520)
3-1-04-01 DIVIDENDOS PROVISORIOS	(439.224.519)
RESULTADO DEL PERIODO	491.078.548
TOTAL PATRIMONIO	1.021.319.509
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	22.584.196.308

Activos/Pasivos Financieros

ANEXOS

Balance Fondo Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo - 30.09.2022

	Notas	30/09/2022	31/12/2021		Notas	30/09/2022	31/12/2021
		M\$	M\$			M\$	M\$
ACTIVO				PASIVO			
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	21	389.121	276.777	Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		0	0
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		0	0	Préstamos (+)		0	0
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		0	0	Otros Pasivos Financieros (+)		0	0
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía (+)		0	0	Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		0	0
Activos financieros a costo amortizado (+)		0	0	Remuneraciones sociedad administradora (+)	31	9.250	9.858
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		0	0	Otros documentos y cuentas por pagar (+)	16	12.012	12.682
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)	16	290.000	290.000	Ingresos anticipados (+)		0	0
Otros activos (+)		0	0	Otros pasivos (+)		0	0
TOTAL ACTIVO CORRIENTE (+)		679.121	566.777	TOTAL PASIVO CORRIENTE (+)		21.262	22.540
ACTIVO NO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		0	0	Préstamos (+)		0	0
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		0	0	Otros Pasivos Financieros (+)		0	0
Activos financieros a costo amortizado (+)	9	48.129.320	43.052.843	Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		0	0
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		0	0	Otros documentos y cuentas por pagar (+)		0	0
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		0	0	Ingresos anticipados (+)		0	0
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)		0	0	Otros pasivos (+)	10	5.610.660	4.317.492
Propiedades de Inversión (+)		0	0	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE (+)		5.610.660	4.317.492
Otros activos (+)		0	0	PATRIMONIO NETO			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE (+)		48.129.320	43.052.843	Aportes (+)		40.441.544	40.441.544
TOTAL ACTIVO (+)		48.808.441	43.619.620	Otras Reservas (+ ó -)		1.177	1.177
				Resultados Acumulados (+ ó -)		(1.163.133)	(58.817)
				Resultado del ejercicio (+ ó -)		4.847.123	(1.104.316)
				Dividendos provisorios (-)		(950.192)	0
				TOTAL PATRIMONIO NETO (+ Ó -)		43.176.519	39.279.588
				TOTAL PASIVO (+)		48.808.441	43.619.620

ANEXOS

Balance Inmobiliaria Apoquindo S.A. - 30.09.2022

Balance General al 30 de septiembre de 2022

Activos

Activos corrientes

Efectivo y Equivalentes al Efectivo	1.076.741.631
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	708.184.408
Activos por impuestos, corrientes	113.626.842
Total de activos corrientes	1.898.552.881

Activos no corrientes

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	90.270.479
Otros activos no financieros, no corrientes	35.120.749.464
Propiedad de Inversiones	135.381.364.990
Inversiones Contabilizadas utilizando el metodo de la participacion	
Activo por Impuesto diferido	3.070.444.488
Total de activos no corrientes	173.662.829.421

Total de activos 175.561.382.302

Pasivos

Pasivos corrientes

Otros pasivos financieros, corrientes	
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	436.640.592
Total de pasivos corrientes	436.640.592

Pasivos no corrientes

Otros pasivos financieros, no corrientes	132.008.547.348
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	48.129.319.339
Otros pasivos no financieros, no corrientes	597.535.259
Pasivo por impuestos diferidos	
Total de pasivos no corrientes	180.735.401.946

Patrimonio

Capital emitido	4.371.000.000
Otras Reservas	60.895
Resultados Acumulados	(8.688.553.054)
Dividendo	
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(1.293.168.077)
Patrimonio total	(5.610.660.236)

Total de patrimonio y pasivos 175.561.382.302

ANEXOS

Balance Fondo Toesca Rentas Inmobiliarias PT - 30.09.2022

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA ("Expresado en miles de Pesos ")	Nota N°	PERIODOS	
		Ai 30/09/2022	Ai 31/12/2021
ACTIVO			
Activo Corriente			
Efectivo y efectivo equivalente (+)		69.262	131.311
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+) c		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		203.000	245
Otros activos (+)		-	-
Total Activo Corriente (+)		272.262	131.556
Activo No Corriente			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+) NC		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+) NC		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)		22.690.036	19.903.984
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)		29.203.063	25.896.169
Propiedades de Inversión (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
Total Activo No Corriente (+)		51.893.099	45.800.153
Total Activo (+)		52.165.361	45.931.709

