

## Finanzas Corporativas

Informe de Valorización  
Fondo de Inversión:

*Toesca Rentas  
Inmobiliarias Fondo de  
Inversión*

# toesca.

Santiago, 31 de marzo de 2023

Estimado

Augusto Rodríguez  
Toesca S.A. Administradora General de Fondos

Sitka Advisors (en adelante “Sitka”) tiene el agrado de presentar a Toesca S.A. Administradora General de Fondos (en adelante “El Cliente” o indistintamente “Toesca”) el Informe de Valorización del siguiente Fondo de Inversión:

- Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión (en adelante “El Fondo”)

Para la estimación de valores justos se utilizaron criterios acordes con el tipo de activo, su uso esperado y a los antecedentes entregados por la administración que posee los distintos proyectos. Además, hemos considerado para nuestro análisis la información pública disponible de los activos, reuniones sostenidas con la administración del Fondo, información de mercado y documentación entregada por El Cliente.

Cabe destacar que la información proporcionada no ha sido objeto de auditoría ni de verificación de nuestra parte. Por lo tanto, no es responsabilidad de Sitka Advisor S.p.A. la veracidad y confiabilidad de los datos proporcionados, quedando las conclusiones de nuestro trabajo sujetos a dicho alcance.

Saludamos atentamente a usted,  
Sitka Advisors

**Ignacio Mujica C.**  
Partner

**Bárbara Swinburn C.**  
Valuation & Modelling Manager

- Sitka declara expresamente que todos los antecedentes generales y toda la información presentada en este documento se ha preparado en base a información enviada por El Cliente, la cual no ha sido objeto de auditoría ni de verificación de nuestra parte. Por lo tanto, no es responsabilidad de Sitka Advisor SpA. la veracidad y confiabilidad de los datos proporcionados, quedando las conclusiones de nuestro trabajo sujetos a dicho alcance.
- Asimismo, dada la 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 El Cliente o cualquier otra persona vinculada a ella a las cuales nosotros hemos realizado consultas, exceptuando en la medida que dicha pérdida o daño se produzca como consecuencia de nuestra mala fe o dolo en la retención, ocultamiento o tergiversación que debiera ser evidente para nosotros, sin una nueva petición de la información proporcionada y requerida para ser considerada por nosotros bajo los términos de nuestro compromiso.
- El poseer el siguiente informe, o una copia del mismo, no conlleva el derecho de publicación. Ni todos ni ninguna parte del contenido del informe se divulgarán al público a través de publicidad, relaciones públicas, noticias, ventas, u otros medios sin el previo consentimiento y aprobación por escrito de la firma de Sitka. El informe está dirigido únicamente al destinatario y no se asume ninguna responsabilidad por las decisiones tomadas por otros en función de su contenido.
- En consecuencia, todas las decisiones, de cualquier naturaleza, que adopte El Cliente y/o sus socios y/o terceros, así como todas aquellas que sean consecuencia directa o indirecta de ellas, son responsabilidad exclusiva de la persona, compañía que los adopta, siendo libre de toda responsabilidad Sitka. Nuestra opinión de valor se entrega simplemente con el propósito de ayudar a la formación de una opinión de valor capital. No representa necesariamente el monto que podría acordarse mediante negociación, o determinado por un Experto, Árbitro o Tribunal.

La información contable de las sociedades valorizadas fue considerada al 30 de septiembre y al 31 de diciembre de 2022, siendo la más reciente en términos operativos, financieros y tributarios, sin embargo, esta no fue auditada.

## Contenido

- 5 Resumen Ejecutivo
- 13 Entendimiento del Fondo
- 17 Metodología de Valorización
- 24 Valorización
- 54 Resultados Obtenidos
- 57 Anexos

# Resumen Ejecutivo



# Resumen Ejecutivo

## Introducción

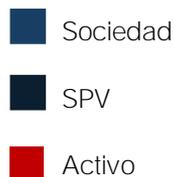
El siguiente informe es el resultado del análisis y valorización al 31 de diciembre de 2022 de las inversiones que mantiene Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión a la misma fecha, el cual las tiene contabilizadas bajo inversiones valorizadas por el método de la participación y préstamos entre relacionados.

Para la valorización de las inversiones, se valorizaron cada uno de los activos subyacentes, para luego consolidar sus flujos, tanto los operacionales como los flujos relacionados al financiamiento a la sociedad respectiva y, finalmente, al Fondo.

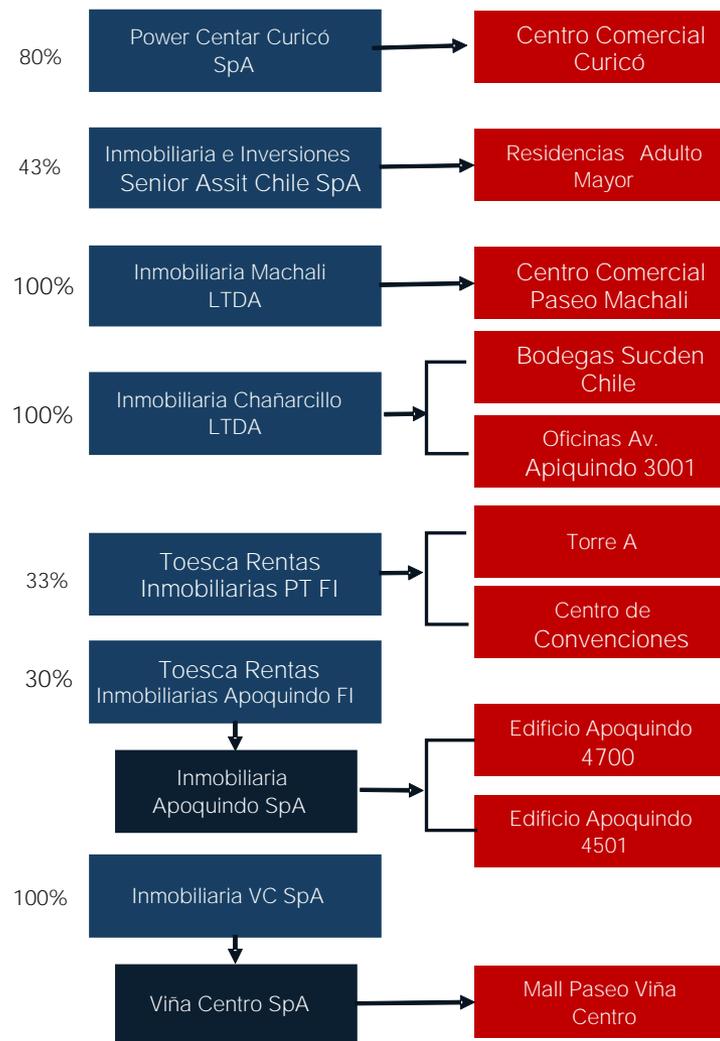
Adicionalmente, al valor de cada inversión se agregó el costo de administración del Fondo establecido en el reglamento interno.

En relación a la deuda entre relacionadas, se consideró el pago periódico de intereses, en caso de tener los flujos disponibles, y el pago del principal una vez liquidado el Fondo, además se estableció una sobretasa de impuesto a bienes raíces en relación a los avalúos fiscales que posea cada persona jurídica.

# toesca.



### Inversiones en Equity del Fondo Toesca



# Resumen Ejecutivo

## Fondo Toesca Rentas Inmobiliarias

A continuación, se presenta un resumen de los resultados de valorización del Fondo considerando la incorporación a Fair Value de cada una de sus inversiones.

Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión	Fair Value	Valor Libro
<i>expresado en UF</i>		
Efectivo y equivalentes al efectivo.	43	43
Activos financieros a costo amortizado	1.489.239	1.489.239
Inversiones valorizadas por el método de la participación*	1.522.614	1.167.311
Otros activos	5.487	5.487
<b>Total activos</b>	<b>3.017.383</b>	<b>2.662.080</b>
Cuentas por pagar comerciales.	7.079	7.079
Otros pasivos no financieros, corriente*		40.339
<b>Total pasivos</b>	<b>7.079</b>	<b>47.418</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>3.010.303</b>	<b>2.614.661</b>
<b>Valores cuota</b>		
Serie A	37.216	31.502
Serie C	37.486	31.776
Serie I	37.599	31.872

\* En otros pasivos financieros, corrientes, se encuentra contabilizado Power Center Curicó.

El Valor Libro corresponde a los últimos EEFF disponibles, al cierre de septiembre de 2022, entregado por la administración.

- La información propia de cada activo fue proporcionada por Toesca S.A. Administradora General de Fondos.
- El Fee de Éxito se calcula como el 23,8% de los flujos de cada serie, una vez alcanzada una rentabilidad del 6% después de impuestos. Cabe destacar que cada serie difiere del monto de administración cobrado, siendo:
  - Serie A: 1,785% (IVA incluido) de los aportes efectivamente enterados de la misma serie.
  - Serie C: 1,19% (IVA incluido) de los aportes efectivamente enterados de la misma serie.
  - Serie I: 0,952% (IVA incluido) de los aportes efectivamente enterados de la misma serie.

# Resumen Ejecutivo

## Sociedades Individuales

El resultado de la valorización del Fondo considera la consolidación de cada uno de los activos subyacentes. El siguiente cuadro muestra los resultados obtenidos para cada uno de ellos:

Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión		Equity (100%)	%	Equity Value
<i>Expresado en UF</i>				
Gastos Fondo*		(44.580)	100,00%	(44.580)
Success Fee**		(40.601)	100,00%	(40.601)
Inmobiliaria VC SpA	Ind	344.528	100,00%	344.528
Inmobiliaria Chañarcillo Ltda	Ind	31.312	100,00%	31.312
Inmobiliaria Machali Ltda	Ind	89.834	100,00%	89.834
Power Center Curicó SpA	Ind	103.434	80,00%	82.747
Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist C	Ind	878.314	43,00%	377.675
Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo F	Ind	1.111.995	30,00%	333.598
Toesca Rentas Inmobiliarias PT FI	Ind	1.054.852	33,00%	348.101
<b>Total Inversiones + Gastos Futuros</b>		<b>3.529.087</b>		<b>1.522.614</b>

- Las valorizaciones de cada sociedad es el resultado de la proyección de los flujos que genera cada activo inmobiliario y el financiamiento que posee.
- Las valorizaciones de los Fondos de Inversión: (i) Toesca Rentas Inm. Apoquindo y (ii) Toesca Rentas Inm. PT, son valorizaciones a Fair Value del valor cuota que posee El Fondo a diciembre de 2022.

# Resumen Ejecutivo

## Sociedades Individuales

El resultado de la valorización del Fondo considera la consolidación de cada uno de los activos subyacentes. Los siguientes cuadros muestran los resultados obtenidos para dos de ellos:

### Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo FI

### Toesca Rentas Inmobiliarias PT FI

Resultados Valorización Apoquindo FI	
<i>expresado en UF</i>	
Flujos de Caja	437.769
Exit at dic. 2028	663.485
<b>Equity Value Flujo</b>	<b>1.101.254</b>
Caja	11.083
CxP	(342)
<b>Valor Patrimonio Pre Succes Fee</b>	<b>1.111.995</b>
Succes fee	-
<b>Valor Patrimonio Post Succes Fee</b>	<b>1.111.995</b>

Resultados Valorización Apoquindo FI	
<i>expresado en UF</i>	
Flujos de Caja	474.886
Exit at dic. 2032	572.440
<b>Equity Value Flujo</b>	<b>1.047.326</b>
Caja	1.973
CxP	(527)
Ajustes sociedades	6.080
<b>Valor Patrimonio Pre Succes Fee</b>	<b>1.054.852</b>
Succes fee descontado	-
<b>Valor Patrimonio Post Succes Fee</b>	<b>1.054.852</b>

- Ambos Fondos fueron valorizados mediante la consolidación de los flujos operativos de sus activos en las sociedades que les pertenecen y, posteriormente, calculados los dividendos y pagos de deuda entre relacionados a cada Fondo de Inversión.
- Adicionalmente, para cada Fondo se calculan las remuneraciones fijas, variables y gastos asociados a la operación.

# Resumen Ejecutivo

## Sociedades Individuales

El resultado de la valorización del Fondo considera la consolidación de cada uno de los activos subyacentes. Los siguientes cuadros muestran los resultados obtenidos para dos de ellos:

### Inmobiliaria VC SpA

Valorización	UF
<b>Expresado en UF</b>	
Flujos de Caja	147.366
Exit en dic. 2030	149.700
<b>Equity Value</b>	<b>297.065</b>
Caja	2.058
Impuestos diferidos, netos	-
Impuestos corrientes	45.090
Activos no operativos, netos	-
Ajuste relacionadas	314
<b>Adjusted Equity Value</b>	<b>344.528</b>

### Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile SpA

Valorización	UF
<b>Expresado en UF</b>	
Flujos de Caja	258.032
Exit en dic. 2030	460.853
<b>Equity Value</b>	<b>718.885</b>
Caja	88.971
Impuestos diferidos neto	-
Ajustes no recurrente	-
Activos no operativos neto	70.458
Ajuste relacionadas	-
<b>Adjusted Equity Value</b>	<b>878.314</b>

- Inmobiliaria VC SpA es un SPV, y consolida la sociedad dueña del activo Viña Centro.

# Resumen Ejecutivo

## Sociedades Individuales

El resultado de la valorización del Fondo considera la consolidación de cada uno de los activos subyacentes. Los siguientes cuadros muestran los resultados obtenidos para dos de ellos:

### Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.

### Inmobiliaria Machalí Ltda.

Valorización	UF
<b>Expresado en UF</b>	
Flujos de Caja	8.847
Exit en dic. 2030	3.639
<b>Equity Value</b>	<b>12.487</b>
Caja	19.028
Impuestos diferidos, netos	-
Impuestos corrientes	-
Activos no operativos, netos	(203)
Otros pasivos no financieros	-
<b>Adjusted Equity Value</b>	<b>31.312</b>

Valorización	UF
<b>Expresado en UF</b>	
Flujos de Caja	32.367
Exit en dic. 2030	45.524
<b>Equity Value</b>	<b>77.891</b>
Caja	11.177
Impuestos diferidos, netos	-
Impuestos corrientes	-
Activos no operativos, netos	766
Cuenta no recurrente	-
<b>Adjusted Equity Value</b>	<b>89.834</b>

- Inmobiliaria Chañarcillo Ltda. es una sociedad que posee dos activos, los cuales consolidan sus operaciones y financiamiento.

