



# FONDO DE INVERSIÓN TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS

Valuación de Cuota e Inversiones

Marzo, 2024

Santiago, 28 de marzo de 2024

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

### Presente

De nuestra consideración:

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

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

### **Propósito**

De acuerdo a los términos indicados en nuestra propuesta hemos desarrollado un análisis de valuación de cuota e inversiones para el Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias con fecha 31 de diciembre de 2023.

### **Limitaciones de nuestro alcance**

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

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

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

Saludamos atentamente a usted,



Emilio Venegas  
Socio Finanzas Corporativas y Transacciones  
BDO Consulting Limitada



# RESUMEN EJECUTIVO

# RESUMEN EJECUTIVO

## Resultado Valuación por Sociedad

### Objetivo

El objetivo de este informe es proporcionar recomendaciones del valor justo de la inversión y valores cuota del Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2023.

### Bases de la Valuación

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

Los resultados de dicho análisis se presentan a continuación:

	Valuación Toesca Rentas Inmobiliarias		
	Serie A	Serie C	Serie I
	M\$	M\$	M\$
Valor Económico Inversiones	5.920.099	15.593.805	13.579.723
Otros Activos Netos	34.771	91.590	79.760
Pasivo Comisión Administradora	-721.823	-1.015.957	-570.735
<b>Valor Económico de los Activos</b>	<b>5.233.048</b>	<b>14.669.437</b>	<b>13.088.749</b>
Deuda Financiera Neta	-9.009.540	-23.731.528	-20.666.386
<b>Valor Económico del Patrimonio</b>	<b>14.242.587</b>	<b>38.400.965</b>	<b>33.755.135</b>
N° Cuotas	475.667	1.252.928	1.091.101
<b>Valor Económico Cuota (CLP)</b>	<b>29.942</b>	<b>30.649</b>	<b>30.937</b>

### Notas:

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

# RESUMEN EJECUTIVO

## Resultado Valuación por Sociedad

		FI Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo
Concepto	M\$	
Valor Económico de los Activos - BDO	-32.672.979	
Otros Activos	297.830	
Otros Pasivos	-222.541	
Pasivo Comisión Administradora	-542.384	
Valor Económico de los Activos	-33.140.073	
Deuda Financiera Neta	-54.207.576	
Valor Económico del Patrimonio	21.067.503	
Participación FI Rentas Inmobiliarias Apoquindo	30,00%	
Valor Inversión FI Rentas Inmobiliarias	6.320.251	

		Inmobiliaria VC SpA
Concepto	M\$	
Valor Económico de los Activos - BDO	26.133.110	
Otros Activos	380.469	
Otros Pasivos	-3.302	
Pasivo Comisión Administradora	N/A	
Valor Económico de los Activos	26.510.277	
Deuda Financiera Neta	22.826.073	
Valor Económico del Patrimonio	3.684.204	
Participación FI Rentas Inmobiliarias Apoquindo	100,00%	
Valor Inversión FI Rentas Inmobiliarias	3.684.204	

		FI Toesca Rentas Inmobiliarias PT
Concepto	M\$	
Valor Económico de los Activos - BDO	12.940.212	
Otros Activos	0	
Otros Pasivos	-290.229	
Pasivo Comisión Administradora	-500.784	
Valor Económico de los Activos	12.149.199	
Deuda Financiera Neta	-23.347.495	
Valor Económico del Patrimonio	35.496.694	
Participación FI Rentas Inmobiliarias Apoquindo	33,33%	
Valor Inversión FI Rentas Inmobiliarias	11.831.048	

		Inmobiliaria Chañarcillo Ltda
Concepto	M\$	
Valor Económico de los Activos - BDO	23.812.921	
Otros Activos	4.547.069	
Otros Pasivos	-112.727	
Pasivo Comisión Administradora	N/A	
Valor Económico de los Activos	28.247.263	
Deuda Financiera Neta	31.733.734	
Valor Económico del Patrimonio	-3.486.471	
Participación FI Rentas Inmobiliarias Apoquindo	100,00%	
Valor Inversión FI Rentas Inmobiliarias	-3.486.471	

### Notas:

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



# RESUMEN EJECUTIVO

## Resultado Valuación por Sociedad

Inmobiliaria Machalí Ltda	
Concepto	M\$
Valor Económico de los Activos - BDO	7.527.231
Otros Activos	36.450
Otros Pasivos	-166.711
Pasivo Comisión Administradora	N/A
Valor Económico de los Activos	7.396.970
Deuda Financiera Neta	4.643.718
Valor Económico del Patrimonio	2.753.251
Participación FI Rentas Inmobiliarias Apoquindo	100,00%
Valor Inversión FI Rentas Inmobiliarias	2.753.251

Power Center Curicó SpA	
Concepto	M\$
Valor Económico de los Activos - BDO	17.570.197
Otros Activos	2.298.407
Otros Pasivos	-255.381
Pasivo Comisión Administradora	N/A
Valor Económico de los Activos	19.613.222
Deuda Financiera Neta	21.067.481
Valor Económico del Patrimonio	-1.454.259
Participación FI Rentas Inmobiliarias Apoquindo	80,00%
Valor Inversión FI Rentas Inmobiliarias	-1.163.407

Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist S.A.	
Concepto	M\$
Valor Económico de los Activos - BDO	56.337.728
Otros Activos	11.569.543
Otros Pasivos	-272.566
Pasivo Comisión Administradora	N/A
Valor Económico de los Activos	67.634.705
Deuda Financiera Neta	32.391.099
Valor Económico del Patrimonio	35.243.606
Participación FI Rentas Inmobiliarias Apoquindo	43,00%
Valor Inversión FI Rentas Inmobiliarias	15.154.751

### Notas:

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

# RESUMEN EJECUTIVO

## Estimación Valor Activos

Como resultado de la metodología y procedimientos de valorización aplicados se detalla el valor justo estimado para los activos en que invierte el Fondo Rentas Inmobiliarias al 31 de diciembre del 2023:

ID	Fondo	Nombre	Uso Principal	Dirección	Comuna	Superficie Arrendable	Valor Total
						m <sup>2</sup>	UF
1	Toesca Rentas Inmobiliarias	Centro Comercial Machali	Comercial	Av. San Juan 2184	Machalí, O'Higgins	4.612	204.603
2	Toesca Rentas Inmobiliarias	Colombia	Senior Suites	Colombia 9072	La Florida	3.752	165.795
3	Toesca Rentas Inmobiliarias	Coventry	Senior Suites	Coventry 784	Ñuñoa	5.197	286.850
4	Toesca Rentas Inmobiliarias	Del Candil	Senior Suites	Del Candil 560	Lo Barnechea	6.359	326.758
5	Toesca Rentas Inmobiliarias	Medina	Senior Suites	Arturo Medina 4188	Ñuñoa	4.140	162.434
6	Toesca Rentas Inmobiliarias	Padre Errázuriz	Senior Suites	Padre Errázuriz 7114	Las Condes	5.009	260.099
7	Toesca Rentas Inmobiliarias	Mall Paseo Viña Centro	Comercial	Av. Valparaiso 1070	Viña Del Mar	25.036	1.988.605
8	Toesca Rentas Inmobiliarias	Bodegas Sucden	Bodega Industrial	Chañarcillo 600	Maipú	14.505	288.617
9	Toesca Rentas Inmobiliarias PT	Torre A	Oficinas	Av Costanera Sur 2710	Las Condes	20.203	2.426.431
10	Toesca Rentas Inmobiliarias	Paseo Curicó	Comercial	Carmen 1220	Curicó	10.881	477.589
11	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	Edificio Apoquindo 4501	Oficinas	Apoquindo 4501	Las Condes	23.066	2.325.072
12	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	Edificio Apoquindo 4700	Oficinas	Apoquindo 4700	Las Condes	7.553	706.491
13	Toesca Rentas Inmobiliarias	Edificio Apoquindo 3001	Oficinas	Apoquindo 3001	Las Condes	4.255	358.660
14	Toesca Rentas Inmobiliarias PT	Boulevard Torre A	Comercial	Av Costanera Sur 2710	Las Condes	8.122	583.015
15	Toesca Rentas Inmobiliarias	Domingo Calderón	Senior Suites	Las Perdices 2159	La Reina	6.531	329.423
<b>Total</b>						149.219	10.890.444



# ANTECEDENTES PRELIMINARES



# ANTECEDENTES PRELIMINARES

## Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias

### Objetivo

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

### Duración

El Fondo tiene una duración hasta el día 30 de abril de 2024, la cual fue prorrogada hasta 2028, pudiendo prorrogarse dicho plazo en los términos que acuerden los Aportantes del Fondo reunidos en Asamblea Extraordinaria.

### Administradora

Toesca S.A. Administradora General de Fondos.

### Tipo de Inversionista

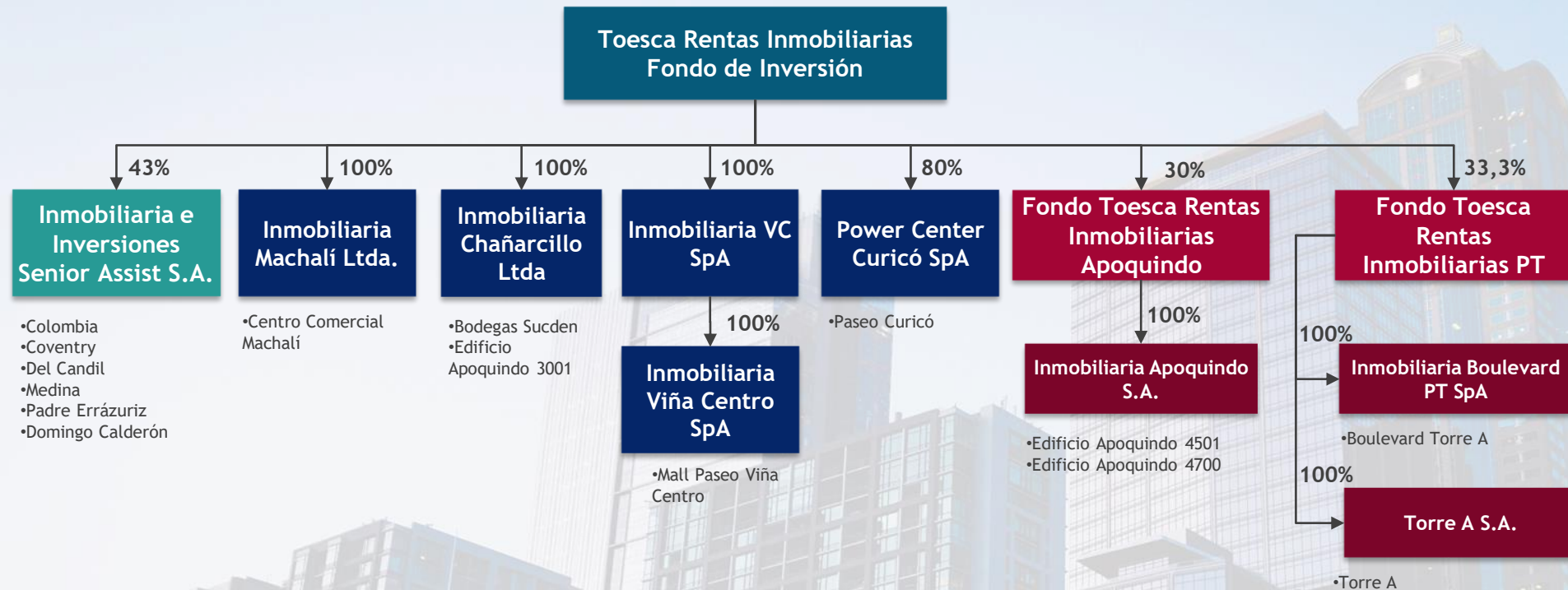
Fondo dirigido al público en general.

