

**CBRE**

CBRE Global Workplace Solutions

# **INFORME DE VALORACIÓN**

Edificio Guardia Marina, Guardia Marina Riquelme 4861, San Miguel, Región Metropolitana.

21-500CL-TOESCA-Guardia Marina Riquelme-San Miguel

Preparado para

Toesca

31 de diciembre de 2021





# INFORME DE TASACIÓN - RESUMEN EJECUTIVO

Preparada para	TOESCA
Fecha de tasación	31 de diciembre de 2021
Valor UF utilizada	\$ 30.991,74
<b>Individualización del Inmueble</b>	
Dirección	Guardia Marina Riquelme 4861
Comuna	San Miguel
Rol	Varios
Superficie de terreno	2,874.73 m <sup>2</sup>
UF/m2 terreno	25,94 UF/m <sup>2</sup>
Valor tasación terreno	74.577,61 UF
Superficie GLA	9,147.85 m <sup>2</sup>
UF/m2 GLA	52,11 UF/m <sup>2</sup>
Valor tasación construcción	476.712,39 UF
Obras complementarias UF	No
Valor tasación final UF	551.290,00 UF
Valor tasación final CLP	\$ 17.085.436.343
Valor asegurable	203.757,06 UF
Indicar si existen construcciones de adobe	No
Uso de la propiedad	Residencial
Usos permitidos	Ver página 23
Calidad de la construcción	Buena
Estado de la construcción	Año de construcción 2018 con buen nivel de terminaciones y buen estado de conservación.
Tipo de la estructura (materiales, o especificaciones de la construcción)	Todos se estructuran en hormigón armado.
Incluye referencias de mercado, su fuente y análisis	Sí, pág. 33, incluye referencias de terrenos.
¿Incluye transacciones de ventas recientes de propiedades de similares características?	No

¿Incluye análisis de oferta y demanda del sector?	No
Indicar metodología utilizada para la valorización	Flujo de Caja Descontado.
Expropiación, uso utilidad pública y/o servidumbre	No
Cambios relevantes en la garantía en relación con la tasación anterior (ejemplo: construcciones nuevas, cambios en ocupación, etc.)	Cambios sustanciales en la tasa de ocupación del edificio. Actualmente se encuentra en 99%.

# TABLA DE CONTENIDO

INFORME DE TASACIÓN - RESUMEN EJECUTIVO	3
TABLA DE CONTENIDO	5
CARTA DE VALOR	7
DECLARACIÓN DEL TASADOR	9
RESUMEN EJECUTIVO	11
Propiedad Analizada	12
Instrucciones y alcance del trabajo	12
Propietario Actual	12
Situación Arrendaticia	12
Situación de Copropiedad	12
Resumen de valores	13
Datos de Contacto	13
INFORME DE VALORACIÓN	14
Datos de la Propiedad	14
Datos del Informe	14
Normativa De Valoración	16
Alcance del Trabajo y Fuentes de Información	17
Supuestos Estándar de Valoración	18
DETALLES DE LA PROPIEDAD	21
Ubicación	21
Emplazamiento	21
Descripción de la Propiedad	22
Superficies	22
Planimetrías	23
Estado del Inmueble	23
Situación Legal	23
Prohibiciones y/o Restricciones Legales	23

Normativa Urbanística	23
Plano de Zonificación PRC San Miguel	25
Situación Municipal	25
IVA	25
MAYOR Y MEJOR USO	26
Definición	26
Legalmente permisible	26
Físicamente posible	26
Financieramente factible y de máxima rentabilidad	26
Conclusión	27
MÉTODOS DE VALORACIÓN	28
Aproximaciones de Valor	28
VALORACIÓN	29
Aproximación por Ingresos	29
Descuento de Flujos de Caja (DCF)	29
Valor Recomendado (IFRS)	34
OPINIÓN DE VALOR	35
Valor de Mercado	35
CERTIFICADO	36
ANEXOS	37
Planos de Situación	37
Flujo de Caja	38

# CARTA DE VALOR

31 de diciembre de 2021

Sr. Marcos Quiroga.

Presente

## Informe de Valoración. Edificio Guardia Marina, Guardia Marina Riquelme 4861, San Miguel

Estimado Marcos:

De acuerdo con su petición y autorización, CBRE ha realizado la investigación y análisis inmobiliario de la propiedad señalada anteriormente y se complace en presentar el informe de valoración de esta.

Este informe ha sido preparado con el propósito de estimar el valor de mercado de la propiedad en estudio al día 31 de diciembre de 2021.

Cabe señalar que la presente Carta de Valor responde a una opinión de valor bajo el supuesto de que un comprador anónimo adquiriera la propiedad al vendedor, sin existencia de presión por comprar ni por vender, basada en la información de la que se ha dispuesto en términos de datos de superficie, planimetrías y rentas percibidas, por lo que se han realizado las oportunas hipótesis para el correcto modelamiento del negocio de la propiedad. Es necesario aclarar que la opinión de valor sobre la propiedad podría variar sensiblemente si se dispone de nueva información o la utilizada se demuestra incompleta.

Basado en el análisis contenido en el siguiente informe, el valor de mercado de la propiedad en estudio es:

---

**Valor de la propiedad:** 551.290,00 UF

(QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA CON CERO UNIDADES DE FOMENTO)

**Valor de la propiedad (USD):** USD 20.094.603

IVA Excluido

---

Los datos, información y los cálculos que conducen a la conclusión de valor se incorporan en el informe después de esta carta. El informe, en su totalidad, incluyendo todos los supuestos y condiciones restrictivas, es parte integral e inseparable de esta carta.

El siguiente informe de valuación establece toda la información recopilada, las técnicas empleadas y el razonamiento que lleva a la estimación de valor. Los análisis, opiniones y conclusiones fueron desarrollados en base a esta información. La valoración se ha realizado de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña 7<sup>º</sup>

edición (RICS), las directrices y recomendaciones que establecen el Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), así como los requisitos del Código de Ética Profesional y los Estándares de la práctica profesional del Appraisal Institute de los Estados Unidos de América. Los detalles de la propiedad bajo los cuales está basada cada valoración están expuestos en este informe.

El uso y el usuario de nuestro informe se identifican plenamente en nuestro informe. Ningún otro uso o usuario ajeno a este informe está permitido por ninguna de las partes, ni para cualquier otro propósito. CBRE no será responsable del uso no autorizado de este informe, sus conclusiones o contenidos utilizados parcial o totalmente fuera del ámbito establecido.

Ha sido un placer ayudarle en la elaboración de este Informe Completo de Valuación. Si tiene alguna duda o aclaración acerca de nuestro informe, o si CBRE puede apoyarle en algún otro de sus servicios, por favor póngase en contacto con nosotros.

Atentamente:



**Francisco Traverso**  
**Valuation Director**  
CBRE Chile  
Valuation -& Advisory Services



# DECLARACIÓN DEL TASADOR

1. Que no tiene ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad tasada ni ningún impedimento para llevar a cabo este trabajo en forma independiente.
2. Que no tiene personal interés ni participación en los usos que se hagan de la tasación.
3. Que ha inspeccionado personalmente la propiedad, por dentro y por fuera. La información que presenta es verdadera, y no ha obviado nada de importancia.
4. Que todos los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el inmueble y su vecindario están mencionados.
5. Que las conclusiones y opiniones referentes a la información requerida en este informe han sido preparadas por el tasador abajo firmante, el cual se hace legalmente responsable de las apreciaciones contenidas en la tasación, en conformidad al artículo 22 del Reglamento de Sociedades Anónimas (1).



**Francisco Traverso**  
**Valuation Director**  
CBRE Chile  
Valuation -& Advisory Services

Fecha : 31 de diciembre de 2021

(1) Artículo 22° de la Ley 18.046, sobre Sociedades Anónimas:

“Los informes periciales exigidos por la ley de sociedades anónimas o por este reglamento sólo podrán ser emitidos por peritos idóneos, mayores de edad y que no hayan sido condenados por delitos que merezcan pena aflictiva. Los peritos deberán firmar sus informes técnicos o periciales ante notario, declarando que se constituyen responsables de las apreciaciones en ellos contenidos”.



# RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO					
<b>Información de la Propiedad</b>					
	Nombre de la propiedad	Edificio Guardia Marina			
	Dirección	Guardia Marina Riquelme 4861			
	Comuna	San Miguel			
	Rol	Varios			
	Propietario (SII)	RENTAS SAN MIGUEL SPA			
	Cliente	Toesca			
	Tipo de propiedad	Residencial			
	Propósito de la Valoración	Valorización IFRS			
	Usuario de la Valoración	Toesca			
	Interés Tasado	Leased Fee			
	Estándar de Valoración	RICS			
<b>Mejor y Mayor Uso</b>					
	Como Vacante	Residencial			
	Como mejorado	Residencial			
<b>Derechos tasados</b>					
		Pleno Dominio			
<b>Terreno</b>					
	Terreno	2.874,73 m <sup>2</sup>			
	<b>Superficie Total Terreno Bruta</b>	<b>2.874,73 m<sup>2</sup></b>			
<b>Edificación</b>					
	Tipología 1D1B	3.762,23 m <sup>2</sup>			
	Tipología 2D1B	2.871,49 m <sup>2</sup>			
	Tipología 2D2B	2.428,28 m <sup>2</sup>			
	Tipología 3D2B	85,85 m <sup>2</sup>			
	<b>Superficie Total GLA</b>	<b>9.147,85 m<sup>2</sup></b> (Según información del cliente)			
	Construcciones Terminadas	Sí			
	Año de Construcción	2018			
	Condición actual	Buena			
<b>Valoración</b>					
	Flujo de Caja Descontado (05,00%)	Valor (UF)	Valor (USD)	GLA (m <sup>2</sup> )	UF/m <sup>2</sup> GLA
		551.290,00 UF	20.094.603 USD	9.147,85 m <sup>2</sup>	60,26 UF/m <sup>2</sup>

CONCLUSIÓN DE VALOR						
<b>Base de Valoración</b>	<b>Interés tasado</b>	<b>Fecha de Valoración</b>	<b>Valor (UF)</b>	<b>Valor (USD)</b>	<b>GLA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>UF/m<sup>2</sup> GLA</b>
OPINION DE VALOR	Leased Fee	31-12-2021	551.290,00 UF	20.094.603 USD	9.147,85 m <sup>2</sup>	60,26 UF/m <sup>2</sup>

Preparado por CBRE

BASE DE LA TASACIÓN		
Item	Fecha	Interés tasado
Fecha del informe	31-12-2021	
Fecha de Inspección	10-12-2021	
Fecha de Valoración	31-12-2021	
Como es	31-12-2021	Leased Fee

Preparado por CBRE

## Propiedad Analizada

**Dirección** : Guardia Marina Riquelme 4861, San Miguel, Región Metropolitana.

**Uso Principal** : Residencial.

**Rol** : Varios.

**Descripción** : La propiedad corresponde a un edificio habitacional destinado a renta residencial o multifamily en la comuna de San Miguel, en un sector principalmente residencial en transición hacia densificación media, con buen acceso a colegios, jardines infantiles, centros comerciales, centros de salud y supermercados.

## Instrucciones y alcance del trabajo

CBRE ha sido instruida por Toesca para asesorarles sobre la estimación del valor de mercado del activo ubicado en Guardia Marina Riquelme 4861, San Miguel.

Para ello, CBRE ha preparado el presente Informe de Valoración, preparado de acuerdo a los estándares dictados por el Appraisal Institute (USPAP) y el Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

## Propietario Actual

No se nos han facilitado copias de los títulos de propiedad de los inmuebles de referencia. A efectos de valoración hemos asumido que los inmuebles son propiedad del cliente y se encuentran registrados libres de cargas o gravámenes que puedan afectar negativamente a su valor o comercialización.

## Situación Arrendaticia

La propiedad se encuentra arrendada en un 99%.

## Situación de Copropiedad

CBRE no ha sido informado de la afectación sobre copropiedad inmobiliaria vigente para el activo.

## Resumen de valores

---

**Valor de la propiedad:**

551.290,00 UF

(QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA CON CERO UNIDADES DE FOMENTO)

**Valor de la propiedad (USD):** USD 20.094.603

IVA Excluido

---

## Datos de Contacto

- Francisco Traverso. **Valuation Director.**  
Tel.: (56) 2 2562 2678  
E-mail: francisco.traverso@cbre.com
- Santiago Fernández. **Valuation Analyst.**  
Tel.: (56) 2 2562 2676  
E-mail: santiago.fernandez@cbre.com

# INFORME DE VALORACIÓN

## Datos de la Propiedad

### Dirección

Edificio Guardia Marina. Guardia Marina Riquelme 4861, San Miguel, Región Metropolitana.

### Descripción

La propiedad corresponde a un edificio habitacional destinado a renta residencial o multifamily en la comuna de San Miguel, en un sector principalmente residencial en transición hacia densificación media, con buen acceso a colegios, jardines infantiles, centros comerciales, centros de salud y supermercados.

### Destino de la Propiedad

Edificio de renta residencial.

## Datos del Informe

### Instrucciones

CBRE ha sido instruida por Toesca para asesorarles sobre la estimación del valor de mercado del activo Edificio Guardia Marina, bajo las siguientes aproximaciones de valor:

- **Aproximación por Ingresos:** Determinación del valor del activo en función del análisis como unidad económica, esto es, analizando los ingresos versus los costos operacionales y administrativos, efectivos o hipotéticos, descontados a una tasa de descuento relevante.
- **Descuento de Flujos de Caja (DCF):** Esta metodología se orienta a reconocer el valor de la unidad en función de su capacidad para generar flujos mensuales no estabilizados, acordes a contratos cuando se disponen, considerando vacancias, y asumiendo parámetros de mercado una vez se finalicen los flujos de contrato. Bajo esta metodología, e igualmente asumiendo valores de renta en función de la oferta actual disponible, y sustrayendo los gastos operacionales para efectos de determinar los ingresos netos que serán capitalizados a una tasa de mercado para productos comparables, en cuya construcción se han considerado los mismos criterios anteriormente mencionados. Utilizamos las rentas vigentes del activo, según la información del contrato de arrendamiento proporcionado por mandante. En el caso de unidades no arrendadas, se asumen los valores de renta, renovación de contrato y probabilidad de impago derivados de la actual situación del mercado inmobiliario.

## Fechas

- Fecha del Informe : 31 de diciembre de 2021.
- Fecha de Valorización : 31 de diciembre de 2021.

## Inspección

El día 10 de diciembre de 2021, Francisco Traverso realizó inspección externa de la propiedad analizada en el presente informe.

## Destinatario

CBRE Chile S.A. ha preparado el presente Informe de Valoración en exclusividad para Toesca. El uso del mismo corresponde a este usuario en exclusividad y CBRE no asumirá consecuencias derivadas del uso por terceras partes de los datos aquí expresados ni de las opiniones reflejadas.

## Objeto de la valoración

CBRE Chile S.A. ha sido informado que la finalidad de la valoración corresponde a Valorización IFRS. El presente Informe debe ser empleado tan solo por la parte a la que se dirige y al efecto especificado, por lo que no se acepta responsabilidad alguna frente a terceras partes en relación a la totalidad o parte de sus contenidos.

## Aplicación del tipo de cambio

El inmueble se ha valorado de acuerdo con la moneda local Unidad de Fomento (UF) chilena. El cambio aplicado es el tipo del día 31 de diciembre de 2021, fecha de valoración del inmueble:

CONVERSIÓN MONETARIA				
MONEDA	ID	FECHA	VALOR EN CLP	VALUE USD
UF (Unidad de Fomento)	UF	31-12-2021	30.991,74 CLP	\$ 36,45
US Dólar	USD	31-12-2021	850,25 CLP	\$ 1,00

*Preparado por CBRE*

## Normativa De Valoración

### Conformidad con los Estándares de Valoración

El presente informe ha sido realizado ajustándose a los estándares siguientes:

- RICS
- USPAP

La valoración se ha realizado de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña 7<sup>o</sup> edición (RICS), las directrices y recomendaciones que establecen el Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), así como los requisitos del Código de Ética Profesional y los Estándares de la práctica profesional del Appraisal Institute de los Estados Unidos de América. Los detalles de la propiedad bajo los cuales está basada cada valoración están expuestos en este informe.

### Base de Valor

La presente tasación se ha realizado bajo el supuesto de Valor de Mercado.

La propiedad ha sido valorada bajo la hipótesis de “Valor de Mercado”, que se define como:

*“Cuantía estimada por la que un bien podría intercambiarse en la fecha de la Valoración entre un comprador dispuesto a comprar y un vendedor dispuesto a vender, en una transacción libre tras una comercialización adecuada, en las que las partes hayan actuado con la información suficiente, de manera prudente y sin coacción.”* (Fuente: International Valuation Standards).

En la valoración no se incluyen los gastos que normalmente inciden en las operaciones de compra-venta ni los posibles impuestos que pudiesen ser aplicados en el momento de la venta. Los costes de adquisición no se han incluido en nuestra valoración.

A efectos de valoración, no han sido tenidos en cuenta contratos de arrendamiento o acuerdos privados entre compañías del mismo grupo, así como hipotecas, obligaciones u otras cargas que pudiesen afectar a las propiedades.