# Resumen Ejecutivo

## Sociedades Individuales

El resultado de la valorización del Fondo considera la consolidación de cada uno de los activos subyacentes. Los siguientes cuadros muestran los resultados obtenidos para uno de ellos:

### Power Center Curicó SpA

Valorización	UF
<b>Expresado en UF</b>	
Flujos de Caja	41.801
Exit en dic. 2030	42.899
<b>Equity Value</b>	<b>84.700</b>
Caja	178
Impuestos diferidos, netos	-
Impuestos corrientes	18.511
Activos no operativos, netos	44
Otros pasivos no financieros	-
<b>Adjusted Equity Value</b>	<b>103.434</b>



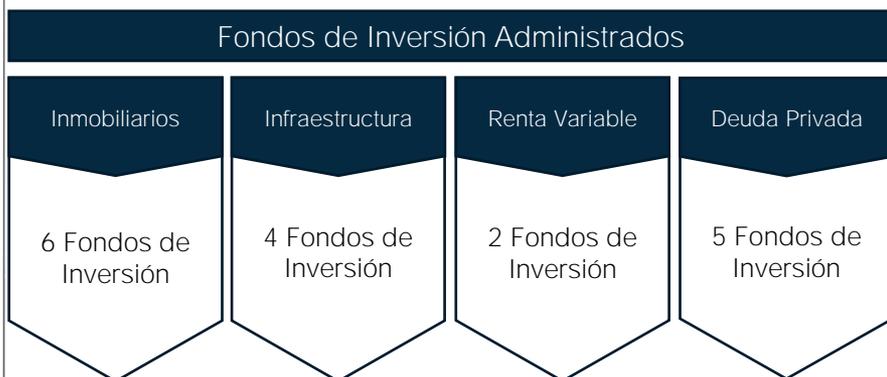
# Entendimiento del Fondo



# Entendimiento Toesca Asset Management

Toesca Asset Management es una empresa dedicada exclusivamente al manejo de activos financieros y reales para sus clientes. Como administradora de fondos se constituye en abril de 1990 bajo el nombre de Aetna Administradora de Fondos de Inversión, luego de pasar en manos de la holandesa ING y de sociedades ligadas al grupo Moneda Asset Management, el 13 de noviembre de 2016 este último vende su propiedad a un grupo de ex ejecutivos de BTG Pactual y Celfin Capital.

A la fecha, la AGF cuenta con 17 fondos de inversión, los cuales tienen inversiones en Infraestructura, Activos Inmobiliarios, Renta Variable y Deuda Privada. Estos vehículos son administrados por un equipo que tiene una larga trayectoria de trabajo conjunto administrando inversiones en los mercados de América Latina.



Dentro de los fondos inmobiliarios que Toesca administra, se encuentra:

## Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias tiene como objetivo invertir indirectamente en todo tipo de bienes raíces nacionales no habitacionales para renta. El Fondo tendrá 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.

### Información al 31 de diciembre de 2022

Fecha Inicio Operaciones	02-jun-17
Moneda del Fondo	CLP
Duración	7 Años (Mayo 2024)
Total Activos (Miles CLP)*	253.812.721
Patrimonio (Miles CLP)*	79.267.648
N° Cuotas Emitidas	4.000.000
N° Cuotas Suscritas y Pagadas	2.820.174

\* Al 31/12/2022 los EEFF del Fondo estaban en preparación y la información financiera es al 30/09/2020

# toesca.

# Entendimiento

## Toesca Rentas Inmobiliarias FI

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias se constituyó el 11 de mayo de 2017, realizando su primera inversión durante el mes de junio de ese mismo año mediante la adquisición del 28,28% de Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A. (INMOSA), compañía inmobiliaria dedicada al desarrollo y arrendamiento a largo plazo de residencias para el adulto mayor. A la fecha El Fondo aumentó su participación a un 43%.

Posteriormente, con fecha 2 de agosto, el Fondo adquirió el 100% de los derechos sociales de Inmobiliaria Machalí Ltda., propietaria del Centro Comercial Paseo Machalí ubicado en la 6ta región.

Con fecha 23 de noviembre, el Fondo suscribió un 33,33% de las cuotas de Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión, el cual cuenta con la Torre A y Centro de Convenciones perteneciente a esa torre del Parque Titanium.

El 15 de diciembre, se adquiere el 100% de los derechos sociales de Inmobiliaria Chañarcillo Ltda., y el mismo mes de diciembre compró el 100% de las acciones de Viña Centro SpA mediante un SPV constituido para tales efectos.

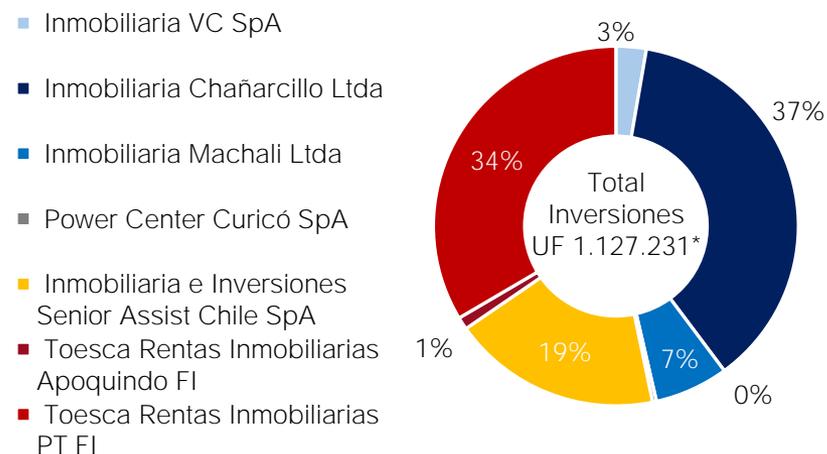
Su siguiente inversión, con fecha 2 de enero de 2019, consistió en la suscripción de un 30% de las cuotas de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión, el cual es dueño de 2 edificios en Av. Apoquindo.

En diciembre de 2019, cierra el año con la adquisición del

80% de la sociedad Power Center Curicó SpA, sociedad la cual en calidad de arrendador explota un centro comercial de aproximadamente 10.500 m<sup>2</sup>, con cerca de un 75% de ocupación.

Finalmente, el Fondo a través de Inmobiliaria Chañarcillo Ltda. compra el 99,99% de los derechos sociales de ciertos activos del edificio ubicado en Av. Apoquindo 3001. Estos activos están conformados por aproximadamente 4.430 m<sup>2</sup>, 71 estacionamientos y 14 bodegas.

Composición Cartera de Inversiones

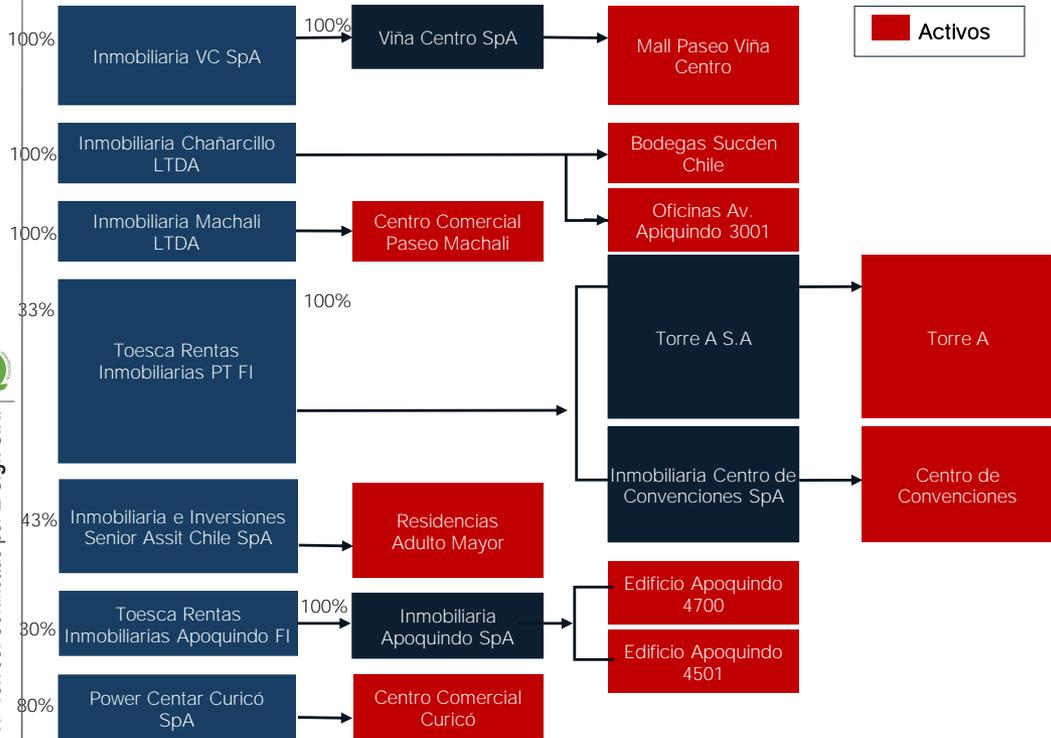


\* Corresponde a la suma de los Valores Libro de cada una de las inversiones del Fondo, incluyendo las plusvalías respectivas.

# Entendimiento Portafolio de Inversiones

A continuación, se presenta el portafolio del Fondo, con el detalle de los activos subyacentes.

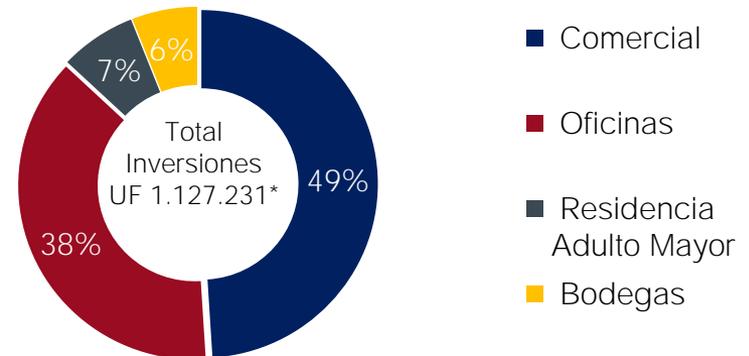
## Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión



Composición por Rubro del Arrendatario (UF / mes)



Composición por Tipo de Activo (UF / mes)



\* Corresponde a la suma de los Valores Libro de cada una de las inversiones del Fondo, incluyendo las plusvalías respectivas.

Fuentes: Factsheet enero de 2023 Toesca Rentas Inmobiliarias FI y últimos EE.FF disponibles.

# Metodología de Valorización

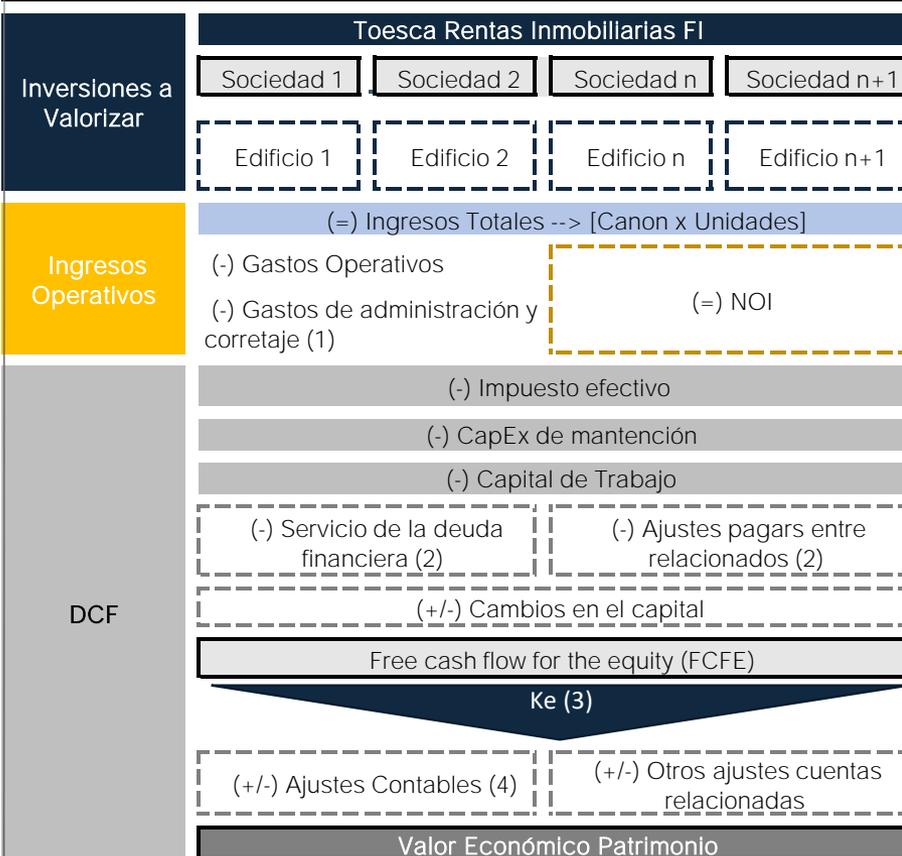


# Metodología de Valorización

## Flujos de Caja Descontados (DCF)

### Arquitectura de modelo de valuación

Metodología de Valorización DCF, Flow to Equity.



*La arquitectura del modelo resume el modelo financiero utilizado para determinar el valor de cada unidad, así como el valor de forma conjunta.*

### Consideraciones de Metodología

Se construyó un modelo financiero para cada activo, utilizando periodos de proyección anuales y tomando en consideración tanto los datos de industria como los presupuestos y estimaciones de la administración. Posteriormente, se consolidaron estos flujos 100% propiedad del Fondo para calcular el valor cuota. Adicionalmente, se tienen las siguientes especificaciones del cuadro adjunto:

- (1) Los gastos de administración y corretaje están a cargo de un tercero y su tarifa está definida por contrato.
- (2) La deuda de cada sociedad es calculada según las tablas de desarrollo pactadas con cada institución financiera. En cuanto a los pagarés con el Fondo, se considerará el pago de intereses hasta la amortización de la deuda total al término del Fondo.
- (3) Se utilizaron flujos de efectivo apalancados para valorar el patrimonio de cada proyecto, por lo tanto, la tasa de descuento adecuada para obtener el FCFE es el costo del patrimonio (Ke).
- (4) Ajustes contables a la fecha de cierre de los EE.FF: (+/-) Otros activos operativos netos ; (+/-) Impuestos diferidos netos ; y, (+/-) Otras cuentas no consideradas en la generación de flujo operativo de la empresa.