PASIVO			
Pasivo Corriente			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Remuneraciones sociedad administradora (+)		5.087	4.602
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		13.424	13.660
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
Total Pasivo Corriente (+)		18.511	18.262
Pasivo No Corriente			
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-	-
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+) NC		9.053.524	7.190.847
Total Pasivo No Corriente (+)		9.053.524	7.190.847
PATRIMONIO NETO			
Aportes (+)		38.722.601	38.722.600
Otras Reservas (+)		-	-
Resultados Acumulados (+ ó -)		-	577.965
Resultado del ejercicio (+ ó -)		5.082.836	1.196.690
Dividendos provisorios (-)		-	712.111
Total Patrimonio Neto (+ ó -)		43.093.326	38.722.600
Total Pasivo (+)		52.165.361	45.931.709

ANEXOS

Balance Inmobiliaria Boulevard PT SpA - 30.09.2022

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
30 de septiembre de 2022

ACTIVOS	\$	PASIVOS	\$
ACTIVOS CORRIENTES		PASIVOS CORRIENTES	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	37.603.981	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	144.806.545
1-1-01-04 BANCO SECURITY	390	2-1-01-08 PROVEEDORES POR PAGAR	38.622.841
1-1-01-05 BANCO SECURITY (917287139) CDC	12.553.719	2-1-01-09 GARANTIAS DE CLIENTES	105.799.006
1-1-01-07 BANCO SECURITY (917287110)	25.049.872	2-1-01-11 ANTICIPO CLIENTE	264.998
1-1-01-11 CUOTAS FONDOS MUTUOS NACIONAL	-	2-1-01-12 HONORARIOS POR PAGAR	119.700
DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	405.532.323	OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO	9.526.733
1-1-02-02 ANTICIPO A PROVEEDORES	32.969.859	2-1-05-02 PROVISIONES PROPIAS	9.526.733
1-1-02-14 ANTICIPO HONORARIOS	60.000		
1-1-02-07 CLIENTES	734.894.045		
1-1-02-11 PROVISION POR INCOBRABLES	(362.463.717)	PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES	11.432.545
1-2-03-05 PROVISION INGRESOS	-	2-1-06-05 IMPUESTOS POR PAGAR	11.432.545
1-1-02-03 CUENTAS POR COBRAR	72.136		
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	443.136.304	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	165.765.823
ACTIVOS NO CORRIENTES		PASIVOS NO CORRIENTES	
OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES	6.588.092.427	CUENTAS POR PAGAR EMPRESAS RELACIONADAS	1.656.609.846
1-1-03-01 INTERESES DIFERIDO TRAMO A	5.893.955.306	2-1-01-07 CUENTAS POR PAGAR	
1-1-03-02 INTERESES DIFERIDOS TRAMO B	694.137.121	2-1-01-04 CUENTAS POR PAGAR TOESCA RENTAS INMOB.	93.000.000
		2-1-02-02 CUENTAS POR PAGAR TORRE A	1.563.609.846
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	3.952.241.250	PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	327.296.482
1-1-04-03 IMPTO DIFERIDO ACTIVO	3.952.241.250	2-1-06-04 IMPUESTO DIFERIDO PASIVO	327.296.482
PROPIEDADES DE INVERSION	31.982.074.965	OTROS PASIVOS FINANCIEROS	49.869.397.262
1-2-01-01 INSTALACIONES	16.964.357.608	2-1-03-02 PRESTAMOS BANCARIOS TRAMO A	20.312.660.089
1-2-01-02 LOCALES	7.189.263.177	2-1-03-03 PRESTAMOS BANCARIOS TRAMO B	2.386.277.257
1-2-01-03 BODEGAS	687.966.238	2-1-04-01 INTERESES PRESTAMO TRAMO A	5.893.955.306
1-2-01-04 ESTACIONAMIENTOS	6.604.078.901	2-1-04-02 INTERESES PRESTAMO TRAMO B	694.137.121
1-2-01-05 PROYECTO	536.409.041	2-2-01-02 PRESTAMO PAGARE LARGO PLAZO	20.096.605.353
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	42.522.408.642	2-2-01-03 PRESTAMO PAGARE L/P 4.4.2028	485.762.136
		TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	51.853.303.590
TOTAL ACTIVOS	42.965.544.946	PATRIMONIO	
		3-1-01-01 CAPITAL EMITIDO	1.301.000.000
		3-1-03-01 RESULTADOS ACUMULADOS EJERCICIOS ANTERIORES	(8.491.846.510)
		RESULTADO DEL PERIODO	(1.862.677.957)
		TOTAL PATRIMONIO	(9.053.524.467)
		TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	42.965.544.946