### Series de Cuotas

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

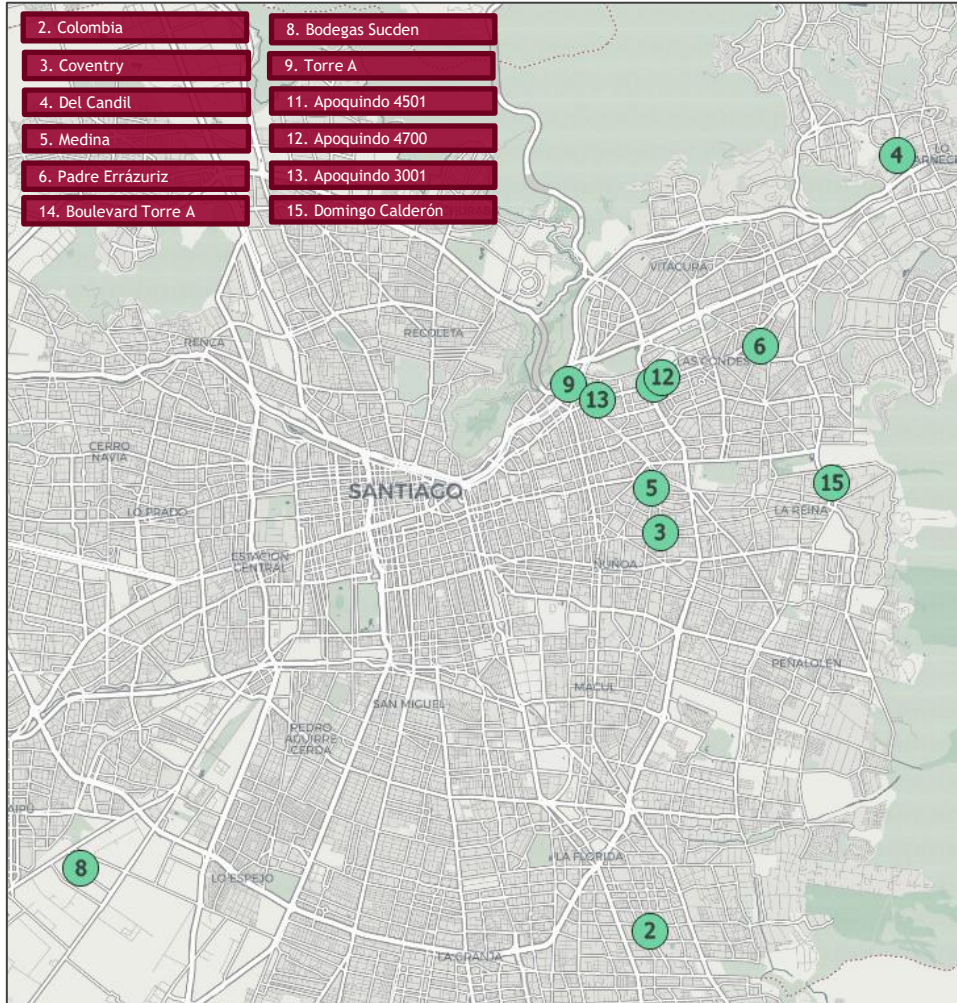
# ANTECEDENTES PRELIMINARES

## Malla Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias



# ANTECEDENTES PRELIMINARES

## Ubicación Activos





# CONCEPTOS

# CONCEPTOS

## Definición de Conceptos

### Valor Justo o Valor Razonable (Fair Value)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# CONCEPTOS

## Definición de Conceptos

### Valor residual

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

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

### Vidas útiles remanentes

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

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

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

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

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

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

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

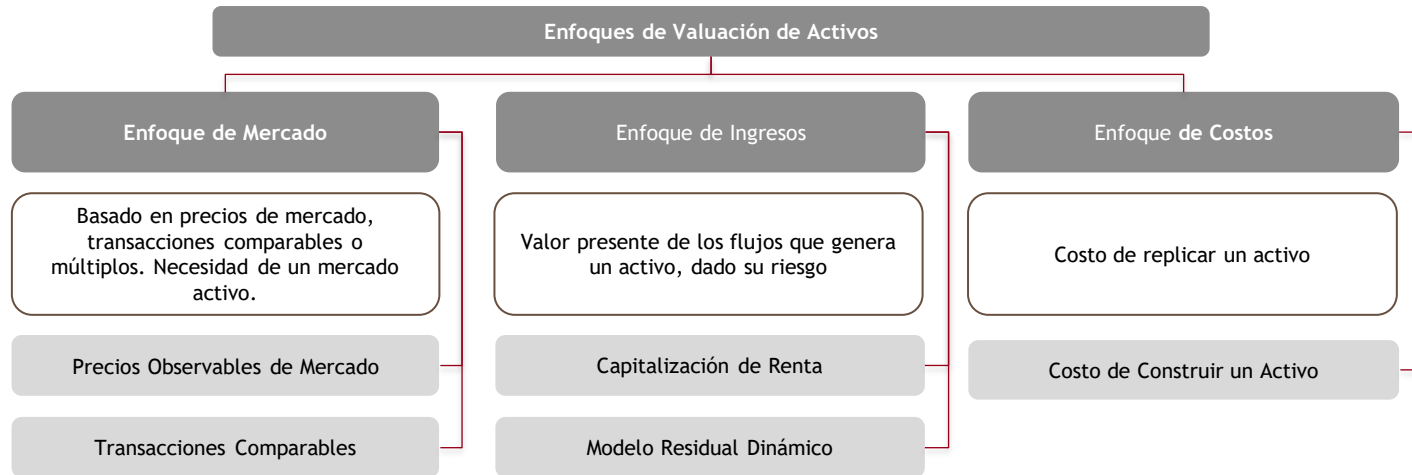


# METODOLOGÍA



# METODOLOGÍA

## Metodologías de Valuación Aceptadas por IFRS



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

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

# METODOLOGÍA

## Enfoque De Costos

### Enfoque de Costos

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

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

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

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

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

### Valuación a través de Costo de Reposición a Nuevo

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

### Construcciones y obras de infraestructura

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

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

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

# METODOLOGÍA

## Enfoque De Ingresos

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

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

Matemáticamente se podría definir:

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

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

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

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

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

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

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

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

# ANÁLISIS DE LA TASA DE DESCUENTO

## Tasa de Descuento (WACC)

### Determinación de la Tasa de Descuento

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

### Costo del Patrimonio (Ke)

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

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

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

Donde :

Ke = Costo del patrimonio

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

$\beta$  = Beta apalancado

ERP = Prima por riesgo de mercado

### Tasa de Retorno Libre de Riesgo

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

### Beta

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

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

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

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

# ANÁLISIS DE LA TASA DE DESCUENTO

## Tasa de Descuento (WACC)

### Costo de la Deuda

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

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

Donde:  $R_d$  = Costo de la deuda

$R_f$  = Tasa libre de riesgo

### Tasa de Impuesto Corporativo

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

### Estructura de Capital

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

### Prima por Riesgo de Mercado

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

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

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

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



# SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

# SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

## Vidas Útiles

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

### Vida útil técnica

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

### Vida útil económica

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

### Vida útil Industria

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

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

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

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

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



# SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

## Enfoque de Ingresos - Estimación Valor Justo

### Supuestos utilizados para la proyección

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

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

**Moneda:** se proyectan flujos **UF**.

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

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

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

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

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

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

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

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

# SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

## Tasa de Descuento (WACC) y “g”

	Oficinas	Residencial	Comercial	Strip Center	Industrial	Desarrollo
Beta Desapalancado Ajustado	0,69	0,66	0,69	0,72	0,73	0,73
D/P	0,84	0,69	1,00	0,50	0,37	1,30
Tasa de Impuesto	27%	27%	27%	27%	27%	27%
Tasa Libre de Riesgo	2,41%	2,41%	2,41%	2,41%	2,41%	2,41%
Prima por Riesgo	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Beta Apalancado	1,11	1,00	1,20	0,98	0,92	1,43
<b>Costo Patrimonial</b>	<b>10,15%</b>	<b>9,41%</b>	<b>10,78%</b>	<b>9,28%</b>	<b>8,86%</b>	<b>12,39%</b>
Tasa Libre de Riesgo	2,41%	2,41%	2,41%	2,41%	2,41%	2,41%
Spread de Crédito	1,58%	0,62%	1,20%	1,33%	2,01%	2,26%
Costo de la Deuda antes de Impuesto	4,00%	3,03%	3,61%	3,74%	4,43%	4,68%
<b>Costo de la Deuda después de Impuesto</b>	<b>2,92%</b>	<b>2,21%</b>	<b>2,64%</b>	<b>2,73%</b>	<b>3,23%</b>	<b>3,41%</b>
<b>WACC 4T 2023</b>	<b>6,86%</b>	<b>6,46%</b>	<b>6,72%</b>	<b>7,08%</b>	<b>7,35%</b>	<b>7,31%</b>
<b>WACC 3T 2023</b>	<b>7,22%</b>	<b>6,22%</b>	<b>7,11%</b>	<b>7,04%</b>	<b>7,56%</b>	<b>7,81%</b>
Diferencia (Puntos Base)	-36	24	-39	4	-21	-50