# Metodología de Valorización

## Supuestos de Valorización Sociedades

Sociedad	Inmob. VC	Inmob. Machalí	Power Center	Inmob. Chañarillo		Senior Assist
Activo	VC	Machalí	Curicó	Apoquindo 3001	Bodegas Sucden	Senior Suites
Horizonte de proyección	Se realizaron proyecciones hasta el año 2030, donde se supuso un valor terminal de venta de la sociedad por medio de un cap rate individual para cada activo.					
Moneda	Se construyó un modelo en términos reales, utilizando como unidad de cuenta la UF.					
Ingresos y Costos	Los ingresos y costos se basan en el rent roll al diciembre 2022. Se consideran incrementos en los cánones de arriendo actuales de en promedio 1% cada 2 años, a excepción de aquellos activos que tienen una renta escalonada definida por contrato. Adicionalmente, las unidades vacantes se ocupan a la renta promedio del canon según su categoría correspondiente.					
Vacancia	Para el cálculo de la vacancia se consideran las unidades disponibles al día de hoy, las cuales se van ocupando hasta llegar a una vacancia objetivo de 5% en un plazo de 24 meses para las oficinas y de 24 meses para los centros comerciales y bodegas. Además, se asume que los espacios ocupados se vuelven a colocar bajo condiciones de mercado en la medida que estos van llegando a su fecha de término. Sobre esto último se exceptúan aquellos contratos que, dadas sus características específicas, es poco probable que se repitan, por lo que se considera una colocación a una renta de mercado.					
Gastos de Administración del Fondo	Se considera un 3,30% sobre los ingresos por arriendos.	Se considera un 4,00% sobre los ingresos por arriendos.	Se considera un 3,55% sobre los ingresos por arriendos.	Se considera un 0,80% sobre los ingresos por arriendos.	No Aplica	No Aplica
Impuestos	Se considera un impuesto de primera categoría de 27%, considerando los desfases tributarios. Con respecto al IVA, este tributo no se toma en cuenta para la valorización ya que los activos actúan como entes retenedores, no afectando significativamente los flujos de caja. Solamente se considera el impacto del IVA en las Cuentas por Cobrar y en las Cuentas por Pagar. En caso de que exista un Leasing, al momento del pago de la última cuota, se considera que es el valor del activo a esa fecha y se comienza a depreciar tributariamente a 50 años. Finalmente, se consideran las pérdidas tributarias de arrastre que mantiene la sociedad al 31 de diciembre de 2022.					

# Metodología de Valorización

## Supuestos de Valorización Sociedades (cont.)

Sociedad	Inmob. VC	Inmob. Machalí	Power Center	Inmob. Chañarcillo		Senior Assist
Activo	VC	Machalí	Curicó	Apoquindo 3001	Bodegas Sucden	Senior Suites
CapEx	Se considera un CapEx de mantenimiento correspondiente al 1% de los ingresos por arriendo.					
Deuda Relacionados	Tanto para los préstamos como para los pagarés entre entidades relacionadas se asume una repactación bajo las mismas condiciones actuales, considerando un impuesto de Timbres y Estampillas de 0,80% del crédito. Se asume su pago al momento de exit de cada inversión.					
Deuda Financiera	3 Deudas con las siguientes tasas: a UF+5,0%, a UF+4,5% y la otra a UF+5,07%	Mutuo Hipotecario a tasa de UF+4,95%	Leasing a tasa de 4,76%	Préstamo a tasa de UF+5%	Leaseback a tasa de UF+3,53%	Deudas consolidadas a tasa: UF+5,27%
	Al término de cada deuda, se estima un refinanciamiento de la última cuota a la misma tasa de interés y en modalidad de Bullet. Para el cálculo del valor terminal, se resta el remanente de deuda vigente. Para el caso de Viña Centro, se considera que en el año 2029, cuando comienza a amortizar, se refinancia a una deuda tipo Bullet a 10 años y 4,95%.					
Valor Terminal	Se calcula un valor de venta de cada sociedad en el año 2030, con un cap. rate específico para cada activo en relación al NOI de ese mismo periodo. Además, se descuenta la deuda financiera y con entidades relacionadas que se mantiene en ese mismo periodo. Por último, se agrega el valor presente de las pérdidas tributarias, en caso de que existan, y los ajustes contables a la fecha de hoy.					
Cap. Rate de Salida	6,00%	6,50%	6,80%	5,80%	6,00%	7,00%
Tasa de Descuento	Ke: 9,6%	Ke: 9,88%	Ke: 9,88%	Ke: 10,14%	Ke: 9,01%	Ke: 9,54%

# Metodología de Valorización

## Supuestos de Valorización Fondos

Fondo	Toesca PT FI		Rentas Apoquindo FI	
Sociedad	Torre A	Inmob. CC	Inmob. Rentas Apoquindo	
Activo	Torre A	CC	Apoquindo 4501	Apoquindo 4700
Horizonte de proyección	Se realizaron proyecciones hasta el término de operaciones del Fondo, sin considerar prórrogas en su plazo (2032 para el caso de PT y 2028 para Apoquindo). Se consideró que al término del Fondo se venderán las sociedades dueñas de los activos.			
Moneda	Se construyó un modelo en términos reales, utilizando como unidad de cuenta la UF.			
Ingresos y Costos	Los ingresos y costos se basan en el rent roll al diciembre 2022. Se consideran incrementos en los cánones de arriendo actuales de en promedio 1% cada 2 años, a excepción de aquellos activos que tienen una renta escalonada definida por contrato. Adicionalmente, las unidades vacantes se ocupan a la renta promedio del canon según su categoría correspondiente.			
Vacancia	Para el cálculo de la vacancia se consideran las unidades disponibles al día de hoy, las cuales se van ocupando hasta llegar a una vacancia objetivo de 5% en un plazo de 24 meses para las oficinas y de 24 meses para los centros comerciales y bodegas. Además, se asume que los espacios ocupados se vuelven a colocar bajo condiciones de mercado en la medida que estos van llegando a su fecha de término. Sobre esto último se exceptúan aquellos contratos que, dadas sus características específicas, es poco probable que se repitan, por lo que se considera una colocación a una renta de mercado.			
Gastos de Administración del Fondo	Se considera un 0,20% sobre los ingresos por arriendos.	Se considera un 0,20% sobre los ingresos por arriendos.	Se considera un 0,50% sobre los ingresos por arriendos.	Se considera un 0,50% sobre los ingresos por arriendos.
Impuestos	Se considera un impuesto de primera categoría de 27%, considerando los desfases tributarios. Con respecto al IVA, este tributo no se toma en cuenta para la valorización ya que los activos actúan como entes retenedores, no afectando significativamente los flujos de caja. Solamente se considera el impacto del IVA en las Cuentas por Cobrar y en las Cuentas por Pagar. En caso de que exista un Leasing, al momento del pago de la última cuota, se considera que es el valor del activo a esa fecha y se comienza a depreciar tributariamente a 50 años. Finalmente, se consideran las pérdidas tributarias de arrastre que mantiene la sociedad al 31 de diciembre de 2022.			

# Metodología de Valorización

## Supuestos de Valorización Fondos (cont.)

Fondo	Toesca PT FI		Rentas Apoquindo FI	
Sociedad	Torre A	Inmob. CC	Inmob. Rentas Apoquindo	
Activo	Torre A	CC	Apoquindo 4501	Apoquindo 4700
CapEx	Se considera un CapEx de mantenimiento correspondiente al 1% de los ingresos por arriendo.			
Deuda Relacionados	Tanto para los préstamos como para los pagarés entre entidades relacionadas se asume una repactación bajo las mismas condiciones actuales, considerando un impuesto de Timbres y Estampillas de 0,80% del crédito. Al asume su pago al momento de exit de cada inversión.			
Deuda Financiera	Leasing a tasa de UF+4,15%	Leasing a tasa de UF+1,47%	Leasing a tasa de 2,70%	
	Al término de cada deuda, se considera un refinanciamiento de la última cuota a la misma tasa de interés y en modalidad de Bullet.			
Valor Terminal	Se calcula un valor de venta de cada sociedad en el año 2030, con un cap. rate específico para cada activo en relación al NOI de ese mismo periodo. Además, se descuenta la deuda financiera y con entidades relacionadas que se mantiene en ese mismo periodo. Por último, se agrega el valor presente de las pérdidas tributarias, en caso de que existan, y los ajustes contables a la fecha de hoy.			
Cap. Rate de Salida	5,50%	6,80%	5,50%	5,50%
Tasa de Descuento	Ke: 9,40%	Ke: 9,40%	Ke: 9,40%	Ke: 9,40%
Remuneración del Fondo	Remuneración fija: 0,48% del aporte ; Remuneración variable: 17,85% del monto que supere la TIR objetivo de 6,5%.		Remuneración fija: 1,06% del aporte ; Remuneración variable: 17,85% del monto que supere la TIR objetivo de 6,0%.	

A diferencia de la valorización de las sociedades, el cálculo de la inversión en el Fondo se hace por medio del valor cuota a Fair Value de cada uno. Estos consideran los flujos de caja de las sociedades aguas abajo respectivamente, y los gastos propios del Fondo como son los gastos de remuneración fija y la estimación de la remuneración variable.

# Metodología de Valorización

## Tasa de descuento

La tabla a continuación muestra el cálculo de las tasas de descuento consideradas para los activos valorizados.

Rentabilidad exigida por los accionistas	VC	Machali	Curicó	Chañarcillo	SS	Ap	PT
Unlevered beta (a)	0,8125	0,7193	0,7193	0,5817	0,6152	0,4351	0,4351
D/P ratio (a)	0,4955	0,4638	0,4638	0,9898	0,6285	1,9880	1,9880
Corporation tax rate - Chile	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
<b>Beta apalancado</b>	<b>1,0745</b>	<b>0,9739</b>	<b>0,9739</b>	<b>1,0014</b>	<b>0,9282</b>	<b>1,0466</b>	<b>1,0466</b>
Beta apalancado	1,0745	0,9739	0,9739	1,0014	0,9282	1,0466	1,0466
Premio por riesgo de mercado (b)	0,0740	0,0740	0,0740	0,0740	0,0740	0,0740	0,0740
Tasa libre riesgo Chile - CLP	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%	1,65%
Size premium Ibbotson ajustado (e) *	-	1,02%	1,02%	1,02%	1,02%	-	-
<b>Costo del patrimonio (real)</b>	<b>9,60%</b>	<b>9,88%</b>	<b>9,88%</b>	<b>10,08%</b>	<b>9,54%</b>	<b>9,40%</b>	<b>9,39%</b>

### Consideraciones de Tasas de Descuentos

Adicional al cuadro adjunto se tienen las siguientes especificaciones:

- Para el cálculo del beta apalancado, se utilizaron comparables de mercado asociados a cada industria a la que pertenece cada activo, obtenidos de la plataforma S&P Capital IQ.
- Se utilizó el Premio por Riesgo de Mercado calculado por Pablo Fernández en el estudio de IESE Business School a mayo de 2022.
- Se tomó como tasa libre de riesgo el promedio a diciembre 2022 del BCU a 10 años.

Cabe destacar que el costo del Patrimonio (Ke) de la sociedad Inm. Chañarcillo Ltda fue construido con la ponderación de los factores (a) correspondientes a la industria donde se encuentran sus Activos.

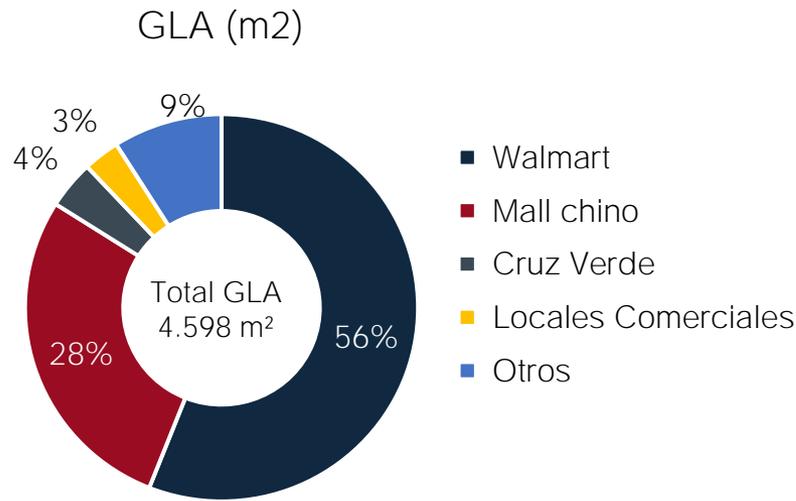
# Valorización



# Valorización Machalí

El Fondo posee el 100% de Inmobiliaria Machalí Ltda., la cual es propietaria del Centro Comercial Paseo Machalí, ubicado en Avenida San Juan en la ciudad de Machalí en la 6ta región. El centro comercial se emplaza en un terreno de 17.850 m<sup>2</sup>, y cuenta con una superficie arrendable de 4.529 m<sup>2</sup> junto con 147 estacionamientos.

El inmueble está conformado por 19 locales comerciales, siendo sus principales arrendatarios un supermercado Líder Express (2.471 m<sup>2</sup>) y un Mall Chino (1.218 m<sup>2</sup>), los cuales llegan a representar el 84% de la superficie total arrendable.



### Aspectos Relevantes

Ubicación	Machalí, 6ta Región
Tiendas Ancla	Líder Express / Cruz Verde / Mall Chino
Financiamiento	Mutuo Hipotecario a un LTV aprox. de 62%
Administración	Soluciones de Renta Inmobiliaria (S.R.I.)
Superficie Arrendable	4.598 m <sup>2</sup>
Vacancia	4,0%

Fuente: Factsheet diciembre 2022.

# Valorización Machalí

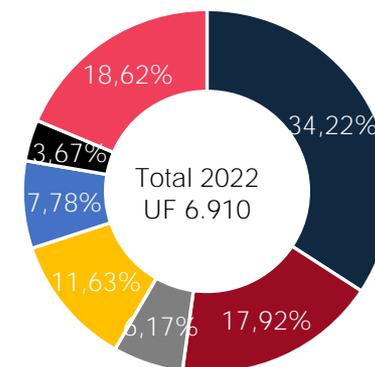
A continuación, se presentan las proyecciones de los flujos operativos para Inmobiliaria Machalí Ltda.