### Valorador

La propiedad ha sido tasada por Francisco Traverso, Valuation Director y Santiago Fernández, Valuation Analyst, valorador interno de CBRE, cualificado para los efectos de la valoración de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación anteriormente mencionados.

### Independencia

Los honorarios totales ingresados por CBRE Chile S.A. (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías en Chile) de parte del destinatario (u otras compañías que formen parte del mismo grupo de compañías), incluidos los relativos a esta instrucción, son menores al 5.0% del total de los ingresos totales de la compañía.

### Variación Sobre los Estándares de Valoración

Ninguna.



## Incertidumbre en la Valoración

Los valores indicados en el presente informe representan nuestra opinión acerca del Valor de Mercado de la propiedad conforme a la definición del término a fecha de valoración. Entre otras cosas, esto supone que se asume una comercialización adecuada de las propiedades y la formalización del contrato de compraventa a fecha de valoración.

## Publicación

Les recordamos que no está permitida la inclusión de la totalidad, parte o referencia alguna a este informe en ninguna publicación, documento, circular o comunicado, ni su publicación, sin la previa autorización escrita por parte de CBRE Chile S.A., tanto en cuanto al contenido como a la forma o contexto en que se publique.

## Limitaciones

- Hemos realizado una inspección al inmueble sujeto de valoración en el presente informe con fecha 10 de diciembre de 2021. No hemos realizado mediciones in situ de la propiedad en su totalidad, más que aquellas requeridas para realizar las oportunas verificaciones. La superficie se extrajo de antecedentes aportados por mandante y comprobada mediante mediciones puntuales.
- No hemos realizado mediciones in situ ni sobre planos a escala de toda la propiedad objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente. En cambio, se han realizado comprobaciones puntuales de superficie con el objeto de ratificar las informadas por el cliente.
- No hemos realizado investigaciones independientes sobre la situación urbanística de los activos objeto de valoración.
- A efectos de valoración hemos asumido que los inmuebles disponen de todas las licencias necesarias para su uso actual o proyectado.
- A efectos de valoración hemos confiado plenamente en la veracidad de la información verbal y/o documental facilitado por el cliente respecto a los hitos urbanísticos ya alcanzados y pendientes de alcanzar antes de que los activos adquieran la condición de suelos urbanos finalistas.
- El cliente aportó Recepción Final número 47/2018/2018, de fecha 15/5/2018 emitido por la Ilustre Municipalidad de San Miguel.

## Alcance del Trabajo y Fuentes de Información

El presente informe tiene como intención informar del valor de mercado de la propiedad a día de la valoración.

El presente informe no pretende ser una Due Dilligence técnica de la propiedad analizada y no está dentro del alcance del mismo pronunciarse sobre la actual condición de la propiedad sujeto de valoración ni informar de las posibles medidas técnicas o legales para optimizarla.

## Fuentes de Información

Por parte de CBRE Chile S.A. se logró contar con los siguientes antecedentes para el estudio:

- Rent roll
- Permiso de Edificación
- Recepción Final
- Planos de la Propiedad
- Ningún otro documento relevante

### Superficies

No hemos realizado mediciones in situ ni sobre planos a escala de toda la propiedad objeto de valoración por lo que hemos asumido como correctas las superficies facilitadas por el cliente. En cambio, se han realizado comprobaciones puntuales de superficie con el objeto de ratificar las informadas por el cliente.

### Estado de Conservación

Las unidades analizadas se encuentran en un buen estado de conservación y permiten un uso adecuado al que tienen destinado (Residencial). No hemos llevado a cabo estudios sobre la propiedad, puesto a prueba sus servicios, realizado investigaciones, inspeccionado la carpintería, las partes expuestas de la estructura que han sido cubiertas, no expuestas, o inaccesibles, ni realizado investigaciones encaminadas a determinar si se han empleado en la construcción del inmueble materiales o técnicas peligrosas, o si existen evidencias de ellas en alguna parte de la propiedad. De esta manera, no podemos asegurar que la propiedad se encuentre libre de defectos.

### Urbanismo

Cuando ha sido necesario, hemos realizado únicamente consultas verbales o por internet en la dirección de Obras Municipales (DOM) respectiva. La información que nos ha sido facilitada en la DOM es de libre acceso, y sin responsabilidad hacia terceras partes, por lo que no podemos aceptar la responsabilidad en caso de que la información se pruebe errónea o presente omisiones.

### Título, Tenencia y Alquileres

Según corresponda, la información referida a la titularidad y tenencia de las propiedades es conforme a la información que nos ha sido facilitado, no habiendo tenido acceso a las escrituras en las que se hace referencia. En el caso de que nuestro informe haga referencia a escrituras, arrendamientos o usufructos, esto representa nuestro entendimiento de los mismos. Hacemos especial hincapié, en que la interpretación de los documentos referidos a la titularidad (incluidas las escrituras, contratos y acuerdos urbanísticos) es responsabilidad de sus asesores legales.

## Supuestos Estándar de Valoración

### Supuestos sobre la Propiedad

Al respecto del tratamiento de la propiedad, las Instalaciones del propietario como ascensores, escaleras mecánicas, núcleos de climatización y cualquier otro servicio común, se han tratado como partes integrales del inmueble y han sido incluidas en nuestra valoración.

Plantas procesadoras, maquinaria y cualquier instalación particular del inquilino han sido excluidas de la valoración.

Todas las mediciones, superficies y edades indicadas en nuestro informe son aproximadas.

## Supuestos Medioambientales

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

- La propiedad no está contaminada ni se encuentra afectada por ninguna ley medioambiental actual.
- Cualquier proceso llevado a cabo en la propiedad que esté sujeto a regulación medioambiental está consentido por las autoridades competentes.

## Supuestos sobre el Estado de Conservación

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

- El terreno en el que se ubica la propiedad no presenta condiciones extraordinarias, ni hay presencia de restos arqueológicos que puedan afectar la ocupación presente o futura de las propiedades, su desarrollo o su valor.
- La propiedad está libre de podredumbre, plagas y defectos estructurales o vicios ocultos.
- No se han empleado en la construcción de la propiedad, ni en posteriores alteraciones o ampliaciones, materiales actualmente conocidos como peligrosos o deteriorados ni técnicas sospechosas.
- Los servicios y cualquier control o software asociado están en funcionamiento y libres de defectos.
- De cualquier manera, hemos tenido en cuenta la antigüedad y el estado de conservación aparente de la propiedad, si bien los comentarios sobre estos aspectos mencionados en el Informe no pretenden expresar una opinión o asesoría acerca del estado de las partes que no se han inspeccionado, y esos comentarios no se deberían tomar como si se hiciera una descripción implícita o una afirmación sobre dichas partes no inspeccionadas.

## Supuestos sobre Título, Tenencia y Alquileres

En ausencia de cualquier información que indique lo contrario, hemos asumido que:

- Las propiedades disponen de títulos de propiedad adecuados para su comercialización y se encuentran libres de cargas y gravámenes.
- Todos los inmuebles se han promovido bien con anterioridad a cualquier regulación urbanística, bien acorde con los actuales parámetros de aplicación, y se benefician de una situación acorde con la ordenación o de derechos de uso adquiridos para el uso actual.
- Las propiedades no se encuentran afectadas negativamente por futuras actuaciones urbanísticas o trazados de carreteras.
- Todos los inmuebles cumplen con los requisitos legales referentes a protección contra incendios, salubridad y cualquier otra medida de seguridad.
- Los ocupantes de la propiedad sólo deberán incurrir en costes menores o intrascendentes a

fin de cumplir con las disposiciones derivadas de la Ley de Integración Social para los Minusválidos Físicos.

- En las revisiones de renta o nuevos alquileres no se tienen en cuenta las mejoras llevadas a cabo por los inquilinos.
- No hay restricciones sobre el tipo de inquilinos que pueda ocupar un inmueble que afecte negativamente sobre el valor.
- Cuando fuese necesario, el traspaso de un contrato por parte de un inquilino a otro de similar condición no será rechazado por el propietario.
- La superficie que se encuentre libre o alquilada entre empresas del mismo grupo puede ser considerada como susceptible de ser alquilada en valores y condiciones de mercado.

## Supuestos Especiales

Según el Libro de Estándares de Valoración RICS en su edición en castellano, un Supuesto Especial es una hipótesis en la que:

- se requiere que la valoración se fundamente sobre hechos que difieren materialmente de los que existen a la *fecha de valoración*; o
- un eventual comprador (excluyendo compradores con un interés especial) no podría formular a *fecha de valoración* teniendo en cuenta las condiciones de mercado prevalecientes.