(a) Tasa de Impuestos Corporativa Chile

(b) BTU 30 años, 31-12-2023

(c) Fernandez para Chile, 2023

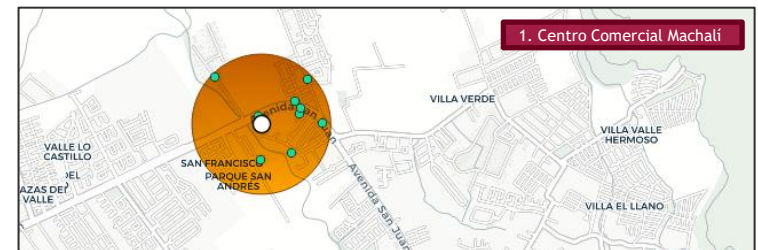
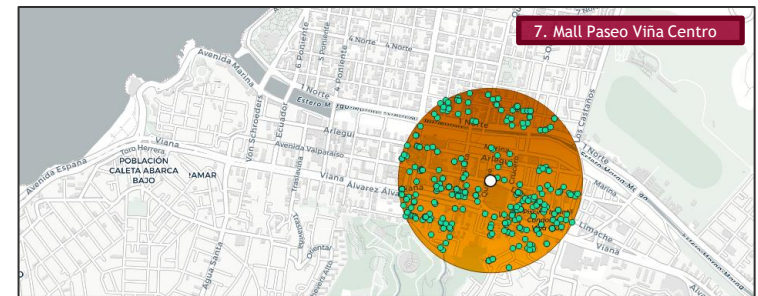
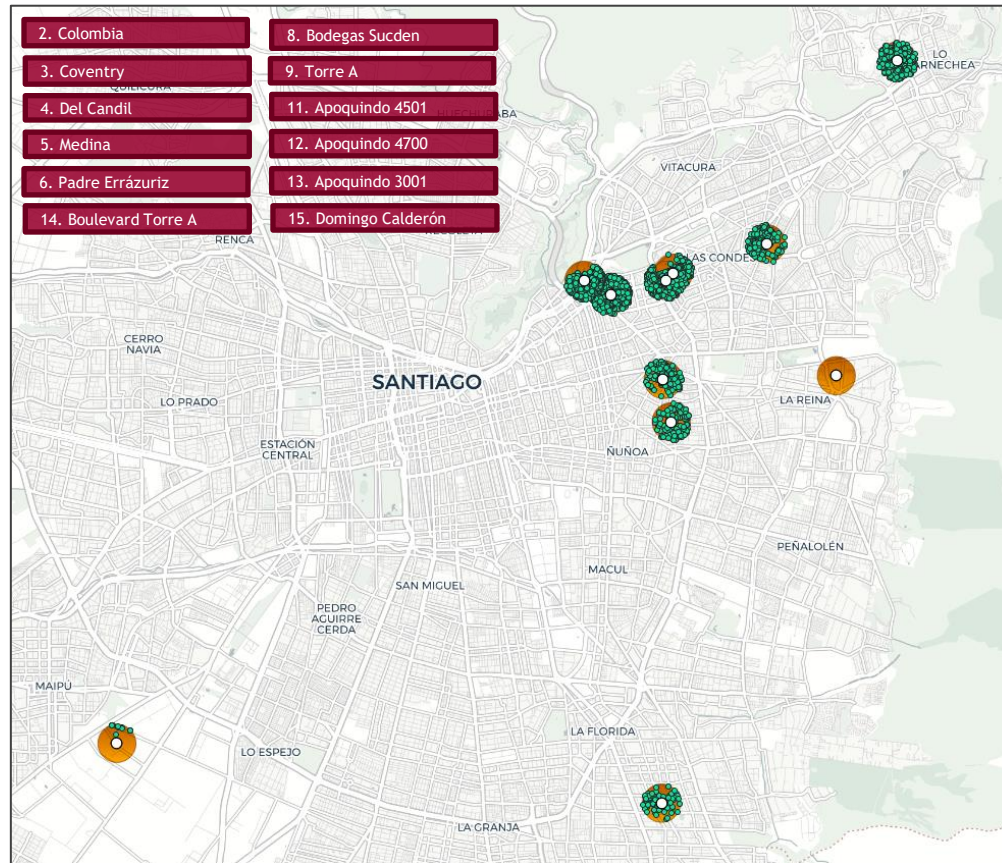
(d) Spread de Mercado por Sub-Industria

<b>Mediana Tasa de Crecimiento</b>	<b>2,25%</b>	<b>3,20%</b>	<b>1,87%</b>	<b>3,31%</b>	<b>3,21%</b>	<b>1,29%</b>
<b>Rango Tasa de Crecimiento</b>	<b>0,81% - 3,69%</b>	<b>2,46% - 3,93%</b>	<b>0,88% - 2,01%</b>	<b>3,23% - 3,38%</b>	<b>2,05% - 4,37%</b>	<b>1,29% - 1,30%</b>

# SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

## Supuestos de Mercado

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



# SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

## Supuestos de mercado

Tipo	Dirección	Rango Superficie		
		10	10+	Todos
Bodega	Edificio Apoquindo 3001	0,49	0,26	0,37
Bodega	Torre A	0,49	0,22	0,33
Bodega	Edificio Apoquindo 4700	0,49	0,14	0,24
Bodega	Edificio Apoquindo 4501	0,49	0,18	0,26
Bodega	Boulevard Torre A	0,49	0,22	0,33

Tipo	Dirección	Rango Superficie			
		500	1000	1000+	Todos
Industrial	Bodegas Sucden	0,17	0,16	0,12	0,13

Tipo	Dirección	Rango Superficie
		Unidad
Estacionamiento	Edificio Apoquindo 3001	0,24
Estacionamiento	Edificio Apoquindo 4700	0,23
Estacionamiento	Torre A	0,20
Estacionamiento	Edificio Apoquindo 4501	0,21
Estacionamiento	Paseo Curicó	0,00
Estacionamiento	Boulevard Torre A	0,20

Tipo	Dirección	Rango Superficie			
		50	100	100+	Todos
Local	Edificio Apoquindo 4700	1,03	1,09	0,54	0,69
Local	Torre A	0,75	0,80	0,62	0,67
Local	Edificio Apoquindo 4501	1,03	1,09	0,55	0,72
Local	Paseo Curicó	0,00	0,00	0,35	0,35
Local	Boulevard Torre A	0,75	0,80	0,62	0,67
Local	Mall Paseo Viña Centro	0,95	0,79	0,47	0,58

Tipo	Dirección	Rango Superficie				
		50	150	250	250+	Todos
Oficina	Edificio Apoquindo 3001	0,53	0,40	0,40	0,41	0,41
Oficina	Edificio Apoquindo 4700	0,51	0,44	0,41	0,42	0,43
Oficina	Torre A	0,43	0,40	0,41	0,42	0,42
Oficina	Edificio Apoquindo 4501	0,54	0,44	0,41	0,42	0,43

Tipo	Dirección	Rango Superficie			
		45	60	100+	Todos
Departamento	Colombia	0,28	0,24	0,20	0,23
Departamento	Coventry	0,35	0,30	0,26	0,27
Departamento	Del Candil	0,00	0,39	0,30	0,30
Departamento	Medina	0,34	0,29	0,26	0,27
Departamento	Padre Errázuriz	0,42	0,39	0,31	0,35
Departamento	Domingo Calderón	0,34	0,29	0,26	0,27

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



# SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

## Por tipo de activo

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

Categoría Tasa	Tipo	Vacancia Promedio	Años Contrato	Variación Anual	Valor Terminal (g)	CRN	% Componentes Mantenición	Corredor Propiedades (%)	Adm. Contratos	Tasa WACC	Seguro
Industrial	Bodega Industrial	3,0%	10	2,05%	3,21%	22	50%	2,5%	0,5%	7,35%	0,04
Oficinas	Bodega	5,0%	1	0,81%	2,25%	18	50%	2,0%	2,5%	6,86%	0,04
	Oficina	5,0%	3	2,25%	2,25%	25	50%	2,0%	0,5%	6,86%	0,04
	Sucursal	5,0%	3	0,81%	2,25%	25	50%	2,0%	2,5%	6,86%	0,04
	Centro de Salud	5,0%	5	0,81%	2,25%	25	50%	2,0%	2,5%	6,86%	0,04
	Estacionamiento	5,0%	1	0,81%	2,25%	18	50%	2,0%	2,5%	6,86%	0,04
Comercial	Local Comercial	10,0%	3	0,88%	1,87%	25	50%	2,0%	3,0%	6,72%	0,04
	Antena	10,0%	3	0,88%	1,87%	12	50%	2,0%	3,0%	6,72%	0,04
	Cajero	10,0%	3	0,88%	1,87%	12	50%	2,0%	3,0%	6,72%	0,04
	Supermercado	10,0%	10	0,88%	1,87%	22	50%	2,0%	3,0%	6,72%	0,04
	Tienda Ancla	10,0%	10	0,88%	1,87%	22	50%	2,0%	3,0%	6,72%	0,04
	Módulos, Espacios & Otros	10,0%	1	0,88%	1,87%	15	50%	2,0%	3,0%	6,72%	0,04
Residencial	Residencia Adulto Mayor	0,0%	15	1,67%	2,53%	25	50%	2,0%	2,5%	6,59%	0,04

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

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

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

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

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

Por solicitud del cliente se considera mínima variación anual.



# RESULTADOS DETALLADOS

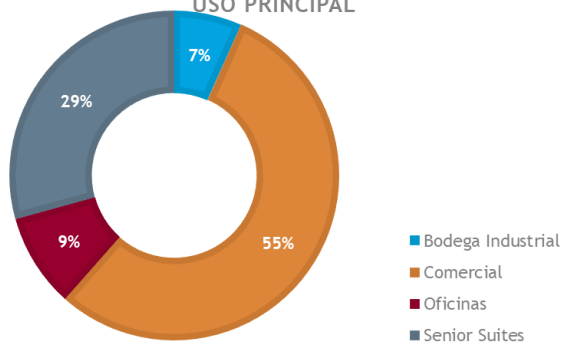
# RESULTADOS

## Resumen

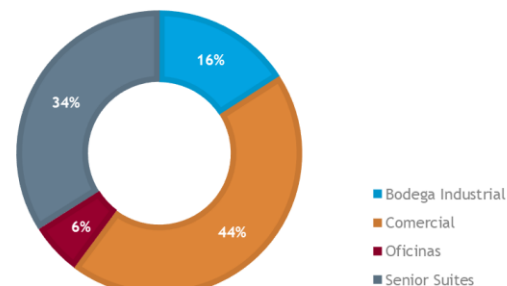
En esta sección se presentarán los resultados detallados de los activos agrupados por Sociedad. A partir de lo obtenido, en las siguientes imágenes se grafican distintas relaciones de valor y superficie de acuerdo al uso principal de cada activo dentro del conjunto de propiedades, mostrando la participación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

Fondo	Superficie Arrendable (m <sup>2</sup> )	Valor Total(UF)
Toesca Rentas Inmobiliarias	90.275	4.849.434
Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	30.619	3.031.563
Toesca Rentas Inmobiliarias PT	28.325	3.009.447
<b>Totales</b>	<b>149.219</b>	<b>10.890.444</b>