Flujos de la Operación	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Expresado en UF</b>								
Ingresos	23.312	23.312	23.312	23.312	23.312	23.312	23.312	23.312
Costo de electricidad	(2.365)	(2.365)	(2.365)	(2.365)	(2.365)	(2.365)	(2.365)	(2.365)
Otros servicios básicos	(272)	(272)	(272)	(272)	(272)	(272)	(272)	(272)
Servicios de terceros	(1.238)	(1.238)	(1.238)	(1.238)	(1.238)	(1.238)	(1.238)	(1.238)
Mantenciones	(201)	(201)	(201)	(201)	(201)	(201)	(201)	(201)
Patentes comerciales y marcas	(44)	(44)	(44)	(44)	(44)	(44)	(44)	(44)
Contribuciones	(537)	(537)	(537)	(537)	(537)	(537)	(537)	(537)
Sobretasa contribuciones	(76)	(76)	(76)	(76)	(76)	(76)	(76)	(76)
Seguros	(276)	(276)	(276)	(276)	(276)	(276)	(276)	(276)
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-
Honorarios de administración	(254)	(254)	(254)	(254)	(254)	(254)	(254)	(254)
Asesorías	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)	(216)
Servicios de gestión inmobiliaria	(803)	(803)	(803)	(803)	(803)	(803)	(803)	(803)
Gastos administrativos	(426)	(426)	(426)	(426)	(426)	(426)	(426)	(426)
Deudores Incobrables	(201)	(201)	(201)	(201)	(201)	(201)	(201)	(201)
<b>NOI</b>	<b>15.676</b>							

Machalí	M2 GLA	Canon (UF / M2)
Locales Comerciales	716,80	0,65
Supermercados	2.471,00	0,22
Mall Chino	1.218,00	0,20
<b>Total GLA Locales Actuales</b>	<b>4.406</b>	
M2 GLA Centro Comercial	4.529	
<b>Vacancia dic. 2022</b>	<b>2,73%</b>	

Distribución Costos y Gastos

- Costo de electricidad
- Servicios de terceros
- Gastos administrativos
- Servicios de gestión inmobiliaria
- Contribuciones
- Honorarios de administración
- Otros



# Valorización Machalí

En la siguiente tabla se observan las proyecciones de los flujos de caja para el accionista de Inmobiliaria Machalí Ltda., considerando la operación, impuestos y financiamiento.

Flujos de Caja	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Expresado en UF</b>								
NOI	16.402	15.918	15.676	15.676	15.676	15.676	15.676	15.676
Inv. en capital de trabajo	(982)	(832)	21	35	(26)	2	(7)	69
Pago de impuestos	-	(876)	(1.185)	(1.100)	(908)	(1.238)	(1.272)	(1.118)
Toma de deudas	-	-	-	-	93.000	-	-	-
Pago de intereses	(6.640)	(6.566)	(6.460)	(6.364)	(7.379)	(6.141)	(6.084)	(5.849)
Amortización deudas	(1.774)	(1.848)	(1.953)	(2.050)	(95.181)	(2.873)	(3.016)	(3.165)
<b>Flujo de Caja Accionistas</b>	<b>6.099</b>	<b>5.796</b>	<b>6.099</b>	<b>6.198</b>	<b>5.182</b>	<b>5.426</b>	<b>5.298</b>	<b>5.613</b>
Costo del patrimonio real	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%
Discount factor mid year	0,9540	0,8682	0,7902	0,7191	0,6545	0,5956	0,5421	0,4934
Discount factor end year	0,9101	0,8283	0,7538	0,6860	0,6244	0,5682	0,5172	0,4707
<b>Discount cash flow</b>	<b>6.685</b>	<b>5.032</b>	<b>4.819</b>	<b>4.162</b>	<b>3.322</b>	<b>3.159</b>	<b>2.842</b>	<b>2.346</b>
<b>Exit Cap</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>45.524</b>

Valorización	UF	Sensibilización Ke y Cap. Rate					
		Ke	-0,50%	-0,25%	-	0,25%	0,50%
<b>Expresado en UF</b>							
Flujos de Caja	32.367						
Exit en dic. 2030	45.524						
<b>Equity Value</b>	<b>77.891</b>						
		Cap. Rate					
Caja	11.177	-0,50%	112.247	101.288	92.014	84.065	77.176
Impuestos diferidos, netos	-	-0,25%	110.781	100.019	90.914	83.109	76.345
Impuestos corrientes	-	-	109.342	98.775	89.834	82.170	75.528
Activos no operativos, netos	766	0,25%	107.931	97.555	88.774	81.249	74.726
Cuenta no recurrente	-	0,50%	106.547	96.357	87.735	80.344	73.939
<b>Adjusted Equity Value</b>	<b>89.834</b>						

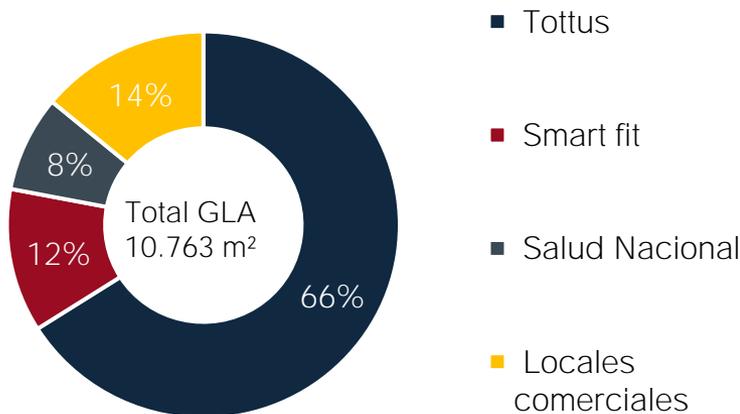
# Entendimiento Curicó

Power Center Curicó Spa consiste en un centro comercial ubicado en la ciudad de Curicó, séptima región. Este mall tiene una superficie arrendable de 10.763 m<sup>2</sup>, los cuales se distribuyen entre 43 locales comerciales, siendo un supermercado Tottus (5.718 m<sup>2</sup>, representando un 57% de los ingresos por arriendo.

A diciembre de 2022 la vacancia alcanzó un 22,2%, equivalentes a 2.389 m<sup>2</sup>, los cuales están siendo ofrecidos en arriendo a operadores de diferentes rubros por la empresa Tres A.



GLA (m2)



### Aspectos Relevantes

Ubicación	Curicó, 7ma Región
Tiendas Ancla	Tottus / Smart Fit
Financiamiento	Leasing a un LTV aprox. de 52%
Administración	Tres A
Superficie Arrendable	10.763 m <sup>2</sup>
Vacancia (m <sup>2</sup> )	22,20%

Fuente: Factsheet diciembre 2022.

# Valorización Curicó

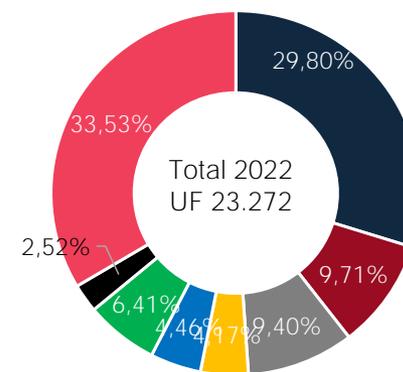
A continuación, se presentan las proyecciones de los flujos operativos para Curicó Power Center SpA.

Flujos de la Operación	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Expresado en UF</b>								
Ingresos	53.881	59.618	61.966	61.624	62.625	62.769	62.782	62.577
Costo de electricidad	(6.936)	(7.494)	(7.749)	(7.749)	(7.749)	(7.749)	(7.749)	(7.749)
Otros servicios básicos	(259)	(259)	(259)	(257)	(263)	(263)	(264)	(262)
Seguridad	(2.260)	(2.260)	(2.260)	(2.260)	(2.260)	(2.260)	(2.260)	(2.260)
Aseo y limpieza	(1.038)	(1.038)	(1.038)	(1.038)	(1.038)	(1.038)	(1.038)	(1.038)
Seguros	(970)	(970)	(970)	(970)	(970)	(970)	(970)	(970)
Contribuciones	(5.014)	(5.014)	(5.014)	(5.014)	(5.014)	(5.014)	(5.014)	(5.014)
Sobretasa contribuciones	(1.170)	(1.170)	(1.170)	(1.170)	(1.170)	(1.170)	(1.170)	(1.170)
Publicidad	(2.187)	(2.187)	(2.187)	(2.187)	(2.187)	(2.187)	(2.187)	(2.187)
Asesorías profesionales y honorarios	(587)	(593)	(596)	(596)	(596)	(596)	(596)	(596)
Gastos de administración	(1.491)	(1.492)	(1.492)	(1.480)	(1.513)	(1.517)	(1.517)	(1.510)
Otros Gastos	(937)	(937)	(937)	(937)	(937)	(937)	(937)	(937)
Patentes	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)
Mantenciones	(420)	(420)	(420)	(417)	(426)	(427)	(427)	(425)
Deudores incobrables	(220)	(237)	(244)	(242)	(247)	(248)	(248)	(247)
<b>NOI</b>	<b>30.389</b>	<b>35.543</b>	<b>37.626</b>	<b>37.303</b>	<b>38.252</b>	<b>38.389</b>	<b>38.401</b>	<b>38.208</b>

Curicó Power Center SpA	M2 GLA	Canon (UF / M2)
Locales	1.741,18	0,51
Supermercados	5.718,10	0,24
Gimnasio	1.045,00	0,17
<b>Total GLA Locales Actuales</b>	<b>8.504</b>	
M2 GLA Centro Comercial	8.504	
<b>Vacancia dic. 2022</b>	<b>-</b>	

- Costo de electricidad
- Seguridad
- Publicidad
- Seguros
- Aseo y limpieza
- Gastos de administración
- Asesorías profesionales y honorarios
- Otros

Distribución Costos y Gastos



# Valorización Curicó

En la siguiente tabla se observan las proyecciones de los flujos de caja para el accionista de Power Center Curicó SpA, considerando la operación, impuestos y financiamiento.

Flujos de Caja	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Expresado en UF</b>								
NOI	30.389	35.543	37.626	37.303	38.252	38.389	38.401	38.208
Inv. en capital de trabajo	(426)	(1.103)	(156)	28	(84)	(10)	(4)	17
Pago de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago de intereses	(22.185)	(21.926)	(21.579)	(21.254)	(20.913)	(20.589)	(21.628)	(20.129)
Amortización deudas	(6.247)	(6.506)	(6.853)	(7.178)	(7.519)	(7.842)	(8.249)	(8.640)
<b>Flujo de Caja Accionistas</b>	<b>1.531</b>	<b>6.009</b>	<b>9.038</b>	<b>8.899</b>	<b>9.736</b>	<b>9.947</b>	<b>8.521</b>	<b>9.455</b>
Costo del patrimonio real	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%	9,88%
Discount factor mid year	0,9540	0,8682	0,7902	0,7192	0,6545	0,5957	0,5421	0,4934
Discount factor end year	0,9101	0,8283	0,7538	0,6861	0,6244	0,5683	0,5172	0,4707
<b>Discount cash flow</b>	<b>1.461</b>	<b>5.217</b>	<b>7.142</b>	<b>6.400</b>	<b>6.372</b>	<b>5.925</b>	<b>4.619</b>	<b>4.665</b>
<b>Exit Cap</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>42.899</b>

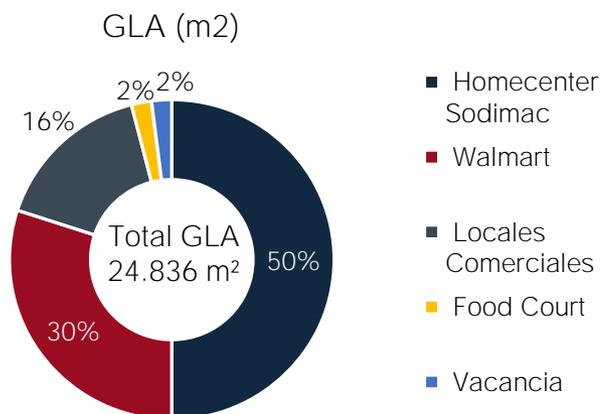
Valorización	UF
<b>Expresado en UF</b>	
Flujos de Caja	41.801
Exit en dic. 2030	42.899
<b>Equity Value</b>	<b>84.700</b>
Caja	178
Impuestos diferidos, netos	-
Impuestos corrientes	18.511
Activos no operativos, netos	44
Otros pasivos no financieros	-
<b>Adjusted Equity Value</b>	<b>103.434</b>

		Sensibilización Ke y Cap. Rate				
		Ke				
		-0,50%	-0,25%	-	0,25%	0,50%
Cap. Rate	-0,50%	127.716	126.054	124.424	122.827	121.260
	-0,25%	116.415	114.958	113.529	112.127	110.754
	-	105.946	104.678	103.434	102.215	101.019
	0,25%	96.219	95.127	94.056	93.005	91.975
	0,50%	87.158	86.230	85.320	84.427	83.551

# Entendimiento Viña Centro

El 29 de diciembre de 2019 Inmobiliaria VC SpA, sociedad filial del Fondo, adquirió el 100% de las acciones de Viña Centro SpA, arrendataria con opción de compra del Centro Comercial Paseo Viña Centro, ubicado en la ciudad de Viña del Mar.

Este centro comercial cuenta con una superficie arrendable de 24.836 m<sup>2</sup>, distribuidos entre 50 locales comerciales, donde entre sus principales arrendatarios se encuentra un supermercado Hiper Líder (7.500 m<sup>2</sup>) y un Homcenter Sodimac (12.300 m<sup>2</sup>), los cuales alcanzan a representar un 61 % de los ingresos por arriendo.



## Aspectos Relevantes

Ubicación	Viña del Mar, 5ta Región
Tiendas Ancla	Hiper Líder / Homecenter
Financiamiento	Mutuo + Crédito privado a un LTV aprox. de 63%
Administración	Tres A
Superficie Arrendable	24.836 m <sup>2</sup>
Vacancia (m <sup>2</sup> )	0,90%

Fuente: Factsheet diciembre 2022.

# Valorización Viña Centro

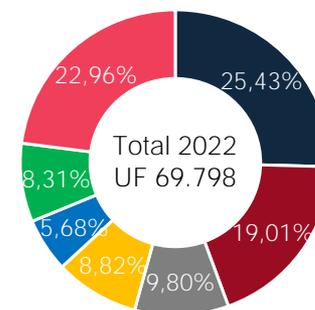
A continuación, se presentan las proyecciones de los flujos operativos para Viña Centro SpA.