Por lo tanto, de no cumplirse estos supuestos, es posible que la conclusión de valor varíe con respecto a lo expresado en este informe. Siguiendo la Normativa RICS, a continuación, se enumeran todos los supuestos especiales que están implícitos en la presente valorización.

1. Se considera la venta de la propiedad con flujos a un inversionista tipo dentro del mercado.
2. Hemos contemplado supuestos para valores de rentas y plazos de contratos de mercado sobre las superficies de comercio y oficinas para el periodo posterior a vencimientos de los contratos entregados por el cliente.

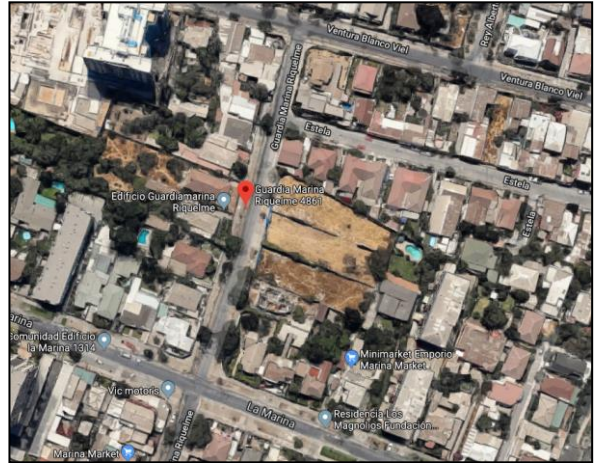
## Otras Consideraciones

Hemos realizado hipótesis relacionadas con la ocupación, la comercialización, el urbanismo y el estado del activo. Por lo tanto, si la información o las estimaciones sobre las que se basa la valoración se probasen incorrectas, las cifras de valor podrían ser, consecuentemente, erróneas y deberían ser reconsideradas.

# DETALLES DE LA PROPIEDAD

## Ubicación

La propiedad se encuentra en la zona central de la comuna de San Miguel, específicamente en la vereda oriente de la calle Guardia Marina Riquelme. El sector se encuentra en vías de consolidarse como un barrio residencial de mediana densidad. La zona tiene buena conectividad al contar con cercanía a Estación de Metro Lo Vial de la línea 2 y a la Autopista Central.

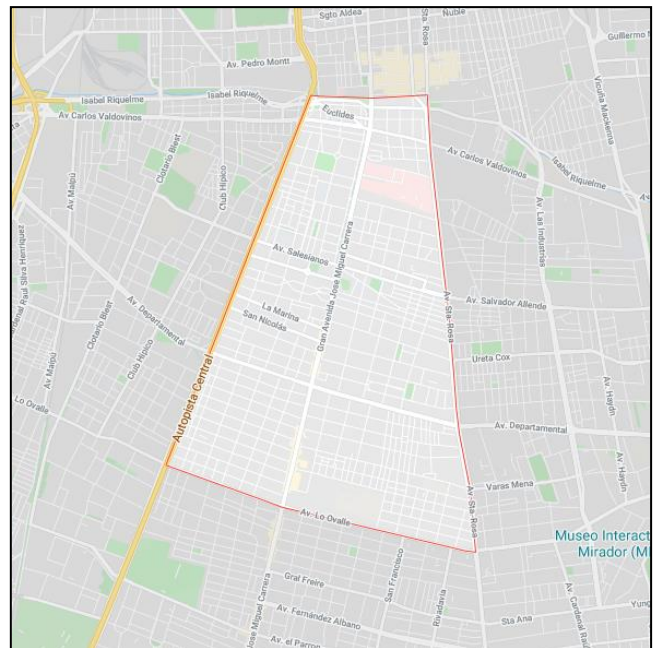


## Emplazamiento

### San Miguel

San Miguel es una comuna ubicada en el sector sur de la ciudad de Santiago, limita al norte con la comuna de Santiago, al este con San Joaquín, al oeste con Pedro Aguirre Cerda y al sur con San Ramón y La Cisterna. De acuerdo con las estadísticas que se desprenden del censo de 2017, San Miguel cuenta con 107.954 habitantes, de los cuales 50.738 son hombres y 57.216 mujeres. A pesar de su predominancia habitacional, la comuna cuenta con abundante comercio.

"Las principales vías del sector corresponden a la Gran Avenida José Miguel Carrera que va de norte a sur con tres vías por sentido con un alto flujo de vehículos particulares y locomoción colectiva y la Autopista Central que cruza de norte a sur la ciudad de Santiago mediante dos ejes de vías expresas de alta velocidad.



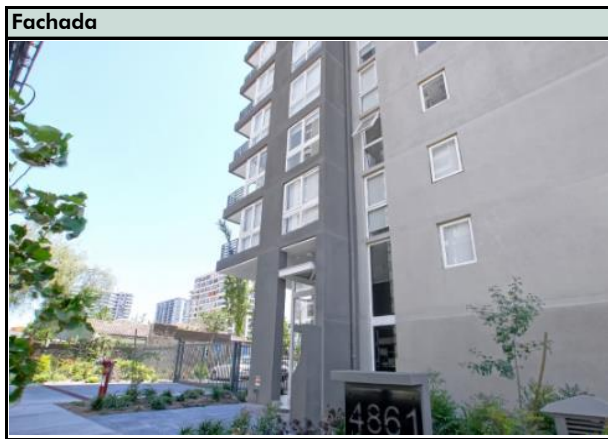
## Descripción de la Propiedad

La propiedad corresponde a un edificio habitacional destinado a renta residencial o multifamily en la comuna de San Miguel, en un sector principalmente residencial en transición hacia densificación media, con buen acceso a colegios, jardines infantiles, centros comerciales, centros de salud y supermercados.

El terreno cuenta con frente hacia calle Guardia Marina Riquelme, tiene una superficie de 2.875 m<sup>2</sup> con forma regular y topografía plana.

Su superficie arrendable total asciende a 9.147 m<sup>2</sup>, plasmada en 203 unidades arrendables que se distribuyen en 4 tipologías de vivienda: 1D1B, 2D1B, 2D2B y 3D2B. Cuenta además con 103 estacionamientos y 76 bodegas. El edificio cuenta buenas terminaciones en cuanto a sus espacios comunes y con variedad de amenities, tales como gimnasio, quinchos, piscina exterior, lavandería, salas multiuso, juegos de niños y bicicletteros.

La propiedad y sus construcciones se encuentran en buen estado de conservación y permiten su correcto funcionamiento bajo su uso actual.



## Superficies

Según la información entregada por mandante, los elementos valorizados cuentan con la siguiente superficie:

SUPERFICIES	
Terreno	2,874.73 m <sup>2</sup>
<b>Total Terreno</b>	<b>2,874.73 m<sup>2</sup></b>
<b>Construcciones</b>	
	<b>GLA</b>
Tipología 1D1B	3,762.23 m <sup>2</sup>
Tipología 2D1B	2,871.49 m <sup>2</sup>
Tipología 2D2B	2,428.28 m <sup>2</sup>
Tipología 3D2B	85.85 m <sup>2</sup>
<b>Total Construcciones</b>	<b>9,147.85 m<sup>2</sup></b>

*Según planos de cliente*

## Planimetrías

El cliente aportó planimetrías de la propiedad analizada. Durante la inspección de la propiedad, se pudo comprobar que éstas guardan una relación con la realidad lo suficientemente exacta como para ser consideradas como válidas a efectos de la valoración del inmueble.

## Estado del Inmueble

CBRE Chile S.A. no se ha llevado a cabo ningún estudio o informe estructural, ni ha probado las diferentes instalaciones y servicios del inmueble. No hemos recibido ningún informe elaborado por cualquier otra empresa. Tan solo hemos llevado a cabo una inspección limitada para efectos de valoración.

Durante la inspección se pudo comprobar que el edificio está en buen estado de conservación con mantenciones continuadas y su aparente del edificio era bueno para el desarrollo del uso que tiene asignado (Edificio de renta residencial).

## Situación Legal

### Titularidad

No se nos han facilitado copias de los títulos de propiedad de los inmuebles de referencia. A efectos de valoración hemos asumido que los inmuebles son propiedad del cliente y se encuentran registrados libres de cargas o gravámenes que puedan afectar negativamente a su valor o comercialización.

### Contratos de Arrendamiento vigentes

La propiedad se encuentra arrendada en un 99%.

## Prohibiciones y/o Restricciones Legales

No se nos ha informado de ninguna restricción y no se ha detectado ninguna a lo largo de nuestra investigación que afecte a la propiedad.

## Normativa Urbanística

El inmueble se ubica en la **Zona ZU-2 A RESIDENCIAL DE RENOVACIÓN** del Plan Regulador Comunal de San Miguel, que está inserto dentro un sector consolidado de la ciudad, por lo que se asume cuenta con buena accesibilidad a las redes generales de abastecimiento y evacuación aguas, electricidad y teléfono.