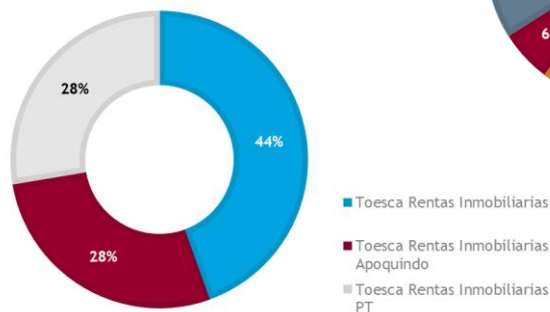
DISTRIBUCIÓN VALOR TOTAL (UF) POR TIPO DE USO PRINCIPAL



DISTRIBUCIÓN DE SUPERFICIE ARRENDABLE (M<sup>2</sup>) POR TIPO DE USO PRINCIPAL



VALOR TOTAL (UF) POR FONDO





# RESULTADOS POR FONDO

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

Fondo	Nombre	Uso Principal	Dirección	Comuna	Superficie Arrendable	Canon Promedio Colocación	Vacancia Superficie	Valor Total
					m <sup>2</sup>	UF/m <sup>2</sup>	%	UF
Toesca Rentas Inmobiliarias	<b>Inmobiliaria Chañarcillo Ltda</b>							
	Bodegas Sucden	Bodega Industrial	Chañarcillo 600	Maipú	14.505	0,15	3,0%	288.617
	Edificio Apoquindo 3001	Oficinas	Apoquindo 3001	Las Condes	4.255	0,52	49,8%	358.660
	<b>Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A</b>							
	Colombia	Senior Suites	Colombia 9072	La Florida	3.752	0,26	0,0%	165.795
	Coventry	Senior Suites	Coventry 784	Nuñoa	5.197	0,32	0,0%	286.850
	Del Candil	Senior Suites	Del Candil 560	Lo Barnechea	6.359	0,30	0,0%	326.758
	Medina	Senior Suites	Arturo Medina 4188	Nuñoa	4.140	0,23	0,0%	162.434
	Padre Errázuriz	Senior Suites	Padre Errázuriz 7114	Las Condes	5.009	0,30	0,0%	260.099
	Domingo Calderón	Senior Suites	Domingo Calderon	La Reina	6.531	0,30	40,0%	329.423
	<b>Inmobiliaria Machalí Ltda.</b>							
	Centro Comercial MACHALI	Comercial	Av. San Juan 2184	Machalí, O'Higgins	4.612	0,31	4,0%	204.603
	<b>Inmobiliaria VC SpA</b>							
	Mall Paseo Viña Centro	Comercial	Av. Valparaiso 1070	Viña Del Mar	25.036	0,56	2,3%	1.988.605
<b>Power Center Curicó SpA</b>								
Paseo Curicó	Comercial	Carmen 1220	Curicó	10.881	0,33	22,4%	477.589	
<b>Total Rentas Inmobiliarias</b>					<b>90.275</b>	<b>0,36</b>	<b>9,3%</b>	<b>4.849.434</b>
Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	<b>Inmobiliaria Apoquindo S.A</b>							
	Edificio Apoquindo 4501	Oficinas	Apoquindo 4501	Las Condes	23.066	0,60	16,7%	2.325.072
	Edificio Apoquindo 4700	Oficinas	Apoquindo 4700	Las Condes	7.553	0,56	8,1%	706.491
	<b>Total Rentas Inmobiliarias Apoquindo</b>					<b>30.619</b>	<b>0,59</b>	<b>14,6%</b>
Toesca Rentas Inmobiliarias PT	<b>Inmobiliaria Boulevard PT SpA</b>							
	Torre A	Oficinas	Av Costanera Sur 2710	Las Condes	20.203	0,72	0,9%	2.426.431
	Boulevard Torre A	Comercial	Av Costanera Sur 2710	Las Condes	8.122	0,44	21,80%	583.015
	<b>Total Rentas Inmobiliarias PT</b>					<b>28.325</b>	<b>0,64</b>	<b>6,9%</b>
<b>Totales</b>					<b>149.219</b>	<b>0,46</b>	<b>9,9%</b>	<b>10.890.444</b>



# FICHAS RESUMEN

POR ACTIVO

# FICHA RESUMEN

## Activo

1

### Ubicación



Nombre Centro Comercial MACHALI

Uso Principal Comercial

Dirección Av. San Juan 2184 Machalí, O'Higgins

Comuna Machalí, O'Higgins

GLA (m<sup>2</sup>) 4.611,5

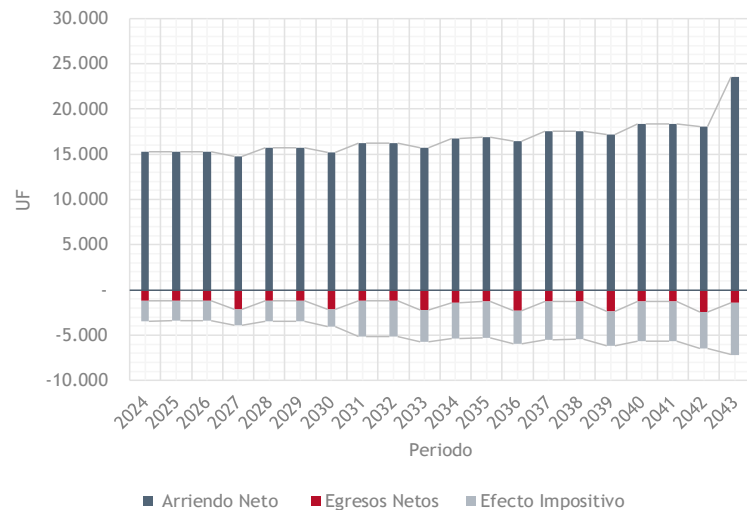
Cánon Promedio 0,31

Vacancia Actual 4,0%

### Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio	0,31	NOI Año 1 (UF)	14.068	NOI Año 1 (%)	92%
----------------	------	----------------	--------	---------------	-----

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



Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2023 204.603,47

Valor Adoptado al 31-12-2023 (UF) 204.603,47

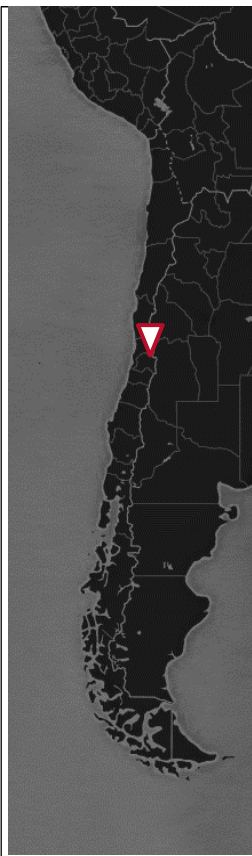
Valor Adoptado al 31-12-2023 (\$CLP) \$ 7.527.230.566

# FICHA RESUMEN

## Activo

2

### Ubicación



Nombre Colombia

Uso Principal Senior Suites

Dirección Colombia 9072 La Florida

Comuna La Florida

GLA (m<sup>2</sup>) 3.751,7

Cánon Promedio 0,26

Vacancia Actual 0,0%

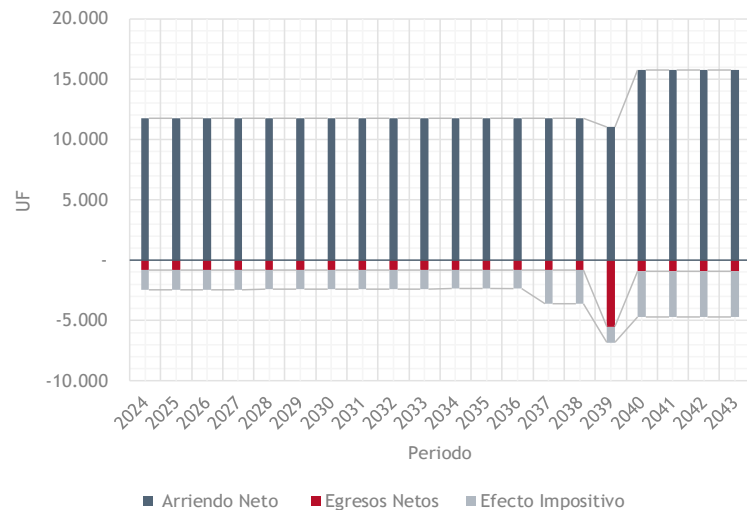
### Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio 0,26

NOI Año 1 (UF) 10.931

NOI Año 1 (%) 93%

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



Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2023 165.795,23

Valor Adoptado al 31-12-2023 (UF) 165.795,23

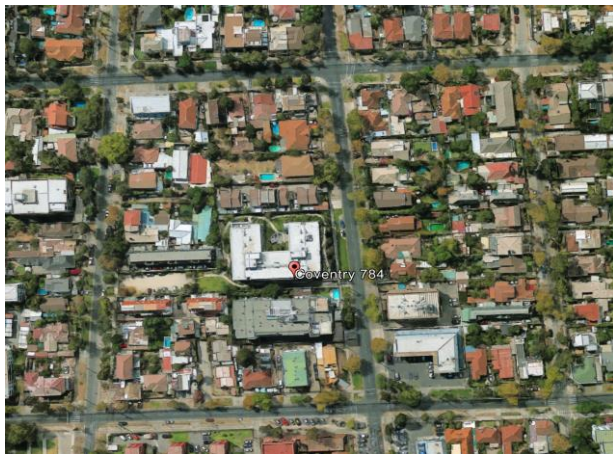
Valor Adoptado al 31-12-2023 (\$CLP) \$ 6.099.500.441

# FICHA RESUMEN

## Activo

3

### Ubicación



Nombre Coventry

Uso Principal Senior Suites

Dirección Coventry 784 Ñuñoa

Comuna Ñuñoa

GLA (m<sup>2</sup>) 5.197,3

Cánon Promedio 0,32

Vacancia Actual 0,0%

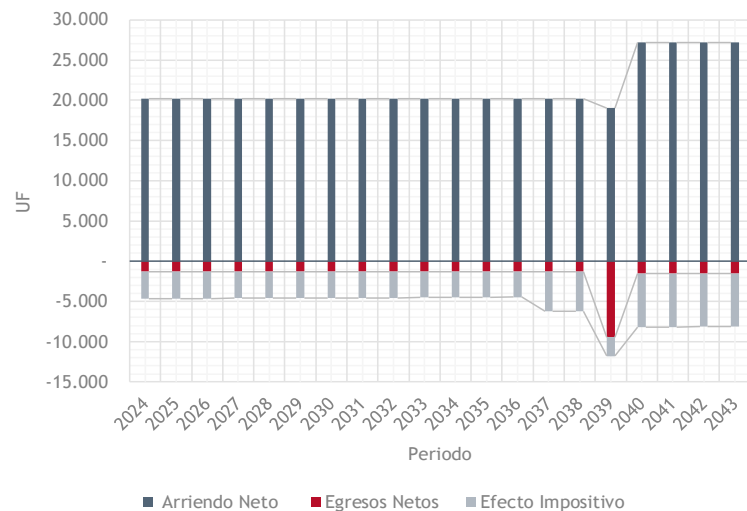
### Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio 0,32