Flujos de la Operación	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Expresado en UF</b>								
Ingresos	218.040	217.815	217.594	212.621	193.180	191.566	192.888	193.191
Costo de electricidad	(17.748)	(17.748)	(17.748)	(17.748)	(17.748)	(17.748)	(17.748)	(17.748)
Otros servicios básicos	-	-	-	-	-	-	-	-
Contribuciones	(13.265)	(13.265)	(13.265)	(13.265)	(13.265)	(13.265)	(13.265)	(13.265)
Sobretasa contribuciones	(3.221)	(3.221)	(3.221)	(3.221)	(3.221)	(3.221)	(3.221)	(3.221)
Seguridad	(6.153)	(6.153)	(6.153)	(6.153)	(6.153)	(6.153)	(6.153)	(6.153)
Patentes	(399)	(399)	(399)	(399)	(399)	(399)	(399)	(399)
Publicidad	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros servicios básicos	(673)	(673)	(673)	(673)	(673)	(673)	(673)	(673)
Aseo	(6.839)	(6.839)	(6.839)	(6.839)	(6.839)	(6.839)	(6.839)	(6.839)
Incobrables	(1.758)	(1.758)	(1.757)	(1.708)	(1.513)	(1.498)	(1.510)	(1.513)
Servicios de gestión inmobiliaria	(5.801)	(5.801)	(5.797)	(5.636)	(4.993)	(4.944)	(4.984)	(4.993)
Seguros	(3.965)	(3.965)	(3.965)	(3.965)	(3.965)	(3.965)	(3.965)	(3.965)
Mantenciones	(3.516)	(3.516)	(3.513)	(3.416)	(3.178)	(3.146)	(3.172)	(3.177)
Comisión administración	(6.153)	(6.152)	(6.148)	(5.977)	(5.296)	(5.243)	(5.286)	(5.296)
Honorarios varios	(306)	(305)	(305)	(305)	(305)	(305)	(305)	(305)
<b>NOI</b>	<b>148.243</b>	<b>148.020</b>	<b>147.811</b>	<b>143.316</b>	<b>125.632</b>	<b>124.167</b>	<b>125.369</b>	<b>125.644</b>

Viña Centro	M2 GLA
Supermercados	7.542,52
Entretenimiento	4,00
Anclas	12.962,11
Patio de Comida	806,13
Locales	3.154,01
Carpas, Módulos y Otros	<b>201,27</b>
<b>Total GLA Actuales</b>	<b>24.670</b>
M2 GLA Centro Comercial	24.835,04
<b>Vacancia dic. 2022</b>	<b>0,66%</b>

- Costo de electricidad
- Contribuciones
- Aseo
- Comisión administración
- Seguros
- Servicios de gestión inmobiliaria
- Otros

Distribución Costos y Gastos



# Valorización Viña Centro

En la siguiente tabla se observan las proyecciones de los flujos de caja para el accionista de Viña Centro SpA., considerando la operación, impuestos y financiamiento. Es importante mencionar que los flujos disponibles de esta sociedad llegan aguas arriba (a Inmobiliaria VC, vehículo de inversión empleado para este activo) mediante el pago de intereses y/o capital de las deudas relacionadas o bien a través del pago de dividendos.

Flujos de Caja	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Expresado en UF</b>								
NOI	148.243	148.020	147.811	143.316	125.632	124.167	125.369	125.644
Inv. en capital de trabajo	(280)	(22)	20	(66)	(242)	(41)	37	4
CapEx	(20)	(20)	(20)	(20)	(20)	(20)	(20)	(20)
Pago de impuestos	(21.274)	(21.212)	(21.155)	(19.941)	(15.167)	(13.802)	(9.696)	(9.770)
Toma de deudas	-	-	-	-	-	1.000.000	-	-
Pago de intereses	(69.099)	(69.099)	(69.099)	(69.099)	(69.099)	(69.354)	(69.099)	(69.099)
Amortización deudas	-	-	-	-	-	(1.000.000)	-	-
<b>Flujo de Caja Accionistas</b>	<b>57.570</b>	<b>57.668</b>	<b>57.557</b>	<b>54.190</b>	<b>41.104</b>	<b>40.950</b>	<b>46.592</b>	<b>46.759</b>
Costo del patrimonio	9,60%	9,60%	9,60%	9,60%	9,60%	9,60%	9,60%	9,60%
Discount factor mid year	0,9552	0,8715	0,9552	0,8715	0,7952	0,7255	0,6620	0,6040
Discount factor end year	0,9124	0,8325	0,9124	0,8325	0,7595	0,6930	0,6323	0,5769
<b>Discount cash flow</b>	<b>49.962</b>	<b>49.962</b>	<b>74.962</b>	<b>49.962</b>	<b>45.497</b>	<b>39.068</b>	<b>26.984</b>	<b>24.527</b>

<b>Exit Cap</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>375.992</b>
-----------------	---	---	---	---	---	---	---	----------------

Valorización	UF	Sensibilización Ke y Cap. Rate					
<b>Expresado en UF</b>							
Flujos de Caja	309.826						
Exit en dic. 2030	375.992						
<b>Equity Value</b>	<b>685.817</b>						
Caja	9.119						
Activos no operativos, netos	-						
Impuestos corrientes	35.971						
Impuestos diferidos, netos	-						
Ajuste relacionadas	-						
<b>Adjusted Equity Value</b>	<b>730.907</b>						
		Ke	-0,50%	-0,25%	-	0,25%	0,50%
		Cap. Rate	-0,50%	-0,25%	-	0,25%	0,50%
			749.353	749.353	749.353	749.353	749.353
			740.044	740.044	740.044	740.044	740.044
			730.907	730.907	730.907	730.907	730.907
			721.941	721.941	721.941	721.941	721.941
			713.141	713.141	713.141	713.141	713.141

# Valorización Inmobiliaria VC

En la siguiente tabla se observan las proyecciones de los flujos de caja para el accionista de Inmobiliaria VC, considerando la operación, impuestos y financiamiento. Cabe destacar que Inmobiliaria VC es el vehículo a través del cual el Fondo invierte en Viña Centro SpA, siendo esta última la sociedad que tiene el centro comercial. Al ser Inmobiliaria VC accionista de Viña Centro SpA, la primera recibe dividendos de la segunda, los cuales son generados mediante la operación del activo. Luego, dado que el Fondo es accionista de Inmobiliaria VC, estos flujos llegan aguas arribas ya sea mediante el pago de dividendos o a través del pago de intereses y/o capital de las deudas relacionadas que tiene el vehículo de inversión con el Fondo.

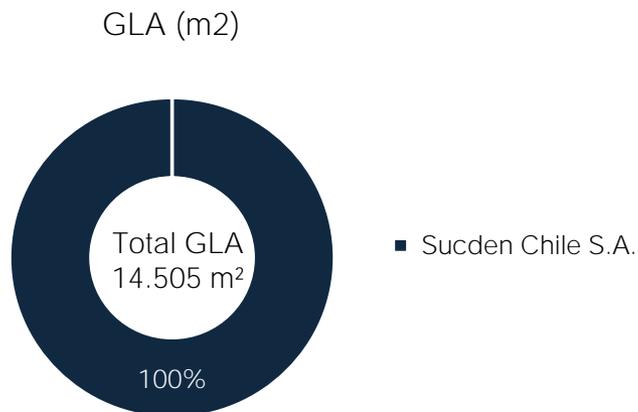
Flujos de Caja	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Expresado en UF</b>								
Dividendos recibidos	84.143	57.334	57.218	53.930	41.071	40.635	46.230	46.414
Pago de impuestos	-	-	-	-	-	-	-	-
Toma de deudas	150.000	-	-	-	-	-	-	-
Pago de intereses	(30.865)	(29.040)	(29.040)	(29.040)	(32.639)	(28.788)	(29.040)	(29.040)
Amortización deudas	(150.000)	-	-	-	-	-	-	-
<b>Flujo de Caja Accionistas</b>	<b>53.278</b>	<b>28.293</b>	<b>28.178</b>	<b>24.890</b>	<b>8.432</b>	<b>11.846</b>	<b>17.190</b>	<b>17.373</b>
Costo del patrimonio	7,49%	7,49%	9,60%	9,60%	9,60%	9,60%	9,60%	9,60%
Discount factor	0,9645	0,8973	0,9552	0,8715	0,7952	0,7255	0,6620	0,6040
<b>Discount cash flow</b>	<b>26.301</b>	<b>14.319</b>	<b>51.300</b>	<b>24.658</b>	<b>22.406</b>	<b>18.058</b>	<b>5.582</b>	<b>7.155</b>
<b>Exit Cap</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>149.700</b>

Valorización	UF	Sensibilización Ke y Cap. Rate					
<b>Expresado en UF</b>		<b>Ke</b>					
Flujos de Caja	147.366						
Exit en dic. 2030	149.700						
<b>Equity Value</b>	<b>297.065</b>						
Caja	2.058						
Impuestos diferidos, netos	-						
Impuestos corrientes	45.090						
Activos no operativos, netos	-						
Ajuste relacionadas	314						
<b>Adjusted Equity Value</b>	<b>344.528</b>						
		<b>Cap. Rate</b>	<b>-0,50%</b>	<b>-0,25%</b>	<b>-</b>	<b>0,25%</b>	<b>0,50%</b>
		-0,50%	437.411	436.553	435.707	434.871	434.045
		-0,25%	389.839	388.982	388.135	387.299	386.473
		-	346.232	345.375	344.528	343.692	342.866
		0,25%	306.113	305.256	304.410	303.573	302.748
		0,50%	269.081	268.224	267.377	266.541	265.715

# Entendimiento Bodegas Sucden

El 15 de diciembre de 2017, el Fondo adquirió el 100% de Inmobiliaria Chañarcillo Ltda, la cual es arrendataria con opción de compra de un centro logístico ubicado en Maipú.

El inmueble se emplaza en un terreno de 34.729 m<sup>2</sup>, y cuenta con una superficie arrendable de 14.500 m<sup>2</sup>. A diciembre de 2022, la totalidad de este centro logístico se encuentra arrendado a largo plazo a Sucden Chile S.A., filial de SUCDEN, la cual es una empresa francesa de trading y distribución de azúcar con presencia en el país desde 1982 cuyos principales clientes son Embotelladora Andina y Nestlé.



## Aspectos Relevantes

Ubicación	Maipú, Región Metropolitana
Arrendatario	Sucden Chile S.A.
Duración Contrato	10 años (prorrogable 5 años)
Plazo Remanente Contrato	6,7 años
Salida Anticipada	No
Tipo de Contrato	Gastos Comunes y seguros de cargo del arrendatario
Financiamiento	Leasing a un LTV aprox. 54%
Superficie Arrendable	14.505 m <sup>2</sup>

Fuente: Factsheet diciembre 2022.

# Valorización

## Bodegas Sucden

A continuación, en la siguiente tabla se observan las proyecciones de flujos operativos para Bodegas Sucden, considerando lo contratos vigentes y los gastos informados por la administración.

Flujos de la Operación	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Expresado en UF</b>								
Ingresos	25.584	25.584	25.584	24.882	27.850	27.850	27.850	27.850
No Recupero Gasto Comun	-	-	-	(1.305)	-	-	-	-
Gastos por Contribuciones	(4.063)	(4.063)	(4.063)	(4.063)	(4.063)	(4.063)	(4.063)	(4.063)
Gasto en sobretasa contribuciones	(773)	(773)	(773)	(773)	(773)	(773)	(773)	(773)
Gasto por Seguros	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos de Administración	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos por administración contratos	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos de Mantenimiento Bodegas	(256)	(256)	(256)	(249)	(278)	(278)	(278)	(278)
Comision Broker	-	-	-	(3.423)	-	-	-	-
<b>NOI</b>	<b>20.493</b>	<b>20.493</b>	<b>20.493</b>	<b>15.070</b>	<b>22.736</b>	<b>22.736</b>	<b>22.736</b>	<b>22.736</b>



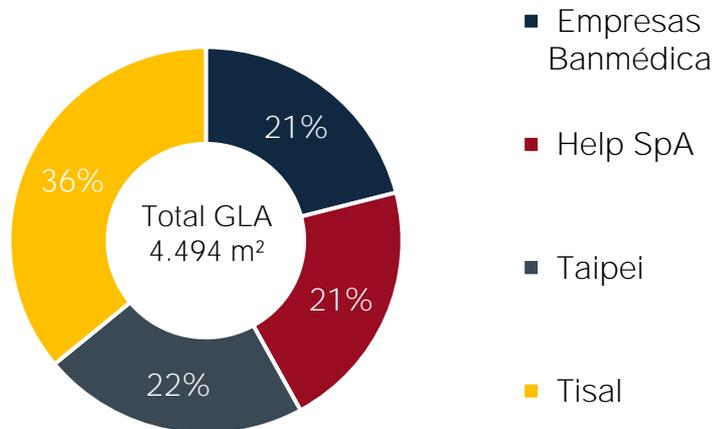
# Entendimiento Apoquindo 3001

El 30 de diciembre de 2019 Inmobiliaria Chañarcillo, sociedad filial del Fondo, adquirió el 68,5% del edificio de oficinas Apoquindo 3001, ubicado en la comuna de Las Condes.

La superficie adquirida corresponde a 3.728 m<sup>2</sup> de oficinas, 702 m<sup>2</sup> de locales comerciales, 64 m<sup>2</sup> de bodegas y 71 estacionamientos. Con respecto a la ocupación de este edificio, se encuentra con una vacancia de 53,2%.



GLA (m<sup>2</sup>)



Aspectos Relevantes	
Ubicación	Las Condes, RM
Principal Arrendatario	Help (Empresas Banmédica)
Financiamiento	Mutuo Hipotecario a un LTV aprox. de 65%
Administración	Jones Lang Lasalle (JLL)
Superficie Arrendable	4.494 m <sup>2</sup>
Vacancia (m <sup>2</sup> )	53,2%

Fuente: Factsheet diciembre 2022.

# Valorización Apoquindo 3001

A continuación, en la siguiente tabla se observan las proyecciones de flujos operativos para Apoquindo 3001, considerando lo contratos vigentes y los gastos informados por la administración.

Flujos de la Operación	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Expresado en UF</b>								
Total arriendos 3001	18.255	24.042	27.105	27.313	27.313	27.313	27.313	27.313
Total recupero gastos comunes 3001	3.628	4.843	5.336	5.323	5.323	5.323	5.323	5.323
Gastos por Contribuciones	(2.455)	(2.455)	(2.455)	(2.455)	(2.455)	(2.455)	(2.455)	(2.455)
Gasto en sobretasa contribuciones	(361)	(361)	(361)	(361)	(361)	(361)	(361)	(361)
Gastos Comunes Totales 3001	(5.603)	(5.603)	(5.603)	(5.603)	(5.603)	(5.603)	(5.603)	(5.603)
Gasto por Seguros	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto por Administración	(175)	(231)	(260)	(261)	(261)	(261)	(261)	(261)
Gasto por Incobrables	(109)	(144)	(162)	(163)	(163)	(163)	(163)	(163)
Gastos por Brokerage	(22)	(20)	(12)	-	-	-	-	-
Gastos de Mantenimiento 3001	(183)	(240)	(271)	(273)	(273)	(273)	(273)	(273)
<b>NOI</b>	<b>12.975</b>	<b>19.829</b>	<b>23.318</b>	<b>23.519</b>	<b>23.519</b>	<b>23.519</b>	<b>23.519</b>	<b>23.519</b>

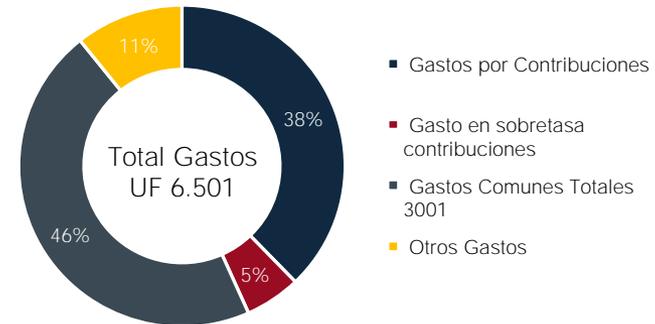
Apoquindo 3001	M2	Vacancia*	Canon*
Oficinas	4.430	53,0%	0,52
Bodega	64	66,1%	0,52
Comercial	-	100,0%	-
<b>Total</b>	<b>4.494</b>	<b>46,7%</b>	<b>0,52</b>

\*Información entregada por la Administración a diciembre 2022.