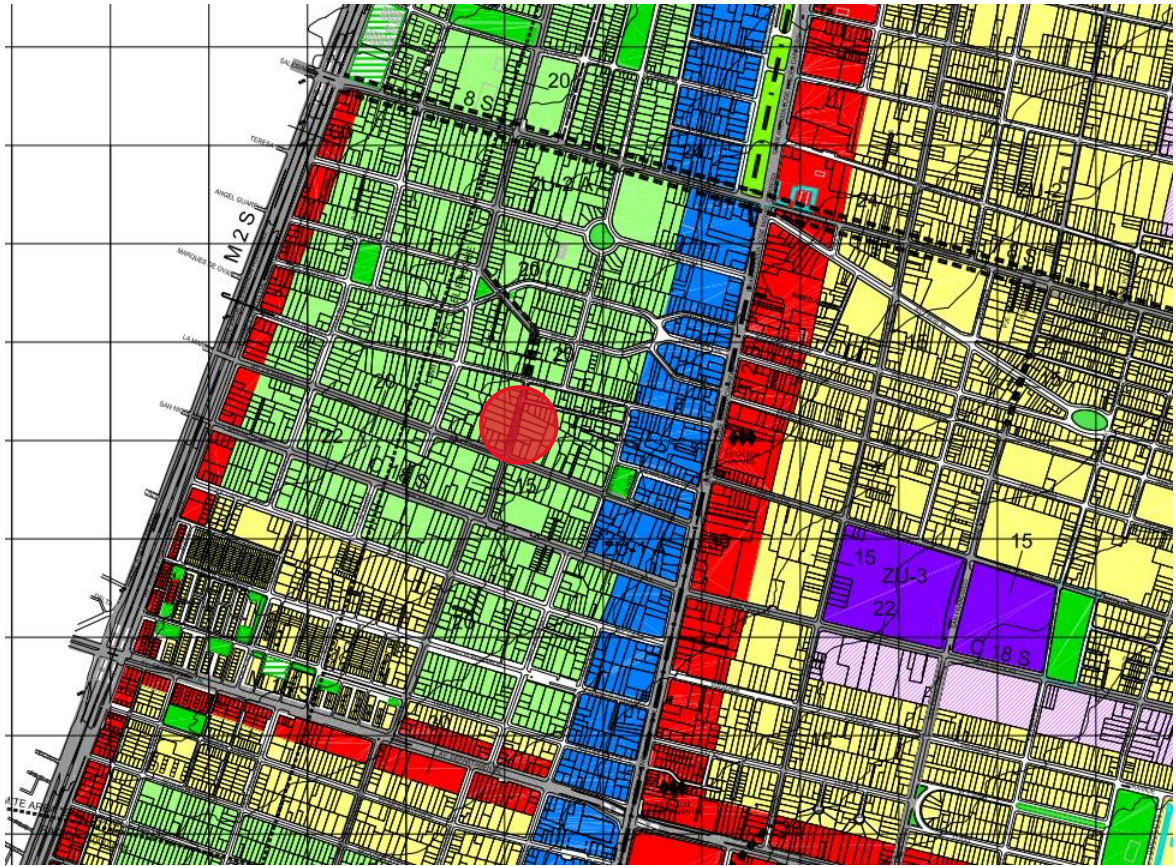
Según información extruida del PRC vigente, estas áreas se regirán por las siguientes disposiciones:

- **Usos Permitidos:**
  - Residencial (vivienda con comercio en 1er piso),
  - Equipamiento (comercio, culto y cultura, deportes, educación, esparcimiento, salud, seguridad, servicios, social),

- Infraestructura (de transporte como vías y estaciones de metro, estacionamientos. Sanitaria como canales de riego e infraestructura energética como ductos de distribución de gas) y
- Áreas verdes (bandejonas y platabandas, parque, plaza, jardines)."
- **Usos Prohibidos:**
  - Equipamiento científico correspondiente a Centro de investigación científica y tecnológica.
  - Equipamiento de comercio correspondiente a discotecas, empresa de control de peso de vehículos de carga, estación de servicio, grandes tiendas, mercados, multitiendas, supermercados.
  - Equipamiento de culto y cultura correspondientes a canal de televisión, radioemisoras.
  - Equipamiento de deporte correspondiente a estadio.
  - Equipamiento de esparcimiento correspondiente a autocine, cabaret, circo, club de campo, hotel, hostería, motel, parque de diversiones, pista de espectáculos, quinta de recreo, sala de eventos, salón de baile, salón de juegos, zona de picnic y zoológicos.
  - Equipamiento de salud correspondiente a casa de reposo, clínica de recuperación médica, clínica psiquiátrica, hogar de ancianos, hospital.
  - Equipamiento de seguridad correspondiente a cárceles y centros de detención.
  - Equipamiento social correspondiente a sede asociación política, sede gremial, sede sindical.
  - Actividades productivas, exceptuando las señaladas en el art. 2.1.26. de la O.G.U.C.
  - Actividades de servicio de carácter similar al industrial.
  - Infraestructura correspondiente a disposición transitoria o final de residuos sólidos, estación ferroviaria, instalaciones de telecomunicaciones, instalaciones de televisión, plantas de tratamiento de aguas servidas, rodoviaros y terminales de locomoción colectiva urbana, terminales de taxis y radiotaxis, terminales de transporte terrestre. "
- **Condiciones de Edificación:**
  - Superficie predial mínima      0 - 1000/1001 - 2000/2001-3000/3001 y más
  - Constructibilidad                    1.8/2.0/2.3/2.5
  - Ocupación de suelo                0.7/0.65/0.6/0.55
  - Rasante                                 70°
  - Altura Max                            Según rasante
  - Antejardín                            Art. 11
  - Distanciamiento                    O.G.U.C
  - Adosamiento                        40
  - Agrupación                            Aislado



## Plano de Zonificación PRC San Miguel



### Situación Municipal

La propiedad cuenta con sus edificaciones regularizadas al día en la Dirección de Obras de la Municipalidad de San Miguel, a fecha de la visita 10/12/2021.

### IVA

Todas las rentas y valores que se exponen dentro de este informe no incluyen IVA, a excepción del costo por reposición, ya que el valor de las construcciones si lo incluye.

# MAYOR Y MEJOR USO

## Definición

La expresión “Mayor y Mejor Uso” hace referencia al principio según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable.

Un estudio en profundidad del Mayor y Mejor Uso de la propiedad analizada está más allá del alcance de este informe. En la práctica de Valoración, el concepto de Mayor y Mejor Uso hace referencia a la hipótesis sobre la que se basa el valor.

El Principio de Mayor y Mejor Uso debe cumplir cuatro criterios: ser legalmente permisible, físicamente posible, financieramente factible y debe dar la máxima rentabilidad esperable.

## Legalmente permisible

La regulación urbanística vigente a fecha de la valoración determina lo legalmente permisible respecto a uso potencial de la propiedad analizada. El presente Informe asume que a fecha de la valorización (31 de diciembre de 2021), el uso marcado por la normativa es de Residencial.

No se nos ha informado de ninguna restricción legal que limite el potencial uso de la propiedad. En cualquier caso, este Informe asume que la propiedad está correctamente enmarcada en su correspondiente normativa urbanística y que las construcciones existentes o propuestas fueron debidamente aprobadas por la autoridad competente.

## Físicamente posible

La posibilidad física está determinada por el tamaño, forma, topografía, disponibilidad de factibilidades y cualquier otro aspecto físico de la propiedad. La propiedad analizada consiste en un terreno casi regular y disfruta de buen acceso desde calles asfaltadas, por lo que en general, puede considerarse un buen emplazamiento. Todas las factibilidades públicas están disponibles, incluyendo agua potable, electricidad y telefonía. En general, el sitio puede considerarse como adecuado para alojar a la propiedad en su estado actual.

## Financieramente factible y de máxima rentabilidad

Para que el uso sea seriamente considerado, debe tener potencial para generar una rentabilidad suficiente como para atraer capital de inversión en comparación con otras alternativas para los inversionistas potenciales. Un hipotético ingreso neto o tasas de retorno aceptables indicarían que la propiedad es financieramente factible.

Los usos financieramente factibles son aquellos que pueden generar un beneficio por sobre el costo de adquisición de la propiedad, de los costos de construcción, financieros, de comercialización y venta, o de cualquier otro en el que se pudiera incurrir en el proyecto. Determinar el valor de la propiedad en el supuesto de que un nuevo proyecto sea construido

en ella supone un análisis en profundidad del mercado local, ubicación de la propiedad, uso propuesto, velocidad de ventas y porcentaje de absorción, así como gastos operativos, de construcción e indirectos).