NOI Año 1 (UF) 18.900

NOI Año 1 (%) 93%

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



Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2023

286.849,60

Valor Adoptado al 31-12-2023 (UF)

286.849,60

Valor Adoptado al 31-12-2023 (\$CLP)

\$ 10.553.013.098

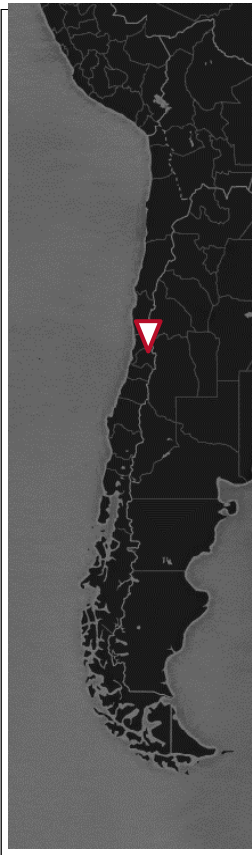


# FICHA RESUMEN

## Activo

4

### Ubicación



Nombre Del Candil

Uso Principal Senior Suites

Dirección Del Candil 560 Lo Barnechea

Comuna Lo Barnechea

GLA (m<sup>2</sup>) 6.358,6

Cánon Promedio 0,30

Vacancia Actual 0,0%

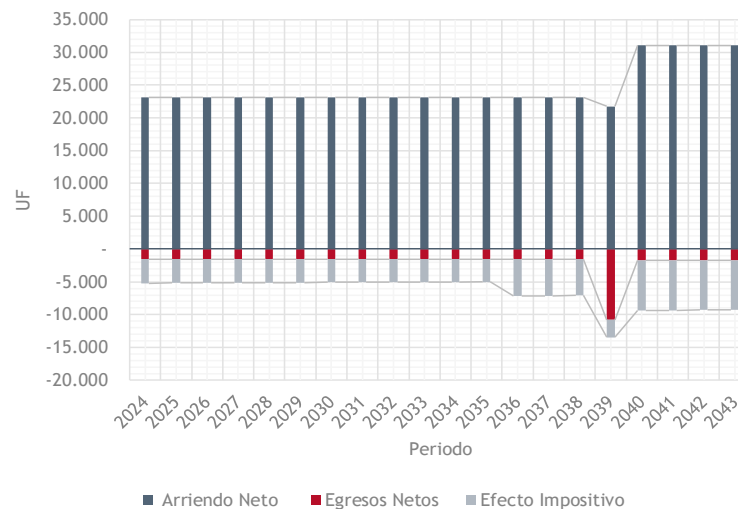
### Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio 0,30

NOI Año 1 (UF) 21.597

NOI Año 1 (%) 93%

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



Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2023

326.758,07

Valor Adoptado al 31-12-2023 (UF)

326.758,07

Valor Adoptado al 31-12-2023 (\$CLP)

\$

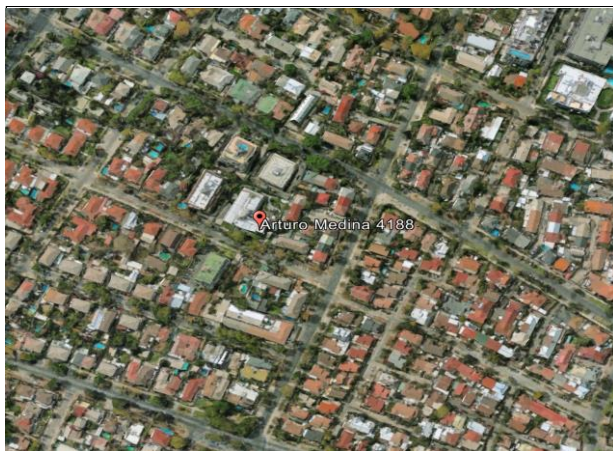
12.021.220.244

# FICHA RESUMEN

## Activo

5

### Ubicación



Nombre Medina

Uso Principal Senior Suites

Dirección Arturo Medina 4188 Ñuñoa

Comuna Ñuñoa

GLA (m<sup>2</sup>) 4.140,0

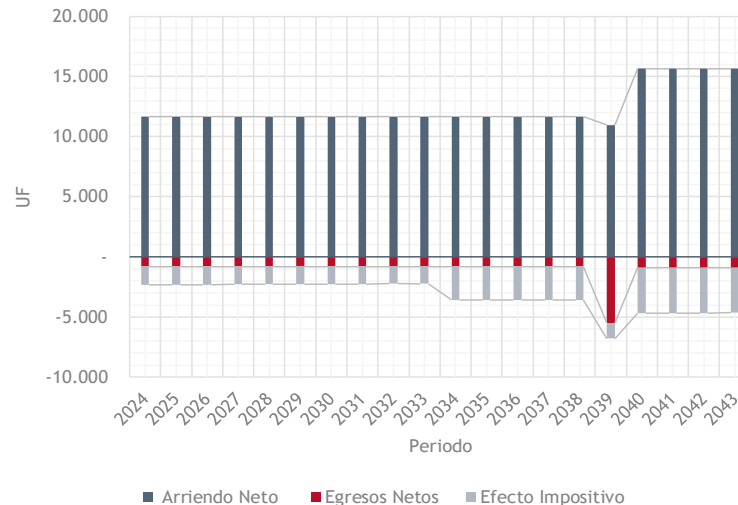
Cánon Promedio 0,23

Vacancia Actual 0,0%

### Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio 0,23    NOI Año 1 (UF) 10.846    NOI Año 1 (%) 93%

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



Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2023 162.433,65

Valor Adoptado al 31-12-2023 (UF) 162.433,65

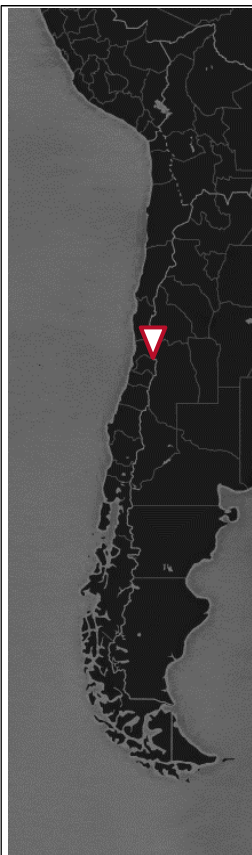
Valor Adoptado al 31-12-2023 (\$CLP) \$ 5.975.830.008

# FICHA RESUMEN

## Activo

6

### Ubicación

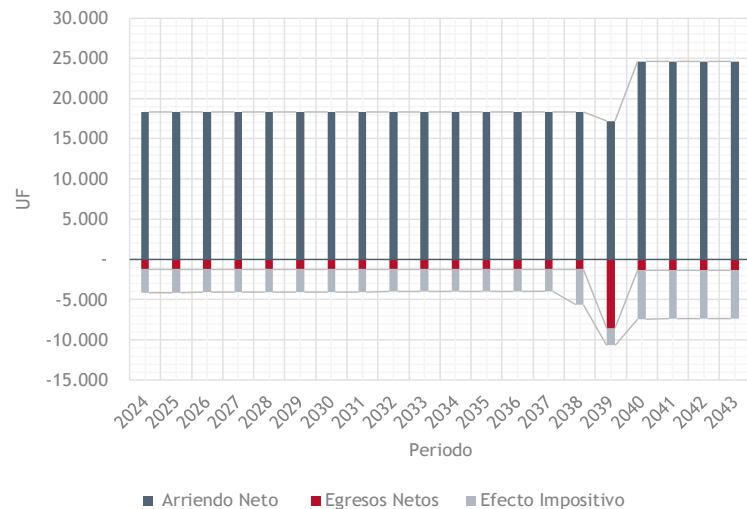


Nombre	Padre Errázuriz
Uso Principal	Senior Suites
Dirección	Padre Errázuriz 7114 Las Condes
Comuna	Las Condes
GLA (m <sup>2</sup> )	5.008,8
Cánon Promedio	0,30
Vacancia Actual	0,0%

### Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio	0,30	NOI Año 1 (UF)	17.093	NOI Año 1 (%)	93%
----------------	------	----------------	--------	---------------	-----

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



Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2023 260.099,27

Valor Adoptado al 31-12-2023 (UF) 260.099,27

Valor Adoptado al 31-12-2023 (\$CLP) \$ 9.568.885.843



# FICHA RESUMEN

## Activo

7

### Ubicación



Nombre Mall Paseo Viña Centro

Uso Principal Comercial

Dirección Av. Valparaiso 1070 Viña del Mar

Comuna Viña del Mar

GLA (m<sup>2</sup>) 25.036,0

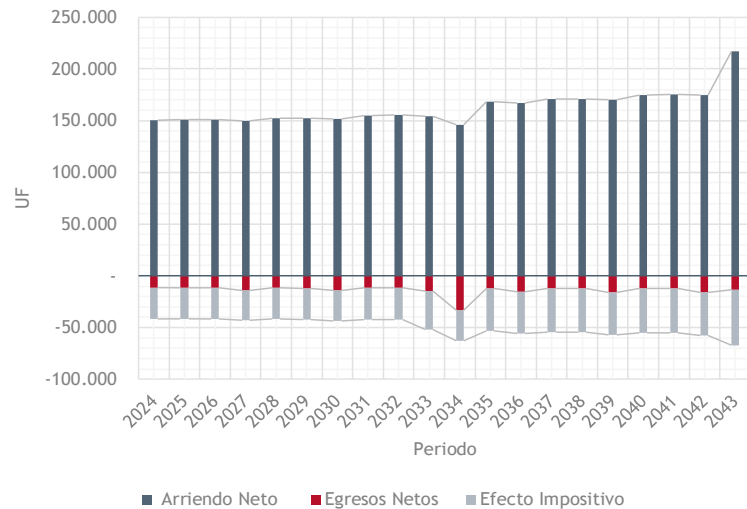
Cánon Promedio 0,56

Vacancia Actual 2,3%

### Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio	0,56	NOI Año 1 (UF)	139.048	NOI Año 1 (%)	92%
----------------	------	----------------	---------	---------------	-----