Apoquindo 3001	unid.	Vacancia*	Canon*
Estacionamiento	695	4,6%	0,21

Apoquindo 3001	
Vacancia objetivo (%)	5,00%
Meses Vancancia Objetivo	18
Recupero GGCC (UF/m <sup>2</sup> )	0,09

Distribución de Gastos Apoquindo 3001



# Valorización Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.

A continuación, se observan las proyecciones de flujos proyectados para el accionista de Inversiones Chañarcillo Ltda., considerando los flujos operacionales de Apoquindo 3001 y Bodegas Sucden, pago de impuestos y financiamiento.

Flujos de Caja	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Expresado en UF</b>								
NOI	33.468	40.322	43.811	38.589	46.255	46.255	46.255	46.255
Inversión en capital de trabajo	192	-	-	-	-	-	-	-
Toma de deuda	305.000	-	167.038	-	-	-	-	-
Total Amortizaciones	(331.457)	(6.502)	(168.422)	-	-	-	-	-
Gastos financieros	(20.732)	(21.320)	(15.749)	(19.760)	(19.760)	(19.760)	(19.760)	(19.760)
Toma de deuda relacionada	-	-	-	-	-	-	-	-
Intereses deudas rel	(14.732)	(14.732)	(14.732)	(14.732)	(15.466)	(14.916)	(16.062)	(14.848)
<b>Flujo de Caja Accionistas</b>	<b>(28.262)</b>	<b>(2.233)</b>	<b>11.946</b>	<b>4.097</b>	<b>11.030</b>	<b>11.579</b>	<b>10.433</b>	<b>11.647</b>
Costo del patrimonio UF	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%	9,98%
Discount factor mid year	0,9535	0,8670	0,7883	0,7168	0,6517	0,5926	0,5388	0,4899
Discount factor end year	0,9093	0,8267	0,7517	0,6835	0,6215	0,5651	0,5138	0,4672
<b>Discount cash flow</b>	<b>(26.949)</b>	<b>(1.936)</b>	<b>9.418</b>	<b>2.937</b>	<b>7.189</b>	<b>6.862</b>	<b>5.622</b>	<b>5.706</b>
<b>Exit</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.639</b>

Valorización	UF
<b>Expresado en UF</b>	
Flujos de Caja	8.847
Exit en dic. 2030	3.639
<b>Equity Value</b>	<b>12.487</b>
Caja	19.028
Impuestos diferidos, netos	-
Impuestos corrientes	-
Activos no operativos, netos	(203)
Otros pasivos no financieros	-
<b>Adjusted Equity Value</b>	<b>31.312</b>

		Sensibilización Ke y Cap. Rate				
		Ke				
		-0,50%	-0,25%	-	0,25%	0,50%
Cap. Rate	-0,50%	69.221	67.202	65.276	63.437	61.681
	-0,25%	50.828	49.142	47.542	46.022	44.578
	-	33.996	32.614	31.312	30.084	28.926
	0,25%	18.533	17.431	16.403	15.443	14.549
	0,50%	4.280	3.435	2.660	1.948	1.295

# Entendimiento Senior Assist

Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A. es una compañía inmobiliaria cuyo objetivo es el desarrollo de edificios residenciales para el adulto mayor, los cuales son arrendados con contratos de largo plazo (duración de 25 años) a ACALIS.

A diciembre de 2022, se cuenta con 5 residencias en operación y una en a la espera de la recepción, alcanzando una superficie arrendable de 24.456 m<sup>2</sup>.



Hogar	Comienzo	Camas	Comuna
Medina	Abril 2013	101	Ñuñoa
Del Candil	Diciembre 2015	121	Lo Barnechea
Padre Errázuriz	Septiembre 2016	107	Las Condes
Coventry	Septiembre 2016	128	Ñuñoa
Colombia	Diciembre 2016	106	La Florida
Domingo Calderón	Obra Recepcionada	146	La Reina
<b>Sub total</b>		<b>709</b>	

Aspectos Relevantes	
Arrendatario	Acalis (ex Senior Assist International)
Duración Contratos	25 años
Salida Anticipada	No
Tipo de Contrato	Triple net (100% gastos cubiertos por el operador)
Garantía	12 rentas / Prenda de acciones
Financiamiento	Leasing a un LTV aprox. de 53%
Superficie Arrendable	24.456 m <sup>2</sup>

Fuente: Factsheet diciembre 2022.

# Valorización Senior Assist

A continuación, en la siguiente tabla se observan las proyecciones de flujos operativos para Senior Assist, considerando lo contratos vigentes y los gastos informados por la administración.

Flujos de la Operación	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Expresado en UF</b>								
Total ingresos contrato - Colombia	11.843	11.843	11.961	11.961	12.081	12.081	12.202	12.202
Total ingresos contrato - Coventry	20.422	20.422	20.626	20.626	20.833	20.833	21.041	21.041
Total ingresos contrato - Del Candil	23.354	23.354	23.588	23.588	23.824	23.824	24.062	24.062
Total ingresos contrato - Medina	11.769	11.769	11.886	11.886	12.005	12.005	12.125	12.125
Total ingresos contrato - Padre Errázur	18.483	18.483	18.668	18.668	18.855	18.855	19.043	19.043
Total ingresos contrato - Domingo Calc	17.560	26.340	28.949	29.730	30.028	30.028	30.328	30.328
Total recupero gastos comunes	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos por Contribuciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto en sobretasa contribuciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos Comunes Totales	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto por Seguros	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto por Administración	-	-	-	-	-	-	-	-
Gasto por Incobrables	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos por Brokerage	-	-	-	-	-	-	-	-
Gastos de Mantenimiento	(1.551)	(1.683)	(1.735)	(1.747)	(1.764)	(1.764)	(1.782)	(1.782)
<b>NOI</b>	<b>101.879</b>	<b>110.528</b>	<b>113.943</b>	<b>114.713</b>	<b>115.860</b>	<b>115.860</b>	<b>117.019</b>	<b>117.019</b>



# Valorización Senior Assist

A continuación, se observan las proyecciones de flujos proyectados para el accionista de Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile SpA, considerando los flujos operacionales, pago de impuestos y financiamiento.

Flujos de Caja	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
<b>Expresado en UF</b>								
NOI	101.879	110.528	113.943	114.713	115.860	115.860	117.019	117.019
Inversión en capital de trabajo	12.792	5.887	2.622	543	809	(223)	1.041	-
Pago de impuestos	(2.865)	(14.797)	(15.648)	(15.066)	(15.376)	(15.376)	(15.689)	(15.689)
Total Amortizaciones	(15.858)	(16.640)	(18.923)	(34.968)	(35.927)	(36.901)	(37.996)	(39.113)
Gastos financieros	(35.865)	(35.084)	(33.067)	(19.945)	(18.986)	(18.012)	(16.917)	(15.800)
Intereses de deuda con rel	(3.999)	(3.999)	(3.999)	(3.999)	(3.999)	(3.999)	(3.999)	(3.999)
<b>Flujo de Caja Accionistas</b>	<b>56.084</b>	<b>45.895</b>	<b>44.929</b>	<b>41.278</b>	<b>42.381</b>	<b>41.349</b>	<b>43.458</b>	<b>42.418</b>
Costo del patrimonio real	9,54%	9,54%	9,54%	9,54%	9,54%	9,54%	9,54%	9,54%
Discount factor mid year	0,9555	0,8723	0,7963	0,7269	0,6636	0,6058	0,5531	0,5049
Discount factor end year	0,9129	0,8334	0,7608	0,6946	0,6341	0,5789	0,5285	0,4824
<b>Discount cash flow</b>	<b>53.586</b>	<b>40.032</b>	<b>35.777</b>	<b>30.007</b>	<b>28.126</b>	<b>25.051</b>	<b>24.036</b>	<b>21.417</b>
<b>Exit</b>	-	-	-	-	-	-	-	<b>460.853</b>

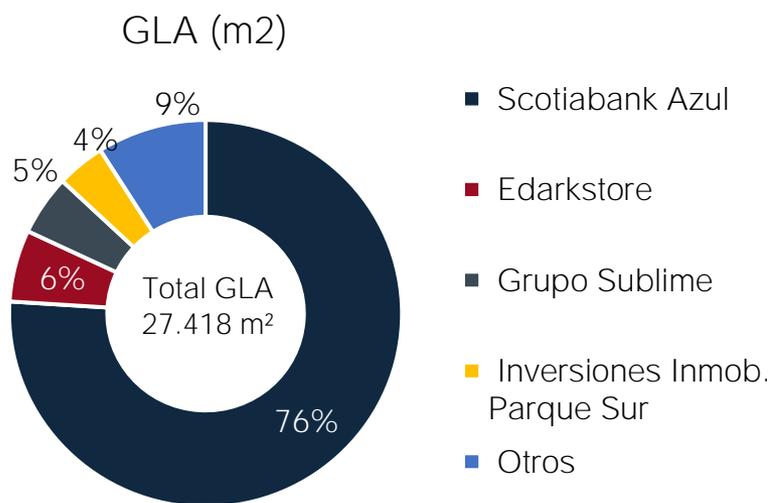
Valorización	UF	Sensibilización Ke y Cap. Rate					
<b>Expresado en UF</b>		<b>Ke</b>					
Flujos de Caja	258.032	-0,50%	-0,25%	-	0,25%	0,50%	
Exit en dic. 2030	460.853	-0,50%	-0,25%	-	0,25%	0,50%	
<b>Equity Value</b>	<b>718.885</b>	-0,25%	-	-	0,25%	0,50%	
Caja	88.971	0,25%	0,50%	-	-	-	
Impuestos diferidos neto	-	-	-	-	-	-	
Ajustes no recurrente	-	-	-	-	-	-	
Activos no operativos neto	70.458	-	-	-	-	-	
Ajuste relacionadas	-	-	-	-	-	-	
<b>Adjusted Equity Value</b>	<b>878.314</b>	-	-	-	-	-	
		<b>Cap. Rate</b>	-0,50%	-0,25%	-	0,25%	0,50%
			963.835	951.979	940.351	928.946	917.759
			930.468	919.218	908.184	897.360	886.743
			899.485	888.798	878.314	868.030	857.942
			870.639	860.475	850.505	840.723	831.127
			843.715	834.041	824.549	815.237	806.100

# Entendimiento

## Toesca Rentas Inmobiliarias PT

El 23 de noviembre de 2017, el Fondo adquirió el 33% de las cuotas de Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión. Este último, a su vez, en esa misma fecha compró el 100% de las acciones de Torre A S.A., sociedad que tiene un contrato de arriendo a largo plazo con el banco Scotiabank, por la totalidad de los m<sup>2</sup> de oficinas de la Torre A en Parque Titanium (PT), incluyendo además una serie de estacionamientos y bodegas.

El edificio cuenta con una superficie arrendable de 27.418 m<sup>2</sup> y, además, Inmobiliaria Centro de Convenciones SpA adquirió locales comerciales, estacionamientos y bodegas ubicados en el complejo PT.



### Aspectos Relevantes

Nombre	Toesca Rentas Inmobiliarias PT
Fecha Inicio Operaciones	16 de noviembre de 2017
Duración	15 años (30 de julio de 2032)
Activo Subyacente	Torre BBVA - Centro de Convenciones
Superficie Arrendable	27.418 m <sup>2</sup>

Fuente: Factsheet diciembre 2022.

# Valorización Torre A

A continuación, en la siguiente tabla se observan las proyecciones de flujos operativos para Torre A, considerando los contratos vigentes y los gastos informados por la administración.

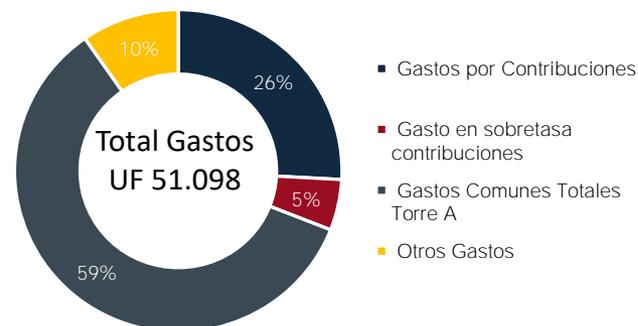
Flujo de Caja Operativo Torre A	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2032
<b>Expresado en UF</b>							
Arriendos	170.512	174.220	176.278	179.320	179.537	181.358	185.057
Recupero gastos comunes	28.212	28.919	29.645	30.082	30.158	30.158	30.158
Ingresos por electricidad	2.896	2.968	3.043	3.088	3.096	3.096	3.096
Contribuciones	(13.215)	(13.215)	(13.215)	(13.215)	(13.215)	(13.215)	(13.215)
Sobretasa contribuciones	(2.607)	(2.607)	(2.607)	(2.607)	(2.607)	(2.607)	(2.607)
Gastos Comunes	(30.338)	(30.338)	(30.338)	(30.338)	(30.338)	(30.338)	(30.338)
Seguros	(1.616)	(1.616)	(1.616)	(1.616)	(1.616)	(1.616)	(1.616)
Gasts de administración	(341)	(348)	(353)	(359)	(359)	(363)	(370)
Deudores incobrables	(994)	(1.016)	(1.030)	(1.047)	(1.048)	(1.058)	(1.076)
Brokerage	-	(8)	-	-	-	-	-
Mantenciones	(1.987)	(2.031)	(2.059)	(2.094)	(2.097)	(2.115)	(2.152)
<b>NOI</b>	<b>150.523</b>	<b>154.928</b>	<b>157.749</b>	<b>161.215</b>	<b>161.510</b>	<b>163.300</b>	<b>166.936</b>

Torre A	M2	Vacancia*	Canon*
Oficinas	18.522	-	0,65
Bodega	460	-	0,30
Estacionamiento	5.525	43,2%	0,28
Comercial	775	-	0,80
<b>Total</b>	<b>25.281</b>	<b>9,4%</b>	<b>0,57</b>

\*Información entregada por la Administración a diciembre 2022.

Torre A	
Vacancia Objetivo	5,00%
Meses Vacancia Objetivo	24
GGCC (UF/m2)	0,1

Distribución de Gastos Torre A



# Valorización

## Centro de Convenciones

A continuación, en la siguiente tabla se observan las proyecciones de flujos operativos para Centro de Convenciones, considerando los contratos vigentes y los gastos informados por la administración.