## Conclusión

Considerando los usos existentes en la cercanía de la propiedad analizada, las características de la propiedad, restricciones legales y otros factores, por lo tanto, nuestra opinión es que el Mayor y Mejor Uso de la propiedad analizada es Residencial, considerando las actuales circunstancias.

Este informe asume que la propiedad está correctamente zonificada en la normativa urbana vigente, que las mejoras construidas han sido aprobadas por la autoridad competente y que los Permisos de Edificación requeridos están correctamente registrados en la Municipalidad de San Miguel.

# MÉTODOS DE VALORACIÓN

## Aproximaciones de Valor

Dada la naturaleza del activo sujeto de valoración, así como sus capacidades e inserción en el mercado inmobiliario, se considera que las siguientes metodologías son necesarias para determinar el valor final del mismo:

### Aproximación por Ingresos

Determinación del valor del activo en función del análisis como unidad económica, esto es, analizando los ingresos versus los costos operacionales y administrativos, efectivos o hipotéticos, descontados a una tasa de descuento relevante.

### Descuento de Flujos de Caja (DCF)

Esta metodología se orienta a reconocer el valor de la unidad en función de su capacidad para generar flujos mensuales no estabilizados, acordes a contratos cuando se disponen, considerando vacancias, y asumiendo parámetros de mercado una vez se finalicen los flujos de contrato. Bajo esta metodología, e igualmente asumiendo valores de renta en función de la oferta actual disponible, y sustrayendo los gastos operacionales para efectos de determinar los ingresos netos que serán capitalizados a una tasa de mercado para productos comparables, en cuya construcción se han considerado los mismos criterios anteriormente mencionados. Utilizamos las rentas vigentes del activo, según la información del contrato de arrendamiento proporcionado por mandante. En el caso de unidades no arrendadas, se asumen los valores de renta, renovación de contrato y probabilidad de impago derivados de la actual situación del mercado inmobiliario.

# VALORACIÓN

## Aproximación por Ingresos

Tal y como se indicó anteriormente, la aproximación por ingresos responde a la determinación del valor del activo en función del análisis como unidad económica, esto es, analizando los ingresos versus los costos operacionales y administrativos, efectivos o hipotéticos, descontados a una tasa de descuento relevante. Se hace necesario, por lo tanto, determinar en primer lugar los valores de renta estimados (ERV por sus siglas en inglés) que tienen este tipo de inmuebles en este sector en concreto.

## Descuento de Flujos de Caja (DCF)

Esta metodología se orienta a reconocer el valor de la unidad en función de su capacidad para generar flujos mensuales no estabilizados, acordes a contratos cuando se disponen, considerando vacancias, y asumiendo parámetros de mercado una vez se finalicen los flujos de contrato. Bajo esta metodología, e igualmente asumiendo valores de renta en función de la oferta actual disponible, y sustrayendo los gastos operacionales para efectos de determinar los ingresos netos que serán capitalizados a una tasa de mercado para productos comparables, en cuya construcción se han considerado los mismos criterios anteriormente mencionados. Utilizamos las rentas vigentes del activo, según la información del contrato de arrendamiento proporcionado por mandante. En el caso de unidades no arrendadas, se asumen los valores de renta, renovación de contrato y probabilidad de impago derivados de la actual situación del mercado inmobiliario.

## Categorización de unidades arrendables

CBRE ha procedido a analizar y categorizar las unidades arrendables existentes en la propiedad analizada, con el objetivo de establecer unas condiciones de mercado adecuadas a cada categoría en términos de periodo de vacancia, canon de renta, plazo de contratación, término de renta libre, etc., de forma que a cada unidad arrendable se le asigne una de estas categorías.

La categorización de las unidades se ha realizado basándose en criterios como la naturaleza de cada unidad, ubicación, inquilinos potenciales, superficie, visibilidad, flujo de personas disponible, probabilidad de renovación de los contratos, etc.

Esta categorización está realizada basándonos en nuestra experiencia en la valoración, así como en conversaciones con especialistas de CBRE. Estos datos responden a cierre de operaciones efectivas que se han realizado en los últimos dos años y consideran variables actuales que influyen en el sector.

Basándonos en lo anterior, hemos establecido las siguientes categorías de unidades:

SUITE	PERIODO (AÑOS)	PORCENTAJE DE RENOVACIÓN	MESES VACANTE	RENTA BASE (UF/UNIDAD/MES)
1D1B	2/0	60%	2,0	12,0
2D1B	2/0	70%	2,0	14,5
2D2B	2/0	70%	2,0	16,5
3D2B	3/0	80%	2,0	21,0

*Preparado por CBRE*

Una vez finalizados los contratos existentes, el modelo considera los parámetros de la categoría en la que está inscrita cada unidad hasta el final del período de análisis.

## Modelo de Cálculo

Para el correcto análisis de los flujos que genera la propiedad, se genera un modelo de flujos que consiste en los ítems descritos a continuación:

### Período de Análisis

El período de análisis adoptado en la modelización alcanzará los 10 años, con reversión al final del año 10.

### Ingresos

Nuestro modelo incluye toda la información entregada por el cliente respecto a las rentas de departamentos, estacionamientos y bodegas. En total corresponden a la suma de 2,818 UF mensuales a fecha de la visita de la propiedad.

### Contratos

El modelo considera los plazos de duración del rent roll entregado por el cliente. A continuación, un cuadro resumen de la información recopilada:

TIPOLOGÍA	SUPERFICIE UNITARIA (M <sup>2</sup> )	UNIDADES TOTALES	SUPERFICIE TOTAL (M <sup>2</sup> )	UNIDADES VACANTES	RENTA BASE (UF/UNIDAD/MES)
Unidades 1D1B	38,0	99	3.724,3	1	11,7
Unidades 2D1B	46,3	62	2.871,5	1	14,2
Unidades 2D2B	59,2	41	2.428,3	0	16,0
Unidades 3D2B	85,9	1	85,9	0	20,4
Estacionamientos		93		8	0,7
Bodegas		77		18	0,3

*Preparado por CBRE*

## Gastos

El modelo incorporará los gastos necesarios para rentabilizar la propiedad durante todo el período de análisis. Se analizarán gastos operativos y no operativos. Estos gastos son derivados de nuestra experiencia en el sector con propiedades similares, así como de entrevistas con gestores de propiedades semejantes que nuestro departamento viene manteniendo de forma regular. En concreto, se considerarán los siguientes conceptos en términos de gastos:

- **Operativos:**
  - **Contribuciones:** Se contempla el monto entregado por el cliente. Este gasto no es recuperable y se considera íntegramente como gasto para la propiedad.
  - **Seguros:** Se contempla el monto entregado por el cliente. Este gasto no es recuperable y se considera íntegramente como gasto para la propiedad.
  - **Gastos comunes:** Se contempla un valor de 0,05 UF/m<sup>2</sup> del área arrendable con un 95% de recuperación.
  - **Administración:** Se considera un gasto por administración equivalente al 5.0% de los ingresos por renta.
- **No operativos.**
  - **Capex:** Para el presente modelo se considera un Capex de un 1% del total de sus rentas anuales.

## Tasas de Descuento (IRR)

La tasa de descuento utilizada en el Flujo de Caja Descontado para determinar el valor actual de la propiedad, depende de la tipología (uso) de cada activo, su ubicación, su tamaño, sus posibles competencias y condiciones de arrendamiento, los cuales son considerados como factores de riesgo que pueden disminuir o aumentar la tasa de descuento para cada activo en particular. En general, y bajo la experiencia de mercado de CBRE, las tasas se mueven en los siguientes rangos dependiendo de la tipología:

MERCADO	TASA DE DESCUENTO
Residencial	3,00% - 6,00%
Oficinas	4,50% - 6,50%
Industrial	6,50% - 9,50%
Comercial	5,00% - 7,50%

*Preparado por CBRE*

Atendiendo a los rangos anteriores así como al análisis del inmueble, podemos concluir que para las unidades analizadas, una tasa de descuento adecuada, al conocimiento de transacciones de similares características y a la actual situación de mercado es un **5.00%**.