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



Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2023 1.988.604,90

Valor Adoptado al 31-12-2023 (UF) 1.988.604,90

Valor Adoptado al 31-12-2023 (\$CLP) \$ 73.159.501.569

# FICHA RESUMEN

## Activo

8

### Ubicación



Nombre Bodegas Sucden

Uso Principal Bodega Industrial

Dirección Chañarillo 600 Maipú

Comuna Maipú

GLA (m<sup>2</sup>) 14.505,2

Cánon Promedio 0,15

Vacancia Actual 3,0%

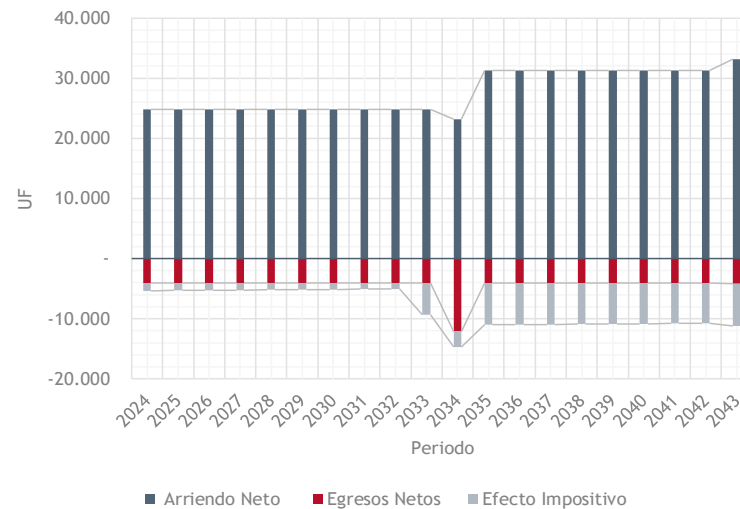
### Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio 0,15

NOI Año 1 (UF) 20.738

NOI Año 1 (%) 84%

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



Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2023

288.616,91

Valor Adoptado al 31-12-2023 (UF)

288.616,91

Valor Adoptado al 31-12-2023 (\$CLP)

\$ 10.618.031.328

# FICHA RESUMEN

## Activo

9

### Ubicación

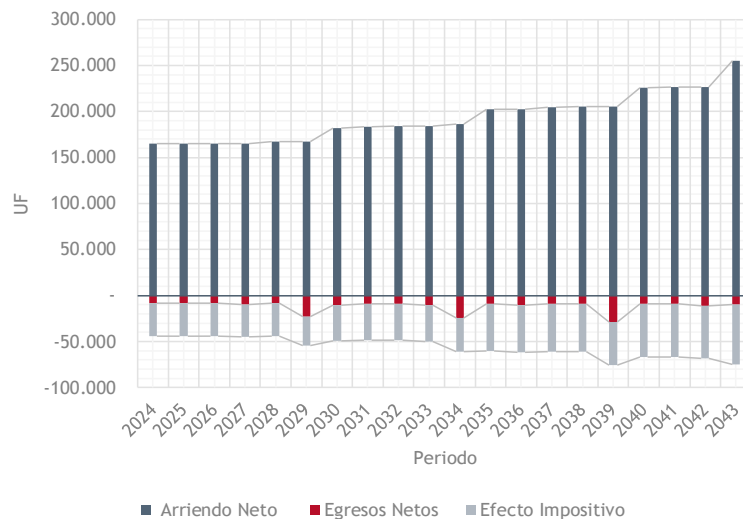


Nombre	Torre A
Uso Principal	Oficinas
Dirección	Av Costanera Sur 2710 Las Condes
Comuna	Las Condes
GLA (m <sup>2</sup> )	20.203,4
Cánon Promedio	0,69
Vacancia Actual	0,9%

### Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio	0,69	NOI Año 1 (UF)	156.470	NOI Año 1 (%)	95%
----------------	------	----------------	---------	---------------	-----

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



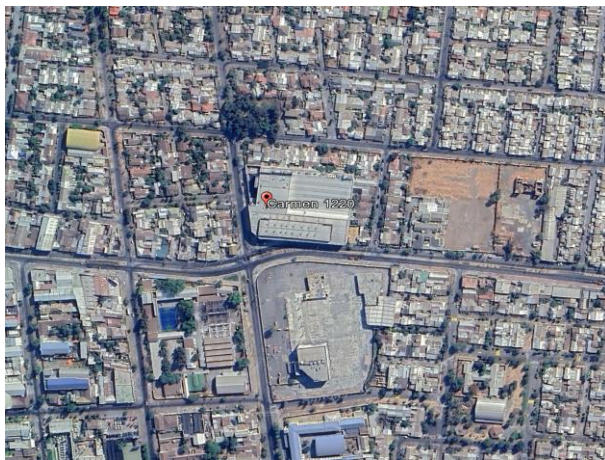
Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2023	2.426.431,21
Valor Adoptado al 31-12-2023 (UF)	2.426.431,21
Valor Adoptado al 31-12-2023 (\$CLP)	\$ 89.266.851.257

# FICHA RESUMEN

## Activo

10

### Ubicación



**Nombre** Paseo Curicó

**Uso Principal** Comercial

**Dirección** Carmen 1220 Curicó

**Comuna** Curicó

**GLA (m<sup>2</sup>)** 10.880,9

**Cánon Promedio** 0,27

**Vacancia Actual** 22,4%

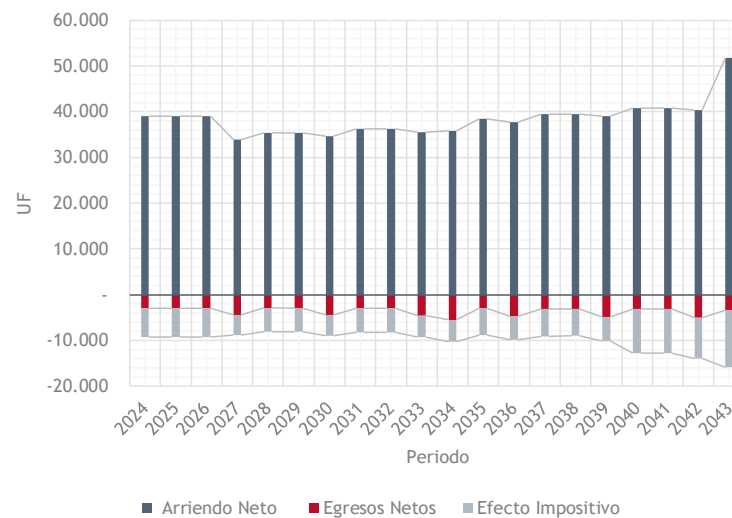
### Enfoque de Ingresos

**Cánon Promedio** 0,27

**NOI Año 1 (UF)** 36.055

**NOI Año 1 (%)** 92%

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



**Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2023**

477.589,08

**Valor Adoptado al 31-12-2023 (UF)**

477.589,08

**Valor Adoptado al 31-12-2023 (\$CLP)**

\$ 17.570.196.574

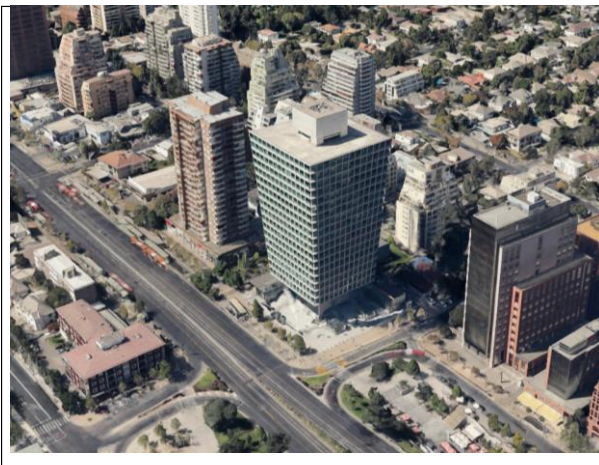


# FICHA RESUMEN

## Activo

11

### Ubicación



**Nombre** Edificio Apoquindo 4501

**Uso Principal** Oficinas

**Dirección** Apoquindo 4501 Las Condes

**Comuna** Las Condes

**GLA (m<sup>2</sup>)** 23.066,0

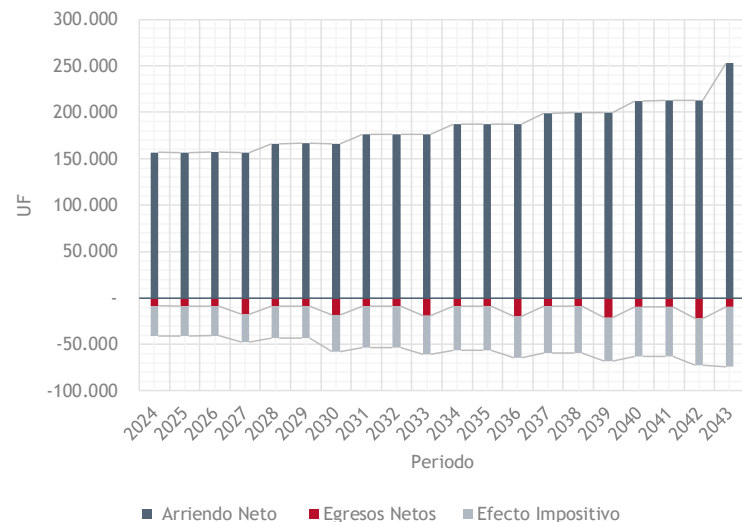
**Cánon Promedio** 0,60

**Vacancia Actual** 16,7%

### Enfoque de Ingresos

**Cánon Promedio** 0,60    **NOI Año 1 (UF)** 148.077    **NOI Año 1 (%)** 95%

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



**Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2023** 2.325.071,84

**Valor Adoptado al 31-12-2023 (UF)** 2.325.071,84

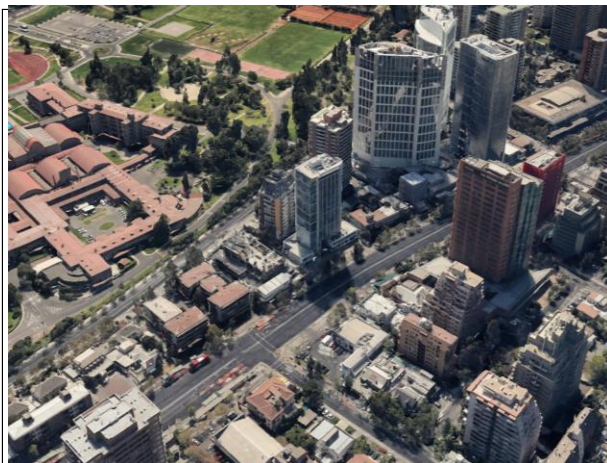
**Valor Adoptado al 31-12-2023 (\$CLP)** \$ 85.537.905.112