ANEXOS

Balance Torre A S.A. - 30.09.2022

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA 30 de septiembre de 2022

ACTIVOS	\$	PASIVOS	\$
ACTIVOS CORRIENTES		PASIVOS CORRIENTES	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	247.962.301	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	120.989.478
1-1-01-04 BANCO SECURITY	201.080.827	2-1-01-08 PROVEEDORES POR PAGAR	120.989.478
1-1-01-06 BANCO SECURITY (917287086)	37.014.704	2-1-01-12 ANTICIPO CLIENTE	-
1-1-01-09 BANCO SECURITY 917287068	9.866.770	OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO	13.512.165
1-1-01-11 CUOTAS FONDOS MUTUOS NACIONAL	-	2-1-05-02 PROVISIONES PROPIAS	13.512.165
DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	1.580.875	PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES	-
1-1-02-02 ANTICIPO A PROVEEDORES	-	2-1-06-05 IMPUESTOS POR PAGAR	-
1-1-02-07 CLIENTE	1.591.218	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	134.501.643
1-1-02-14 PROVISION POR INCOBRABLES	(10.343)		
1-2-03-05 PROVISION INGRESOS	-		
ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES	244.474	PASIVOS NO CORRIENTES	
1-1-04-02 REMANENTE IVA CREDITO POR RECUPERAR	244.474	CUENTAS POR PAGAR EMPRESAS RELACIONADAS	110.000.000
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	249.787.650	2-1-02-02 CUENTAS POR PAGAR TOESCA RENTAS INMOB. PT	110.000.000
ACTIVOS NO CORRIENTES			
CUENTAS POR COBRAR EMPRESAS RELACIONADAS	1.563.609.846	OTROS PASIVOS FINANCIEROS	77.484.481.211
1-1-02-08 CUENTAS POR COBRAR INMOB. BOULEVARD PT	1.563.609.846	2-1-03-02 PRESTAMOS BANCARIOS TRAMO A	52.578.927.911
OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES	16.955.781.400	2-1-03-03 PRESTAMOS BANCARIOS TRAMO B	5.842.103.238
1-1-03-01 INTERESES DIFERIDO TRAMO A	15.256.389.314	2-1-03-07 PRESTAMO PAGARE	2.107.668.662
1-1-03-02 INTERESES DIFERIDOS TRAMO B	1.699.392.086	2-1-04-01 INTERESES PRESTAMO TRAMO A	15.256.389.314
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	2.895.261.578	2-1-04-02 INTERESES PRESTAMO TRAMO B	1.699.392.086
1-1-04-03 IMPPTO DIFERIDO ACTIVO	2.895.261.578	PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	16.312.902.040
PROPIEDADES DE INVERSION	101.580.507.237	2-1-06-04 IMPUESTO DIFERIDO PASIVO	16.312.902.040
1-2-01-01 INSTALACIONES	89.427.012.168	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	93.907.383.251
1-2-01-02 LOCALES	3.893.021.498	PATRIMONIO	
1-2-01-03 BODEGAS	323.012.971	3-1-01-01 CAPITAL EMITIDO	1.694.696.885
1-2-01-04 ESTACIONAMIENTOS	7.937.460.600	3-1-03-01 RESULTADOS ACUMULADOS EJERCICIOS ANTERIORES	24.201.471.744
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	122.995.160.061	3-1-04-01 DIVIDENDOS PROVISORIOS	(872.009.062)
		RESULTADO DEL PERIODO	4.178.903.250
		TOTAL PATRIMONIO	29.203.062.817
TOTAL ACTIVOS	123.244.947.711	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	123.244.947.711

Activos/Pasivos Financieros





CONTÁCTENOS

+56 2 2729 5000 | bdo@bdo.cl

Av. Américo Vespucio Sur 100
Piso 11 - Las Condes
Santiago de Chile

bdo.cl

bdoglobal.com

BDO Consulting Limitada es una filial de BDO Auditores & Consultores Ltda., una sociedad chilena de responsabilidad limitada, es miembro de BDO International Limited, una compañía limitada por garantía del Reino Unido, y forma parte de la red internacional BDO de empresas independientes asociadas. BDO es el nombre comercial de la red BDO y de cada una de las empresas asociadas de BDO.

BDO Consulting Limitada is a subsidiary of BDO Auditores & Consultores Ltda., a Chilean limited partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO member firms.

Copyright ©2023 BDO Chile. Derechos reservados.