## Conclusión de Valor por DCF

Bajo estas condiciones, el flujo de caja arroja el siguiente valor:

DISCOUNTED CASH FLOW CONCLUSION					
Property:		Guardia Marina Riquelme 4861			
Discount Rate (IRR):	5,00%	Capitalized Year:	1		
Reversion Rate:	4,85%	GLA:	9.147,85 m <sup>2</sup>		
Year	Year Ending	NOI	Cash Flow	Discount Factor	Present Value
Year 1	Oct-2022	23.694	21.965	0,88	20.919
Year 2	Oct-2023	26.268	25.798	0,89	23.400
Year 3	Oct-2024	24.276	22.647	0,81	19.563
Year 4	Oct-2025	27.087	26.468	0,80	21.775
Year 5	Oct-2026	25.352	23.822	0,74	18.665
Year 6	Oct-2027	27.768	27.004	0,73	20.151
Year 7	Oct-2028	26.345	24.903	0,67	17.698
Year 8	Oct-2029	28.309	27.396	0,66	18.543
Year 9	Oct-2030	27.266	25.952	0,61	16.729
Year 10	Oct-2031	28.786	27.694	0,59	17.002
Year 11	Reversion Value	581.259			356.845
PV of Estimated Cash Flow:					551.290 UF
<b>Final Estimate of Market Value:</b>					<b>551.290 UF</b>
<b>Price per Square Meter (GLA):</b>					<b>60,26 UF/m<sup>2</sup></b>
RENDIMIENTO DE INGRESOS PREVISTO <sup>1</sup>		YIELDS	NOI (UF ANUALES)	UF/ M2 (GLA)	
NOI	Year 1	4,30%	23.694	2,59	
	Year 1 - 5 (Avg.)	4,60%	25.335	2,77	
	Years 6 - 10 (Avg.)	5,02%	27.695	3,03	
Cash Flow	Year 1	3,98%	21.965	2,40	
	Year 1 - 5 (Avg.)	4,38%	24.140	2,64	
	Years 6 - 10 (Avg.)	4,82%	26.590	2,91	
% of Value - Reversion		64,73%			

Preparado por CBRE

**Valor Flujo de Caja Descontado (05.00%): 551.290,00 UF**

IVA Excluido



Para efectos de este informe, hemos realizado un análisis de ventas directas y transacciones para utilizar el enfoque de comparación directa para establecer el valor del terreno en la propiedad analizada.

## Comparables de Terreno

A continuación, mostramos comparables de ofertas de venta para terrenos con una antigüedad inferior a los 6 meses:

	Propiedad	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Comparable 4	Comparable 5
<i>Ubicación</i>	Guardia Marina Riquelme 4861	Metro Lo Vial	Guardia Marina Riquelme 4895	La Marina	Ureta Cox	Ingeniero Budge
<i>Comuna</i>	San Miguel	San Miguel	San Miguel	San Miguel	San Miguel	San Miguel
<i>Tipo</i>	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno	Terreno
<i>Valor Venta (UF)</i>	En Estudio	83.870,97	31.460,00	30.000,00	32.500,00	36.000,00
<i>Superficie Prom. (m2)</i>	2.874,73	2.120,00	1.430,00	903,00	1.250,00	2.400,00
<i>Ubicación</i>	Buena	Similar	Similar	Similar	Inferior	Inferior
<i>Accesibilidad</i>	Buena	Similar	Similar	Similar	Inferior	Inferior
<i>Tipo de Oferta</i>	-	Asking	Asking	Asking	Close	Close
<i>Valor Venta (UF/m2)</i>	En Estudio	39,56	22,00	33,22	26,00	15,00

**Valor Ajustado (UF/m2) 25,94**

*Preparado por CBRE*

Analizando los comparables incluidos en la tabla superior, podemos ver que el rango de índices previo a la homologación varía desde 15,00 UF/m<sup>2</sup> a 39,56 UF/m<sup>2</sup>. Los comparables son considerados como similares a la propiedad considerando su uso y características. No obstante, según la normativa utilizada, se hace necesario considerar una homogeneización atendiendo a sus diferentes ubicaciones dentro del sector, emplazamiento específico de la muestra y el nivel de conectividad con centros urbanos, superficie, calidad, categoría y descuentos por negociación.

De esta manera, los valores finales homologados van desde las 16,14 UF/m<sup>2</sup> a las 36,91 UF/m<sup>2</sup>. Todas las referencias corresponden a precios de oferta que están afectos a descuentos por negociación y corresponden a unidades homologables, asociadas a condiciones de ubicación, emplazamiento específico, superficie y uso permitido.

## Valor Recomendado (IFRS)

<b>VALOR RECOMENDADO</b>	551.290,00 UF \$	17.085.436.343
Guardia Marina Riquelme 4861		

### TERRENO

Descripción	Comuna	Superficie	ROL	Valor UF/M2	Valor CLP	Total Valor UF	Total Valor CLP
Terreno	San Miguel	2.874,73 m <sup>2</sup>	-	25,94 \$	804.002	74.577,61 \$	2.311.289.774
<b>TOTAL TERRENO</b>		<b>2.874,73 m<sup>2</sup></b>				<b>74.577,61 \$</b>	<b>2.311.289.774</b>

### CONSTRUCCIONES

Descripción	Comuna	Superficie	ROL	Valor UF/M2	Valor CLP	Total Valor UF	Total Valor CLP
Edificio	San Miguel	9.147,85 m <sup>2</sup>	-	52,11	1.615.040,32	476.712,39 \$	14.774.146.569
<b>TOTAL CONSTRUCCIONES</b>		<b>9.147,85 m<sup>2</sup></b>				<b>476.712,39 \$</b>	<b>14.774.146.569</b>

Preparado por CBRE

# OPINIÓN DE VALOR

## Valor de Mercado

Nuestra opinión del valor de Mercado para la propiedad Edificio Guardia Marina, Guardia Marina Riquelme 4861, San Miguel, Región Metropolitana, a fecha de valoración 31 de diciembre de 2021 corresponde a la aproximación de Descuento de Flujos de Caja (DCF), que equivale a:

---

**Valor de la propiedad:**

551.290,00 UF

(QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA CON CERO UNIDADES DE FOMENTO)

**Valor de la propiedad (USD):** USD 20.094.603

IVA Excluido

---

# CERTIFICADO

CBRE, a mejor entender y conocer, certifica que:

1. Los datos e información contenidos en este informe de valoración para Edificio Guardia Marina, son verdaderos y correctos.
2. Los análisis reportados, opiniones y conclusiones están limitadas sólo por los supuestos y condiciones limitantes y representan análisis profesionales, opiniones y conclusiones de CBRE.
3. CBRE no tiene interés presente ni futuro en la propiedad referida en este informe ni intereses personales o conexión con las partes involucradas.
4. La valoración se ha realizado de acuerdo con las Declaraciones del Método de Tasación-Valoración de Bienes y Guía de Observaciones publicado por la Royal Institution of Chartered Surveyors de Gran Bretaña 7<sup>º</sup> edición (RICS), las directrices y recomendaciones que establecen el Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP), así como los requisitos del Código de Ética Profesional y los Estándares de la práctica profesional del Appraisal Institute de los Estados Unidos de América.
5. Francisco Traverso realizó la inspección de la propiedad valorada en este informe el 10 de diciembre de 2021.
6. Cualquier persona que haya proporcionado asistencia profesional a CBRE, está identificada en este informe.
7. Es nuestra opinión profesional que el valor de mercado para la propiedad, bajo los supuestos y limitaciones mencionadas en el desarrollo de este informe, al 31 de diciembre de 2021 es de:

---

**Valor de la propiedad:** 551.290,00 UF

(QUINIENTOS CINCUENTA Y UN MIL DOSCIENTOS NOVENTA CON CERO UNIDADES DE FOMENTO)