# FICHA RESUMEN

## Activo

12

### Ubicación



Nombre Edificio Apoquindo 4700

Uso Principal Oficinas

Dirección Apoquindo 4700 Las Condes

Comuna Las Condes

GLA (m<sup>2</sup>) 7.553,5

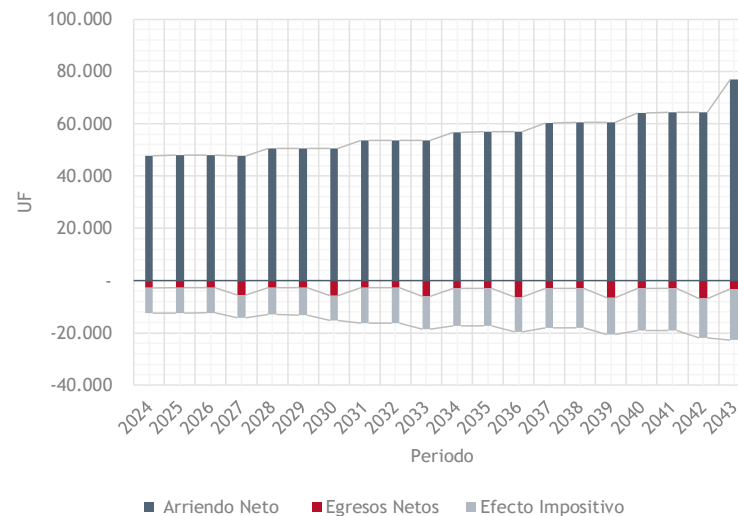
Cánon Promedio 0,56

Vacancia Actual 8,1%

### Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio 0,56    NOI Año 1 (UF) 45.151    NOI Año 1 (%) 94%

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



Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2023 706.491,30

Valor Adoptado al 31-12-2023 (UF) 706.491,30

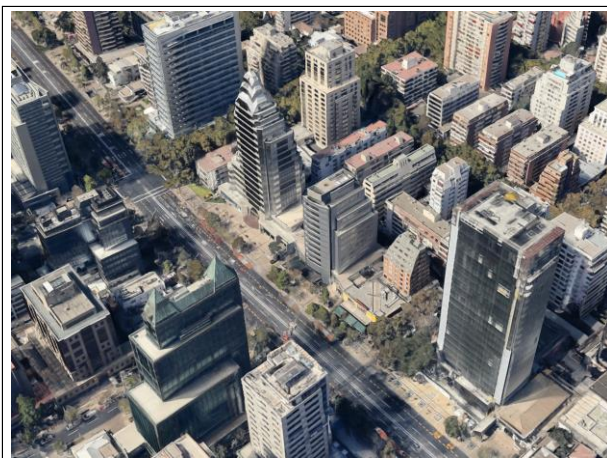
Valor Adoptado al 31-12-2023 (\$CLP) \$ 25.991.362.833

# FICHA RESUMEN

## Activo

13

### Ubicación



Nombre Edificio Apoquindo 3001

Uso Principal Oficinas

Dirección Apoquindo 3001 Las Condes

Comuna Las Condes

GLA (m<sup>2</sup>) 4.254,5

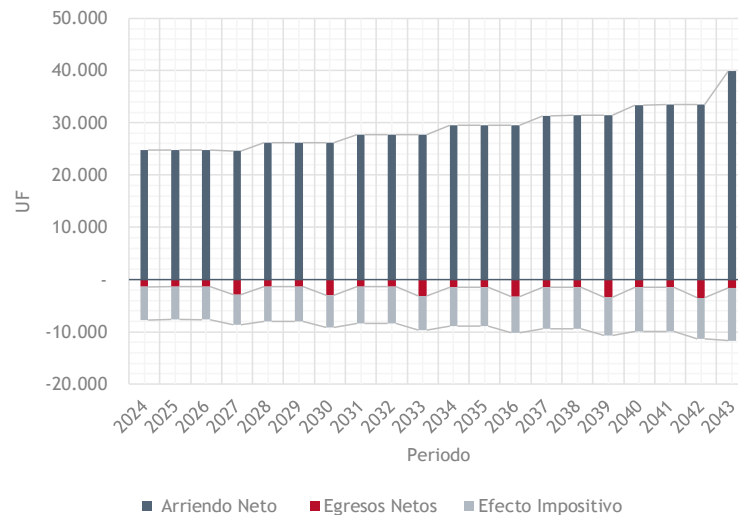
Cánon Promedio 0,56

Vacancia Actual 49,8%

### Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio 0,56    NOI Año 1 (UF) 23.424    NOI Año 1 (%) 95%

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



Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2023 358.660,48

Valor Adoptado al 31-12-2023 (UF) 358.660,48

Valor Adoptado al 31-12-2023 (\$CLP) \$ 13.194.889.512



# FICHA RESUMEN

## Activo

14

### Ubicación

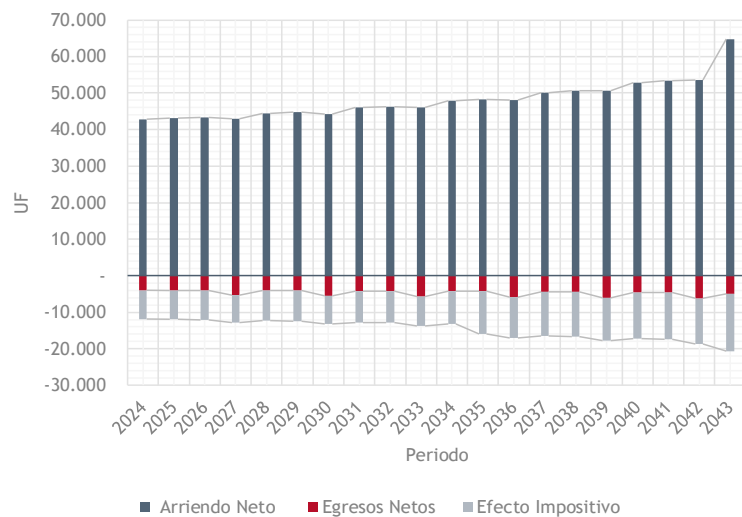


Nombre	Boulevard Torre A
Uso Principal	Comercial
Dirección	Av Costanera Sur 2710 Las Condes
Comuna	Las Condes
GLA (m <sup>2</sup> )	8.121,6
Cánon Promedio	0,51
Vacancia Actual	21,8%

### Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio	0,51	NOI Año 1 (UF)	38.812	NOI Año 1 (%)	91%
----------------	------	----------------	--------	---------------	-----

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



Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2023	583.015,43
Valor Adoptado al 31-12-2023 (UF)	583.015,43
Valor Adoptado al 31-12-2023 (\$CLP)	\$ 21.448.764.620

# FICHA RESUMEN

## Activo

15

### Ubicación



Nombre Domingo Calderón

Uso Principal Senior Suites

Dirección Las Perdices 2159 La Reina

Comuna La Reina

GLA (m<sup>2</sup>) 6.530,5

Cánon Promedio 0,30

Vacancia Actual 0,0%

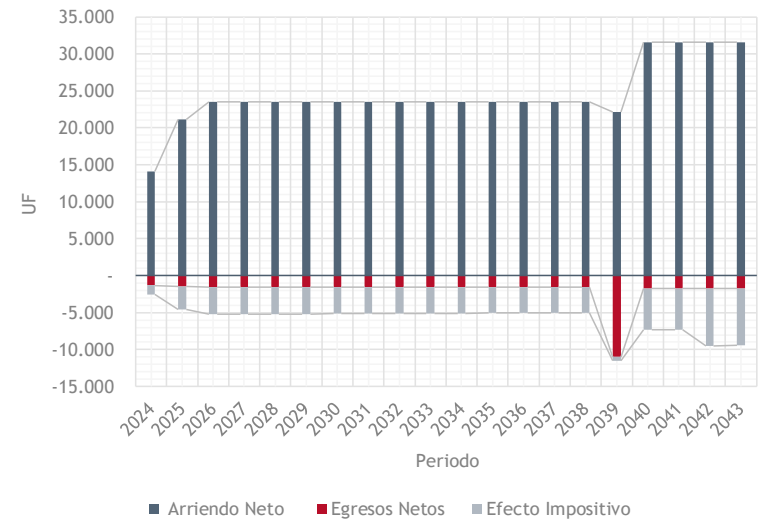
### Enfoque de Ingresos

Cánon Promedio 0,30

NOI Año 1 (UF) 12.787

NOI Año 1 (%) 91%

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



Valor Enfoque de Ingresos al 31-12-2023 329.423,46

Valor Adoptado al 31-12-2023 (UF) 329.423,46

Valor Adoptado al 31-12-2023 (\$CLP) \$ 12.119.278.107



ANEXOS

# ANEXOS

## Balance Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias al 31.12.2023

### TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Estados de Situación Financiera  
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

	Notas	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	21	91.757	118.044
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)	16	1.727.629	251.757
Otros activos (+)		-	-
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE (+)</b>		<b>1.819.386</b>	<b>369.801</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)	9	53.315.697	50.860.940
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)	10	42.003.857	39.582.941
Propiedades de Inversión (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE (+)</b>		<b>95.319.554</b>	<b>90.443.881</b>
<b>TOTAL ACTIVO (+)</b>		<b>97.138.940</b>	<b>90.813.682</b>

### TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSION

Estados de Situación Financiera  
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

	Notas	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Remuneraciones sociedad administradora (+)	31	81.205	39.064
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	16	218.658	45.316
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE (+)</b>		<b>299.863</b>	<b>84.380</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-	-
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)	10	1.221.645	849.754
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE (+)</b>		<b>1.221.645</b>	<b>849.754</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Aportes (+)		76.025.566	76.025.566
Otras Reservas (+ ó -)		353	353
Resultados Acumulados (+ ó -)		13.853.631	5.000.076
Resultado del ejercicio (+ ó -)		7.197.270	11.744.831
Dividendos provisorios (-)		(1.459.388)	(2.891.278)
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO (+ ó -)</b>		<b>95.617.432</b>	<b>89.879.548</b>
<b>TOTAL PASIVO (+)</b>		<b>97.138.940</b>	<b>90.813.682</b>