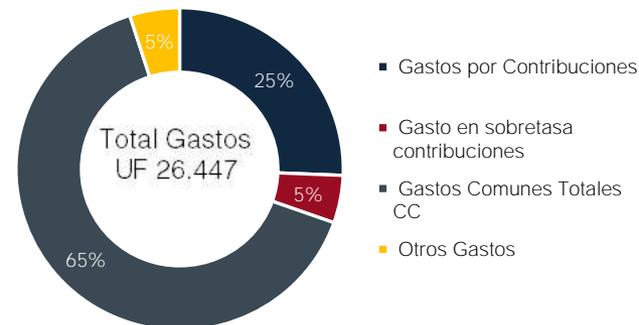
Flujo de Caja Operativo CC	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2032
<b>Expresado en UF</b>							
Arriendos	26.930	34.280	35.386	36.017	40.435	45.520	45.012
Recupero gastos comunes	14.417	16.180	16.649	16.925	16.868	16.580	16.312
Ingresos por electricidad	519	612	637	651	649	634	630
Contribuciones	(6.779)	(6.779)	(6.779)	(6.779)	(6.779)	(6.779)	(6.779)
Sobretasa contribuciones	(1.262)	(1.262)	(1.262)	(1.262)	(1.262)	(1.262)	(1.262)
Gastos Comunes	(17.102)	(17.102)	(17.102)	(17.102)	(17.102)	(17.102)	(17.102)
Seguros	(629)	(629)	(629)	(629)	(629)	(629)	(629)
Gasts de administración	(54)	(69)	(71)	(72)	(81)	(91)	(90)
Deudores incobrables	(207)	(252)	(260)	(265)	(287)	(311)	(307)
Brokerage	(1)	(7)	(3)	-	(76)	-	-
Mantenciones	(413)	(505)	(520)	(529)	(573)	(621)	(613)
<b>NOI</b>	<b>15.420</b>	<b>24.468</b>	<b>26.047</b>	<b>26.956</b>	<b>31.164</b>	<b>35.941</b>	<b>35.173</b>

Centro de Convenciones	M2	Vacancia*	Canon*
Oficinas	290	-	0,25
Bodega	1.316	100,0%	0,25
Estacionamiento	6.588	3,4%	0,16
Comercial	6.059	17,9%	0,39
<b>Total</b>	<b>14.252</b>	<b>18,4%</b>	<b>0,27</b>

\*Información entregada por la Administración a diciembre 2022.

Centro de Convenciones	
Vacancia Objetivo	5,00%
Meses Vacancia Objetivo	24
GGCC (UF/m2)	0,09

Distribución de Gastos CC



# Valorización Torre A S.A.

La siguiente tabla muestra los flujos de caja para el accionista de Torre A S.A.

Flujo de Caja Apalancado	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2032
<b>Expresado en UF</b>							
NOI	151.839	155.537	157.632	160.661	160.880	162.671	166.307
Inv. en capital de trabajo	(102)	(5)	11	3	0	(8)	(8)
Pago de impuestos	-	-	(15.910)	(20.055)	(20.152)	(20.882)	(16.565)
Pago de intereses	(69.523)	(69.714)	(69.523)	(69.472)	(68.853)	(68.420)	(69.001)
Amortización deudas	-	-	-	(14.211)	(14.211)	(14.211)	-
<b>Flujo de Caja Accionista</b>	<b>82.214</b>	<b>85.819</b>	<b>72.210</b>	<b>56.926</b>	<b>57.665</b>	<b>59.150</b>	<b>80.733</b>
Costo del patrimonio real	9,39%	9,39%	9,39%	9,39%	9,39%	9,39%	9,39%
Discount factor mid year	1,0000	0,9561	0,8740	0,7989	0,7303	0,6676	0,4661
Discount factor end year	1,0000	0,9141	0,8356	0,7639	0,6983	0,6383	0,4457
<b>Discount cash flow</b>	<b>76.023</b>	<b>72.645</b>	<b>55.534</b>	<b>39.602</b>	<b>36.374</b>	<b>34.449</b>	<b>19.763</b>
<b>Exit / Cap</b>	-	-	-	-	-	-	<b>566.456</b>

El Fondo de Inversión PT materializa su inversión en los activos Torre A y Centro de Convenciones a través de dos sociedades distintas, Torre A S.A. e Inmobiliaria CC, respectivamente. Al ser Torre A S.A el vehículo de inversión, esta entidad recibe flujos a través de la operación del activo, los cuales posteriormente llegan aguas arriba al Fondo PT, ya se mediante el pago de dividendos o bien a través del pago de intereses y/o capital de las deudas relacionadas que Torre A S.A tiene con el Fondo PT.

Valorización Torre A	UF
<b>Expresado en UF</b>	
Flujos de Caja	447.164
Exit at dic. 2032	566.456
<b>Equity Value</b>	<b>1.013.620</b>
Caja	7.062
Ajuste impuestos netos	-
Activos no operativos, netos	(385)
<b>Adjusted Equity Value</b>	<b>1.020.297</b>

Por motivos de presentación se ocultaron las columnas entre los años 2028 y 2032.

# Valorización Inmobiliaria CC

La siguiente tabla muestra los flujos de caja para el accionista de Inmobiliaria CC.

Flujo de Caja Apalancado	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2032
<b>Expresado en UF</b>							
NOI	17.990	25.276	26.385	27.019	31.284	36.348	35.849
Inv. en capital de trabajo	1.202	1.062	(84)	(29)	(833)	(1.006)	31
Pago de impuestos	-	-	-	-	-	-	-
Toma de deudas	-	-	-	-	-	-	-
Pago de intereses	(27.023)	(27.097)	(27.023)	(27.002)	(26.749)	(26.569)	(9.484)
Amortización deudas	-	-	-	(5.805)	(5.805)	(5.805)	-
<b>Flujo de Caja Accionista</b>	<b>(8.398)</b>	<b>(1.327)</b>	<b>(1.289)</b>	<b>(6.385)</b>	<b>(2.671)</b>	<b>2.311</b>	<b>(0)</b>
Costo del patrimonio real	9,39%	9,39%	9,39%	9,39%	9,39%	9,39%	9,39%
Discount factor mid year	0,9561	0,8740	0,7989	0,7303	0,6676	0,6103	0,4342
Discount factor end year	0,9141	0,8356	0,7639	0,6983	0,6383	0,5835	0,4229
<b>Discount cash flow</b>	<b>(8.030)</b>	<b>(1.160)</b>	<b>(1.030)</b>	<b>(4.663)</b>	<b>(1.783)</b>	<b>1.410</b>	<b>(0)</b>
<b>Exit / Cap</b>	-	-	-	-	-	-	<b>(373.112)</b>

El Fondo de Inversión PT materializa su inversión en los activos Torre A y Centro de Convenciones a través de dos sociedades distintas, Torre A S.A. e Inmobiliaria CC, respectivamente. Al ser Inmobiliaria CC el vehículo de inversión, esta entidad recibe flujos a través de la operación del activo, los cuales posteriormente llegan aguas arriba al Fondo PT, ya se mediante el pago de dividendos o bien a través del pago de intereses y/o capital de las deudas relacionadas que Inmobiliaria CC tiene con el Fondo PT.

Valorización CC	UF
<b>Expresado en UF</b>	
Flujos de Caja	(6.254)
Exit at dic. 2032	(373.112)
<b>Equity Value</b>	<b>(379.366)</b>
Ajuste impuestos netos	(326)
Activos no operativos, netos	(271)
<b>Adjusted Equity Value</b>	<b>(379.963)</b>

Por motivos de presentación se ocultaron las columnas entre los años 2028 y 2032.

# Valorización

## Flujo PT Fondo de Inversión

El Fondo PT invierte indirectamente a través de dos sociedades constituidas para dichos fines en dos activos, Torre A y Centro de Convenciones. El flujo de caja disponible que mantengan ambos vehículos de inversión correspondientes (Torre A S.A e Inmobiliaria CC), llega aguas arriba ya sea a través del pago de dividendos o bien por el pago de intereses y/o capital de las deudas que estas entidades tengan con el Fondo PT. Adicionalmente, al flujo del Fondo se le incorporarán los gastos de administración que están establecidos en el reglamento interno del mismo, que corresponden a 0,48% de los aportes. Finalmente, y en base a todos estos flujos, se calcula un success fee por el diferencial de rentabilidad por sobre el 6,5%.

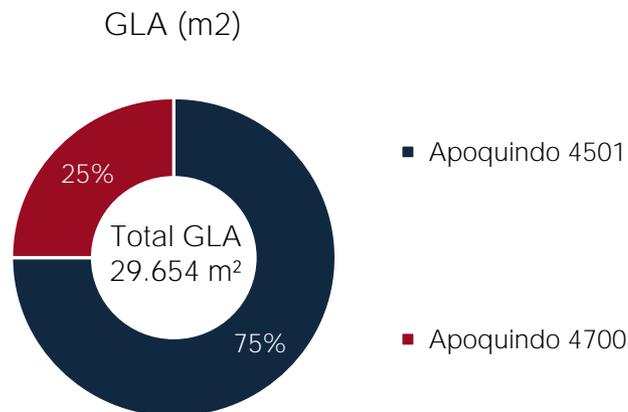
Flujo de Caja Apalancado	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2032
<b>Expresado en UF</b>							
Resultado Operativo	(2.482)	(2.482)	(2.482)	(2.482)	(2.482)	(2.482)	(2.482)
Dividendos / Capital recibidos	71.115	81.792	68.221	47.841	51.815	58.761	78.033
Ingresos financieros	3.268	3.268	3.268	3.268	3.748	3.358	29.096
<b>Flujo de Caja Accionista</b>	<b>71.901</b>	<b>82.578</b>	<b>69.007</b>	<b>48.626</b>	<b>53.080</b>	<b>59.638</b>	<b>104.648</b>
Costo del patrimonio real	9,39%	9,39%	9,39%	9,39%	9,39%	9,39%	9,39%
Discount factor mid year	0,9561	0,8740	0,7989	0,7303	0,6676	0,6103	0,4342
Discount factor end year	0,9141	0,8356	0,7639	0,6983	0,6383	0,5835	0,4229
<b>Discount cash flow</b>	<b>68.744</b>	<b>72.172</b>	<b>55.132</b>	<b>35.513</b>	<b>35.436</b>	<b>36.395</b>	<b>26.503</b>
Exit / Cap, descontado sociedades	-	-	-	-	-	-	193.344
Deuda relacionados, decontada	656.683	619.344	584.360	551.565	523.762	494.771	379.096
<b>Exit</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>572.440</b>
<b>Valorización PT FI</b>							
<b>UF</b>							
<b>Expresado en UF</b>							
Flujos de Caja	474.886						
Exit at dic. 2032	572.440						
<b>Equity Value</b>	<b>1.047.326</b>						
Caja	1.973						
Cuentas por Pagar	(527)						
Ajustes Sociedades	6.080						
<b>Equity Value Pre Success Fee</b>	<b>1.054.852</b>						
Success fee	-						
<b>Equity Value Post Success Fee</b>	<b>1.054.852</b>						

- El resultado Operativo del Fondo son los gastos de administración, los cuales consideran gastos de custodia, auditoría, fee de administración fijo, comité de vigilancia, entre otros.

# Entendimiento

## Toesca Rentas Inmob. Apoquindo FI

El 2 de enero de 2019, el Fondo adquirió el 30% de las cuotas de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión. Al día siguiente, este último realizó su primera y única inversión, mediante su sociedad filial Inmobiliaria Apoquindo S.A., la cual consistió en la compra del 100% de las acciones y créditos de las sociedades Inmobiliaria Junio 2008 SpA e Inmobiliaria SCL Apoquindo SpA, entidades que eran propiedad de dos fondos administrados por Capital Advisors. Los activos corresponden a los edificios ubicados en Av. Apoquindo 4501 y Av. Apoquindo 4700, ambos compuestos por oficinas, locales comerciales, estacionamientos y bodegas.



### Aspectos Relevantes

Nombre	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo
Fecha Inicio Operaciones	2 de enero de 2019
Duración	10 años (16 de noviembre de 2028)
Activo Subyacente	Edificio Apoquindo 4501 / Edificio Apoquindo 4700
Superficie Arrendable	29.654 m <sup>2</sup>

Fuente: Factsheet diciembre 2022.

# Valorización

## Apoquindo 4501

A continuación, en la siguiente tabla se observan las proyecciones de flujos operativos para Apoquindo 4501, considerando lo contratos vigentes y los gastos informados por la administración.

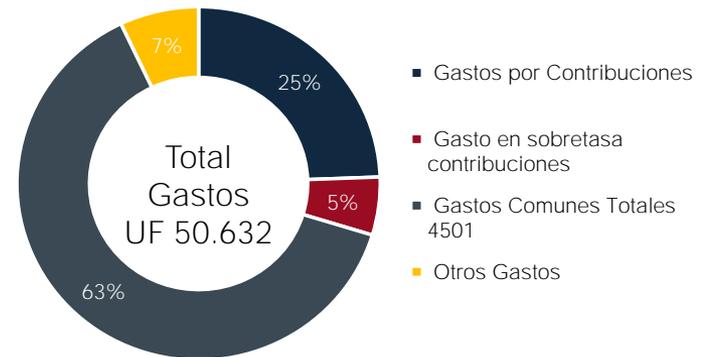
Flujo de Caja Operativo 4501 <i>expresado en UF</i>	31 dic 23	31 dic 24	31 dic 25	31 dic 26	31 dic 27	31 dic 28
Total arriendos 4501	143.648	168.041	175.674	177.775	179.072	180.984
Total recupero gastos comunes 4501	26.233	29.755	31.141	30.960	30.863	30.736
Gastos por Contribuciones	(14.817)	(14.817)	(14.817)	(14.817)	(14.817)	(14.817)
Gasto en sobretasa contribuciones	(4.140)	(4.140)	(4.140)	(4.140)	(4.140)	(4.140)
Gastos Comunes Totales 4501	(32.016)	(32.016)	(32.016)	(32.016)	(32.016)	(32.016)
Gasto por Administración	(718)	(840)	(878)	(889)	(895)	(905)
Gasto por Incobrables	(849)	(989)	(1.034)	(1.044)	(1.050)	(1.059)
Gastos por Brokerage	(106)	(56)	(61)	(45)	(36)	(13)
Gastos de Mantenimiento	(1.699)	(1.978)	(2.068)	(2.087)	(2.099)	(2.117)
<b>NOI</b>	<b>115.535</b>	<b>142.959</b>	<b>151.800</b>	<b>153.697</b>	<b>154.881</b>	<b>156.652</b>

Apoquindo 4501	M2	Vacancia*	Canon*
Oficinas	17.964	22,1%	0,59
Bodega	740	35,5%	0,34
Estacionamiento	7.438	27,6%	0,28
Comercial	3.503	33,1%	0,55
<b>Total</b>	<b>29.644</b>	<b>25,1%</b>	<b>0,50</b>

\*Información entregada por la Administración a diciembre 2022.