**Valor de la propiedad (USD):** USD 20.094.603

IVA Excluido

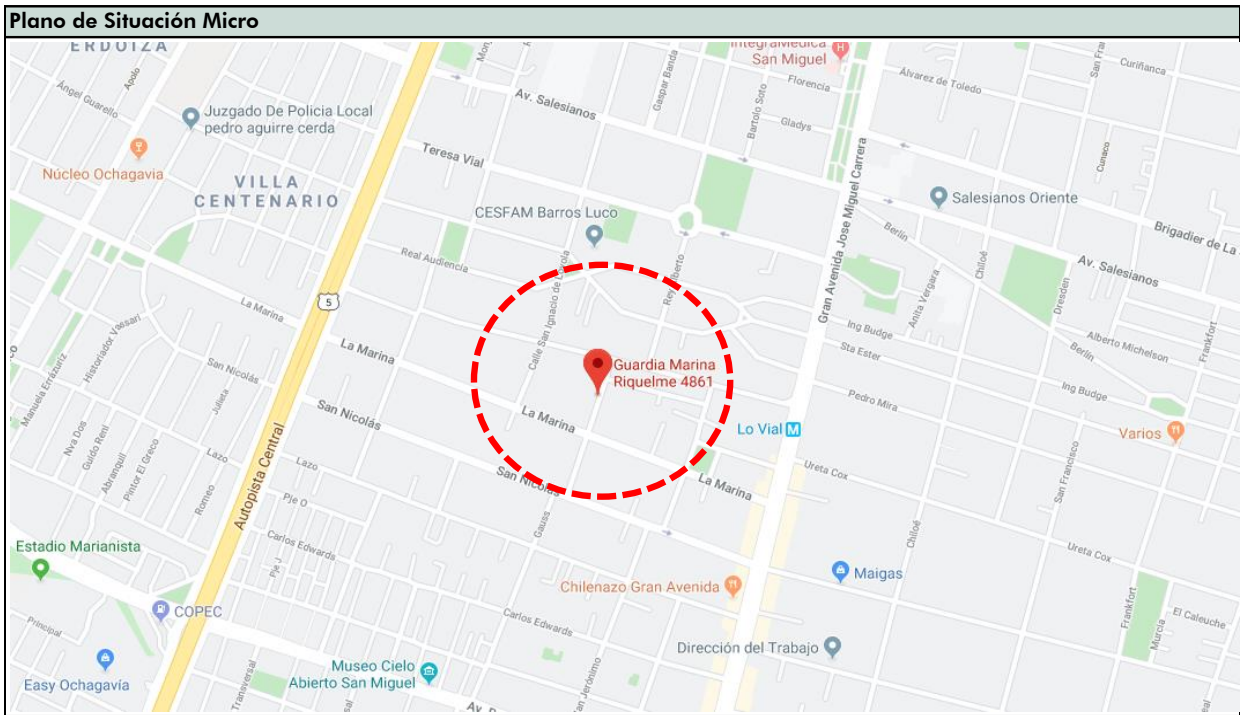
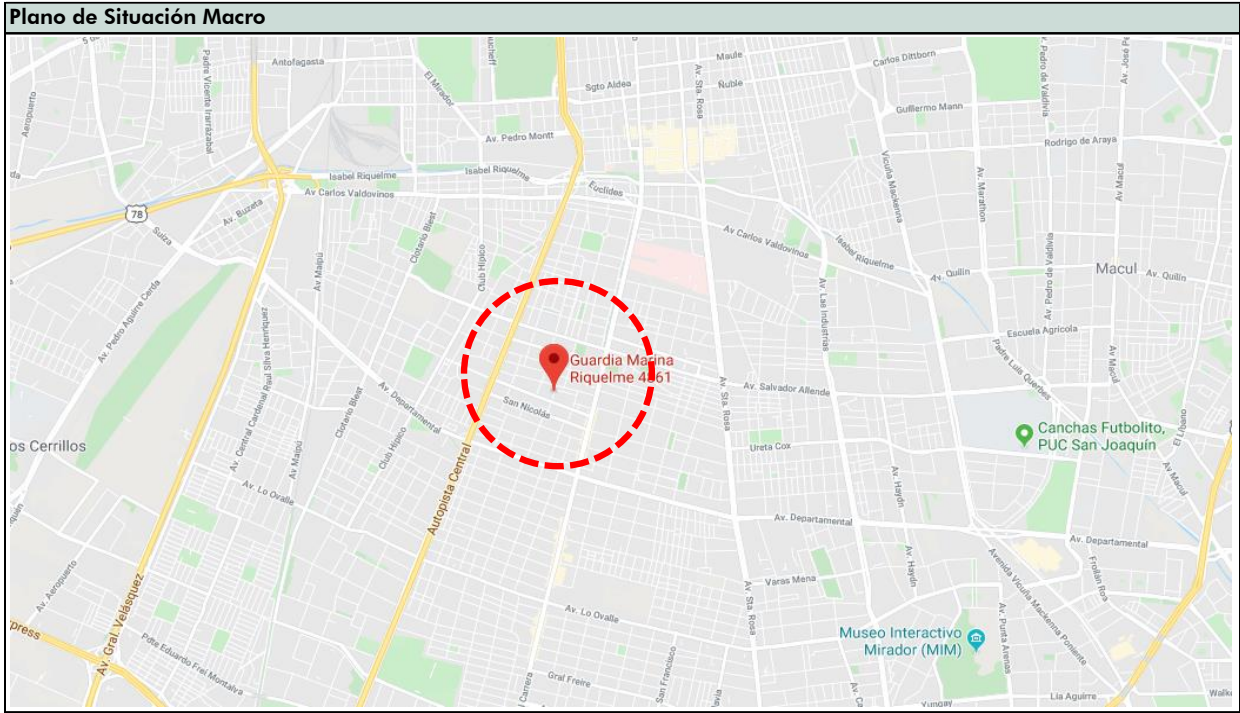
---



**Francisco Traverso**  
Valuation Director  
CBRE Chile

# ANEXOS

## Planos de Situación



## Flujo de Caja

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11	Total
	Oct-2022	Oct-2023	Oct-2024	Oct-2025	Oct-2026	Oct-2027	Oct-2028	Oct-2029	Oct-2030	Oct-2031	Oct-2032	
<b>Multifamily Revenue</b>												
Unidades 1D1B	12.525	13.678	12.900	14.220	13.509	14.633	14.040	14.961	14.525	15.239	14.999	155.230
Unidades 2D1B	9.517	10.357	9.695	10.571	10.017	10.775	10.332	10.961	10.644	11.136	10.957	114.962
Unidades 2D2B	7.087	7.734	7.250	7.923	7.509	8.102	7.775	8.245	8.017	8.393	8.275	86.311
Unidades 3D2B	243	244	244	244	247	247	247	250	250	251	255	2.720
<b>Total Multifamily Revenue</b>	<b>29.372</b>	<b>32.013</b>	<b>30.089</b>	<b>32.958</b>	<b>31.282</b>	<b>33.757</b>	<b>32.394</b>	<b>34.418</b>	<b>33.437</b>	<b>35.019</b>	<b>34.486</b>	<b>359.222</b>
<b>Parking Revenue</b>												
Estacionamientos	781	781	781	789	797	805	813	821	829	838	846	8.881
Bodegas	259	259	259	261	264	267	269	272	275	277	280	2.941
<b>Total Other Revenue</b>	<b>1.040</b>	<b>1.040</b>	<b>1.040</b>	<b>1.050</b>	<b>1.061</b>	<b>1.071</b>	<b>1.082</b>	<b>1.093</b>	<b>1.104</b>	<b>1.115</b>	<b>1.126</b>	<b>11.822</b>
Potential Gross Revenue	30.412	33.053	31.129	34.008	32.343	34.828	33.476	35.511	34.540	36.133	35.612	371.045
Total Effective Revenue	30.412	33.053	31.129	34.008	32.343	34.828	33.476	35.511	34.540	36.133	35.612	371.045
<b>Operating Expenses</b>												
GGCC	5.489	5.544	5.599	5.655	5.712	5.769	5.826	5.885	5.943	6.003	6.063	63.487
Contribuciones	849	857	866	875	883	892	901	910	919	929	938	9.820
Seguro	380	384	388	392	395	399	403	407	411	416	420	4.395
<b>Total Operating Expenses</b>	<b>6.718</b>	<b>6.785</b>	<b>6.853</b>	<b>6.921</b>	<b>6.990</b>	<b>7.060</b>	<b>7.131</b>	<b>7.202</b>	<b>7.274</b>	<b>7.347</b>	<b>7.421</b>	<b>77.703</b>
Net Operating Income	23.694	26.268	24.276	27.087	25.352	27.768	26.345	28.309	27.266	28.786	28.191	293.342
<b>Multifamily Leasing Costs</b>												
Unit Improvements	1.435	150	1.329	289	1.218	426	1.118	569	980	742	862	9.117
<b>Total Multifamily Leasing Costs</b>	<b>1.435</b>	<b>150</b>	<b>1.329</b>	<b>289</b>	<b>1.218</b>	<b>426</b>	<b>1.118</b>	<b>569</b>	<b>980</b>	<b>742</b>	<b>862</b>	<b>9.117</b>
<b>Capital Expenditures</b>												
Capex	294	320	301	330	313	338	324	344	334	350	345	3.592
<b>Total Capital Expenditures</b>	<b>294</b>	<b>320</b>	<b>301</b>	<b>330</b>	<b>313</b>	<b>338</b>	<b>324</b>	<b>344</b>	<b>334</b>	<b>350</b>	<b>345</b>	<b>3.592</b>
Total Leasing & Capital Costs	1.729	470	1.630	619	1.530	764	1.442	913	1.314	1.092	1.206	12.709
Cash Flow Before Debt Service	21.965	25.798	22.647	26.468	23.822	27.004	24.903	27.396	25.952	27.694	26.985	280.633
Cash Flow Available for Distribution	21.965	25.798	22.647	26.468	23.822	27.004	24.903	27.396	25.952	27.694	26.985	280.633

**CBRE**