Apoquindo 4501	
Vacancia Objetivo (%)	5,00%
Meses Vacancia Objetivo	24
GGCC (UF/m <sup>2</sup> )	0,09

Distribución de Gastos Apoquindo 4501



# Valorización Apoquindo 4700

A continuación, en la siguiente tabla se observan las proyecciones de flujos operativos para Apoquindo 4700, considerando lo contratos vigentes y los gastos informados por la administración.

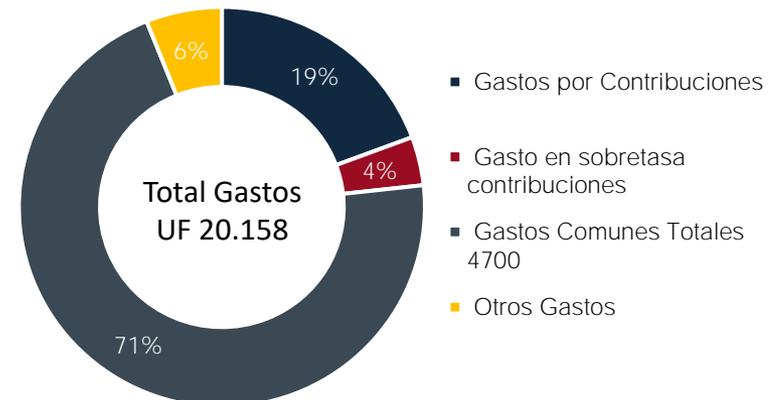
Flujo de Caja Operativo 4700 <i>expresado en UF</i>	31 dic 23	31 dic 24	31 dic 25	31 dic 26	31 dic 27	31 dic 28
Total arriendos 4700	45.426	48.027	53.026	56.278	56.791	57.760
Total recupero gastos comunes 4700	11.547	12.107	13.331	13.802	13.699	13.572
Gastos por Contribuciones	(4.671)	(4.671)	(4.671)	(4.671)	(4.671)	(4.671)
Gasto en sobretasa contribuciones	(1.213)	(1.213)	(1.213)	(1.213)	(1.213)	(1.213)
Gastos Comunes Totales 4700	(14.286)	(14.286)	(14.286)	(14.286)	(14.286)	(14.286)
Gasto por Seguros	-	-	-	-	-	-
Gasto por Administración	(227)	(240)	(265)	(281)	(284)	(289)
Gasto por Incobrables	(285)	(301)	(332)	(350)	(352)	(357)
Gastos por Brokerage	(29)	(21)	(15)	(28)	(44)	-
Gastos de Mantenimiento	(570)	(601)	(664)	(701)	(705)	(713)
<b>NOI</b>	<b>35.692</b>	<b>38.801</b>	<b>44.912</b>	<b>48.550</b>	<b>48.935</b>	<b>49.803</b>

Apoquindo 4700	M2	Vacancia*	Canon*
Oficinas	5.765	23,58%	0,53
Bodega	255	28,45%	0,32
Estacionamiento	2.468	16,18%	0,27
Comercial	1.433	-	0,93
<b>Total</b>	<b>9.921</b>	<b>18,46%</b>	<b>0,52</b>

\*Información entregada por la Administración a diciembre 2022.

Apoquindo 4700	
Vacancia Objetivo (%)	5,00%
Meses Vacancia Objetivo	24
GGCC (UF/m <sup>2</sup> )	0,12

Distribución de Gastos Apoquindo 4700



# Valorización Inmobiliaria Apoquindo S.A.

La siguiente tabla muestra los flujos de caja para el accionista de Inmobiliaria Apoquindo S.A., considerando las proyecciones de ambos edificios.

Flujo de Caja Apalancado <i>expresado en UF</i>	2023	2024	2025	2026	2027	2028
NOI	157.735	184.186	196.528	201.772	203.542	206.435
Inversión en capital de trabajo	748	2.962	38	(466)	(272)	(351)
Pago de impuestos	-	-	-	-	-	-
Total Nuevas Deudas	-	-	-	2.800.000	-	-
Gastos financieros	(74.680)	(74.680)	(74.680)	(84.397)	(75.600)	(75.600)
Total Amortizaciones	-	-	-	(2.800.000)	-	-
Intereses deuda Toesca RI Apoquindo FI	(67.259)	(67.259)	(67.259)	(67.259)	(67.259)	(134.442)
Flujo de caja accionista	16.544	45.209	54.627	49.650	60.411	(3.958)
<b>Exit / Cap</b>	-	-	-	-	-	<b>(209.307)</b>

El Fondo de Inversión Rentas Apoquindo materializa su inversión en los activos Apoquindo 4501 y Apoquindo 4700 a través de una sociedad, Inmobiliaria Apoquindo S.A. Al ser esta última el vehículo de inversión, esta entidad recibe flujos a través de la operación de los activos, los cuales posteriormente llegan aguas arriba al Fondo Rentas Apoquindo, ya sea mediante el pago de dividendos o bien a través del pago de intereses y/o capital de las deudas relacionadas que Inmobiliaria Apoquindo S.A. tiene con el Fondo Rentas Apoquindo.

Adicionalmente, al flujo del Fondo se le incorporará los gastos de administración que están establecidos en el reglamento interno de éste, que corresponden a 0,8925% + IVA, y en base a todos estos flujos se calcula un success fee por el diferencial de rentabilidad por sobre el 6%.

- Para el cálculo del exit se tomó como base el valor del activo en ese periodo, usando un Cap Rate del 5,50%.
- Se supone el pago del bono dentro del detalle del flujo y el pago del pagaré a El Fondo está incluido en el cálculo del Exit, descontando el valor del pagaré al valor de venta de los activos.

# Valorización

## Flujo del Rentas Apoquindo FI

Como se mencionó, el Fondo Rentas Apoquindo invierte indirectamente a través de una sociedad constituida para dichos fines en dos activos, Apoquindo 4501 y Apoquindo 4700. El flujo de caja disponible que mantenga este vehículo de inversión llega aguas arriba ya sea a través del pago de dividendos o bien por el pago de intereses y/o capital de las deudas que estas entidades tengan con el Fondo Rentas Apoquindo. Adicionalmente, al flujo del Fondo se le incorporarán los gastos de administración que están establecidos en el reglamento interno del mismo, que corresponden a un 0,8925% + IVA de los aportes. Finalmente, y en base a todos estos flujos, se calcula un success fee por el diferencial de rentabilidad por sobre el 6,0%.

Flujo de Caja Apalancado <i>expresado en UF</i>	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Resultado Operativo	(17.849)	(17.849)	(17.849)	(17.849)	(17.849)	(17.849)
Dividendos/Capital de sociedades con participación	16.544	45.209	54.627	49.650	60.411	(3.958)
Ingresos financieros.	67.259	67.259	67.259	67.259	67.259	134.442
Flujo de caja accionista	65.954	94.619	104.037	99.060	109.821	112.635
Costo del patrimonio real	9,40%	9,40%	9,40%	9,40%	9,40%	9,40%
Discount factor mid year	0,9561	0,8740	0,7989	0,7303	0,6676	0,6125
Discount factor end year	0,9141	0,8356	0,7638	0,6982	0,6383	0,5878
<b>Discount cash flow</b>	<b>63.058</b>	<b>82.695</b>	<b>83.117</b>	<b>72.343</b>	<b>73.314</b>	<b>63.242</b>
<b>Exit</b>	-	-	-	-	-	<b>663.485</b>

Resultados Valorización Apoquindo FI <i>expresado en UF</i>	
Flujos de Caja	437.769
Exit at dic. 2028	663.485
<b>Equity Value Flujo</b>	<b>1.101.254</b>
Caja	11.083
CxP	(342)
<b>Valor Patrimonio Pre Succes Fee</b>	<b>1.111.995</b>

\*Valor UF al 31/12/2021 de \$30.991,74

- El resultado Operativo del fondo son los gastos de administración, los cuales consideran gastos de custodia, auditoría, fee de administración fijo, comité de vigilancia, entre otros.

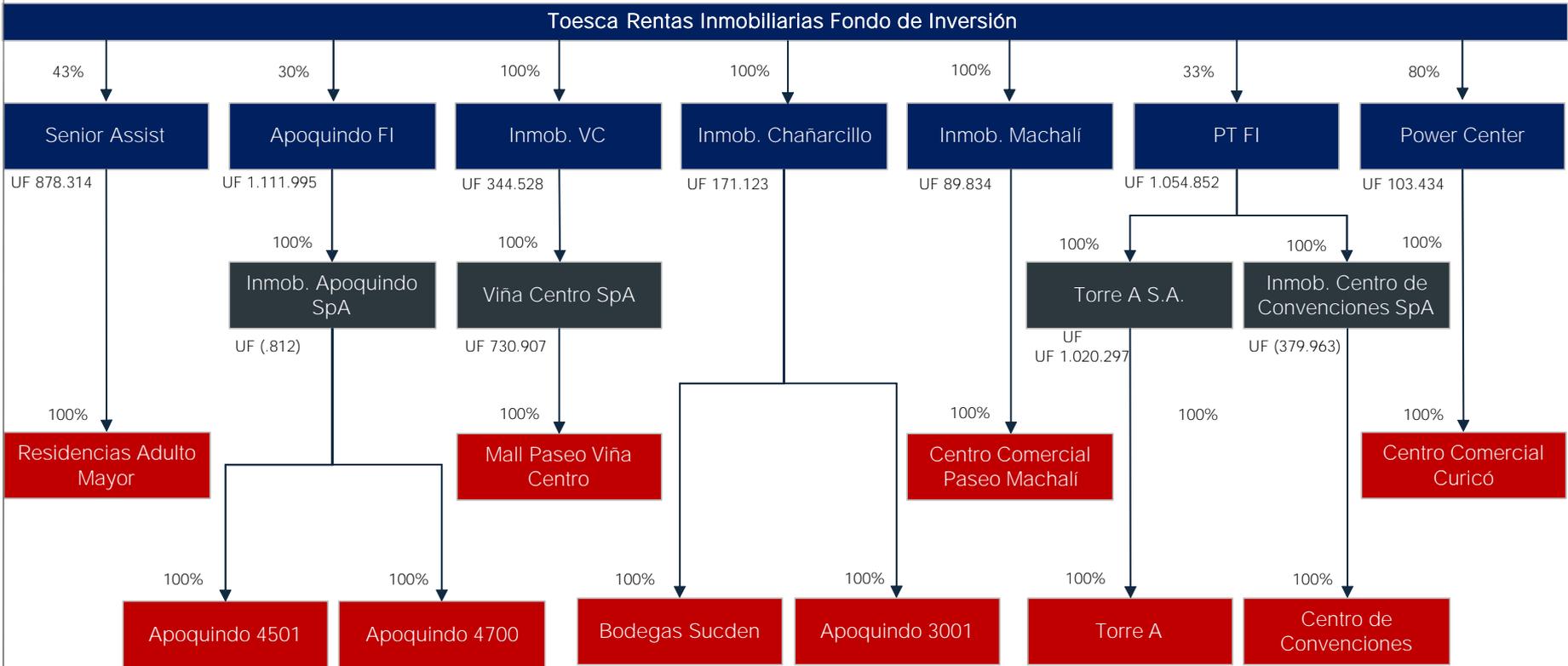
# Resultados Obtenidos



# Resultados Obtenidos

## Consolidación Valorizaciones

A continuación, se muestra la consolidación de las valorizaciones individuales de los activos en las sociedades y vehículos de inversión respectivos, para luego llevar estos últimos valores a Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión.



Documentos con Validez Legal Ley N° 19.799. Certificado por E-Sign S.A.

# Resultados Obtenidos

## Fondo Toesca Rentas Inmobiliarias

A continuación, se presenta un resumen de los resultados de valorización del Fondo considerando la incorporación a Fair Value de cada una de sus inversiones.

Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión	Fair Value	Valor Libro
<i>expresado en UF</i>		
Efectivo y equivalentes al efectivo.	43	43
Activos financieros a costo amortizado	1.489.239	1.489.239
Inversiones valorizadas por el método de la participación*	1.522.614	1.167.311
Otros activos	5.487	5.487
<b>Total activos</b>	<b>3.017.383</b>	<b>2.662.080</b>
Cuentas por pagar comerciales.	7.079	7.079
Otros pasivos no financieros, corriente*		40.339
<b>Total pasivos</b>	<b>7.079</b>	<b>47.418</b>
<b>Patrimonio</b>	<b>3.010.303</b>	<b>2.614.661</b>
<b>Valores cuota</b>		
Serie A	37.216	31.502
Serie C	37.486	31.776
Serie I	37.599	31.872

\* En otros pasivos financieros, corrientes, se encuentra contabilizado Power Center Curicó.

El Valor Libro corresponde a los últimos EEFF disponibles, al cierre de diciembre de 2022, entregado por la administración.

- La información propia de cada activo fue proporcionada por Toesca S.A. Administradora General de Fondos.
- El Fee de Éxito se calcula como el 23,8% de los flujos de cada serie, una vez alcanzada una rentabilidad del 6% después de impuestos. Cabe destacar que cada serie difiere del monto de administración cobrado, siendo:
  - Serie A: 1,785% (IVA incluido) de los aportes efectivamente enterados de la misma serie.
  - Serie C: 1,19% (IVA incluido) de los aportes efectivamente enterados de la misma serie.
  - Serie I: 0,952% (IVA incluido) de los aportes efectivamente enterados de la misma serie.

# Anexos



# Anexos

## Valor Activos

La siguiente tabla muestra el cálculo del valor de los activos considerando el flujo operacional antes de impuestos de cada uno de ellos y sus tasas de descuento y cap de salida respetivo.

Valor Activos	VC	Machalí	Curicó	3001	Sucden	SS	4501	4700	Torre A	CC
Tasa Activo	7,65%	8,35%	8,25%	5,09%	7,98%	7,35%	5,14%	5,14%	5,91%	4,12%
Cap. Rate Salida	6,00%	6,50%	6,80%	5,80%	-	7,50%	5,50%	5,50%	5,50%	-
Flujos de Caja	833.657	132.641	215.492	141.367	124.021	171.231	740.994	224.936	1.179.200	232.546
Exit	1.172.746	107.295	297.944	272.550	205.095	1.325.036	2.117.237	673.107	1.751.434	351.221
<b>Valor Activo</b>	<b>2.006.403</b>	<b>239.936</b>	<b>513.436</b>	<b>413.917</b>	<b>329.115</b>	<b>1.496.267</b>	<b>2.858.231</b>	<b>898.043</b>	<b>2.930.633</b>	<b>583.767</b>





**Contacto**

+56 2 3224 9152

**Oficina**

Av. Manquehue Norte 160 of 111  
Las Condes