# ANEXOS

## Balance Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist S.A. - 31.12.2023

Cuenta Contable	Valores Acumulados		SalDOS		Inventario	
	Débitos	Créditos	Deudor	AcreeDor	Activo	Pasivo
1-1-01-01-01 Caja	1.073.690	0	1.073.690	0	1.073.690	0
1-1-01-01-03 Fondos por Rendir	19.517.871	19.517.871	0	0	0	0
1-1-01-02-01 Banco de Chile	3.092.810.283	3.092.587.846	222.437	0	222.437	0
1-1-01-02-04 Banco Santander	5.475.673.112	5.400.681.419	74.991.693	0	74.991.693	0
1-1-02-01-01 Depositos a Plazos	15.112.815.085	15.112.815.085	0	0	0	0
1-1-02-01-02 Vale Vista	10.406.193	10.406.193	0	0	0	0
1-1-02-01-07 Acciones	18.691.779	18.691.779	0	0	0	0
1-1-02-02-02 Fondo Opcion de Compra Leasing	1.027.347.493	0	#####	0	1.027.347.493	0
1-1-04-01-01 Clientes	5.194.931.323	4.998.468.259	196.463.064	0	196.463.064	0
1-1-04-03-01 Otras cuentas por cobrar	16.659.340	16.659.340	0	0	0	0
1-1-04-05-01 Anticipo de Proveedores	1.501.376.238	1.501.376.238	0	0	0	0
1-1-05-01-09 Cuentas por Cobrar Inversiones Araucana S.A	4.982.026	0	4.982.026	0	4.982.026	0
1-1-05-01-33 Cuenta por Cobrar Inmobiliaria Strip Center	4.301.097	4.301.097	0	0	0	0
1-1-07-01-02 Impuesto Diferido Leasing Metlife C/P	765.675.801	136.043.535	629.632.266	0	629.632.266	0
1-1-07-01-03 Intereses Diferidos Leasing Confuturo C/P	260.079.094	1.939.353	258.139.741	0	258.139.741	0
1-1-07-01-05 Intereses Diferidos Leasing Chilena Consolidada	490.546.286	538.498	490.007.788	0	490.007.788	0
1-1-07-01-09 Intereses Diferidos Leasing Principal C/P	139.527.551	1.108.029	138.419.522	0	138.419.522	0
1-1-08-01-01 Iva Credito Fiscal	136.744.011	136.744.011	0	0	0	0
1-2-06-02-01 Ingresos Diferidos	1.495.396.103	295.461.874	#####	0	1.199.934.229	0
1-2-08-02-04 Proyecto Coventry	6.078.344.300	6.078.344.300	0	0	0	0
1-2-08-02-06 Proyecto Candil	546.215	546.215	0	0	0	0
1-2-08-02-07 Proyecto Padre Errazuriz	5.643.595.985	5.643.595.985	0	0	0	0
1-2-08-02-09 Proyecto Colombia	2.981.115.994	2.981.115.994	0	0	0	0
1-2-08-02-11 Proyecto Via Miraflores	4.087.992	4.087.992	0	0	0	0
1-2-08-06-01 Muebles Oficinas	850.823	0	850.823	0	850.823	0
1-2-09-03-01 Dep. Acum. Muebles Oficinas	0	850.823	0	850.823	0	850.823
1-2-11-01-01 Activo en Leasing - Arturo Medina	6.702.211.525	72.916.130	#####	0	6.629.295.395	0
1-2-11-01-02 Activo en Leasing - Living Candil	12.705.982.912	254.331.357	#####	0	12.451.651.555	0
1-2-11-01-03 Activo en Leasing - Living Colombia	6.176.613.592	219.656.615	#####	0	5.956.956.977	0
1-2-11-01-04 Activo en Leasing - Living Coventry	10.567.056.028	249.153.675	#####	0	10.317.902.353	0
1-2-11-01-05 Activo en Leasing - Living Errazuriz	10.164.948.380	375.166.025	#####	0	9.789.782.355	0
1-2-11-01-24 Activo en Leasing Domingo Calderon	15.734.128.246	578.607.812	#####	0	15.155.520.434	0
1-2-13-01-02 Intereses Diferidos Leasing Metlife C/P	5.940.172.257	345.679.319	#####	0	5.594.492.938	0
1-2-13-01-03 Intereses Diferidos Leasing Confuturo LP	2.636.107.701	132.128.150	#####	0	2.503.979.551	0
1-2-13-01-05 Intereses Diferidos Leasing Chilena Consolidada	9.050.503.132	142.387.102	#####	0	8.908.116.030	0
1-2-13-01-09 Intereses Diferidos Leasing Principal LP	1.305.043.591	76.035.647	#####	0	1.229.007.944	0
1-2-14-01-01 Impuestos Diferidos Activos LP	9.140.816.538	0	#####	0	9.140.816.538	0

# ANEXOS

## Balance Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist S.A. - 31.12.2023 (Cont.)

2-1-01-01-06	Obligaciones Financieras Banco Santander	6.173.368.698	6.173.368.698	0	0	0	0
2-1-01-04-01	Obligaciones por Leasing Metlife CP	1.173.229.561	2.188.681.919	0	1.015.452.358	0	1.015.452.358
2-1-01-04-03	Obligaciones por Leasing Principal CP	240.876.144	491.477.216	0	250.601.072	0	250.601.072
2-1-01-04-04	Obligaciones por Leasing Confuturo CP	428.677.410	867.413.956	0	438.736.546	0	438.736.546
2-1-01-04-07	Obligaciones por Leasing Chilena Consolidada	518.157.863	967.331.669	0	449.173.806	0	449.173.806
2-1-02-01-01	Dividendos por Pagar	781.539.985	781.539.985	0	0	0	0
2-1-02-02-01	Proveedores	3.505.585.108	3.719.236.138	0	213.651.030	0	213.651.030
2-1-02-03-01	Otros Documentos por Pagar	18.691.779	18.691.779	0	0	0	0
2-1-02-04-01	Acreedores Varios	48.534	48.534	0	0	0	0
2-1-02-04-02	Anticipo de Clientes	53.188.671	53.188.671	0	0	0	0
2-1-02-04-05	Prestamos de Terceros	94.164.291	114.229.736	0	20.065.445	0	20.065.445
2-1-02-06-01	Honorarios por Pagar	8.526.436	8.526.436	0	0	0	0
2-1-03-01-01	Cuentas por Pagar EE.RR.	123.986.775	151.844.827	0	27.858.052	0	27.858.052
2-1-03-01-03	Prestamos EE.RR.	546.855.852	546.855.852	0	0	0	0
2-1-03-01-04	Mutuo EE.RR	307.082.111	3.125.225.215	0	2.818.143.104	0	2.818.143.104
2-1-04-01-01	Provisiones Varias	14.101.880	14.101.880	0	0	0	0
2-1-04-01-03	Facturas por Recibir	432.106.703	441.777.847	0	9.671.144	0	9.671.144
2-1-05-01-01	Iva Debito Fiscal	829.442.818	829.442.818	0	0	0	0
2-1-05-01-02	Impuesto 2? categoria	1.122.165	1.122.165	0	0	0	0
2-1-05-01-04	Iva por Pagar	1.386.179.347	1.415.357.970	0	29.178.623	0	29.178.623
2-3-01-03-01	Obligaciones por Leasing Metlife LP	349.899.492	18.043.557.265	0	17.693.657.773	0	17.693.657.773
2-3-01-03-03	Obligaciones por Leasing Principal LP	76.279.107	4.015.772.783	0	3.939.493.676	0	3.939.493.676
2-3-01-03-04	Obligaciones por Leasing Confuturo LP	130.043.146	7.698.248.569	0	7.568.205.423	0	7.568.205.423
2-3-01-03-06	Obligaciones por Leasing Chilena Consolidada L	85.471.957	18.103.332.522	0	18.017.860.565	0	18.017.860.565
2-4-02-01-12	Cuentas por Pagar Inversiones Araucana SpA	171.089.150	171.089.150	0	0	0	0
2-4-02-01-36	Cuenta por Pagar Inversiones Izmir SpA	62.145.850	62.145.850	0	0	0	0
2-4-02-01-37	Cuenta por Pagar Toesca Rentas Inmobiliarias F	187.265.000	187.265.000	0	0	0	0
2-4-04-01-01	Impuestos Diferidos Pasivos LP	0	16.605.281.690	0	16.605.281.690	0	16.605.281.690
2-5-01-01-01	Capital	0	4.699.109.909	0	4.699.109.909	0	4.699.109.909
2-5-02-02-01	Resultados Acumuladas	568.419.658	10.894.058.261	0	10.325.638.603	0	10.325.638.603
2-5-06-01-01	Otras Reservas IFRS	0	298.307.127	0	298.307.127	0	298.307.127
2-5-06-01-02	Patrimonio por Impuesto Diferidos	0	6.259.305.614	0	6.259.305.614	0	6.259.305.614

# ANEXOS

## Balance Inmobiliaria Machalí Ltda. - 31.12.2023

Cuenta Contable	Valores Acumulados		Saldos		Inventario	
	Débitos	Créditos	Deudor	Acreeedor	Activo	Pasivo
1-1-10-01-003 FONDOS POR RENDIR	1.170.570	1.170.570	0	0	0	0
1-1-10-03-001 BANCO BCI	1.339.349.384	1.324.072.875	15.276.509	0	15.276.509	0
1-1-20-01-001 FONDOS MUTUOS	1.618.697.126	784.347.327	834.349.799	0	834.349.799	0
1-1-30-01-001 CLIENTES	1.109.197.283	1.100.341.192	8.856.091	0	8.856.091	0
1-1-30-01-004 PROVISION DEUDORES INCOBRABLES	23.275.069	24.878.349	0	1.603.280	0	1.603.280
1-1-30-01-005 PROVISION INGRESO POR VENTAS	235.643.881	218.779.497	16.864.384	0	16.864.384	0
1-1-30-02-001 CHEQUES POR COBRAR	46.815.064	42.018.613	4.796.451	0	4.796.451	0
1-1-30-02-002 CHEQUES PROTESTADOS	13.574.091	13.574.091	0	0	0	0
1-1-30-02-003 PAGARE POR COBRAR C/P	8.774.043	8.774.043	0	0	0	0
1-1-40-01-002 ANTICIPO PROVEEDORES	2.842.352	2.842.352	0	0	0	0
1-1-40-01-004 DEUDORES VARIOS	10.157.956	10.157.956	0	0	0	0
1-1-40-01-009 SEGUROS VIGENTES	22.109.973	15.006.795	7.103.178	0	7.103.178	0
1-1-40-01-012 GASTOS PAGADOS POR ADELANTADO	2.357.235	2.357.235	0	0	0	0
1-1-60-02-001 INTERESES DIFERIDOS HIPOTECARIOS CP	1.167.461.706	990.181.835	177.279.871	0	177.279.871	0
1-1-70-01-001 IVA CREDITO FISCAL	60.576.613	60.576.613	0	0	0	0
1-1-70-01-004 REMANENTE	2.564.444	2.564.444	0	0	0	0
1-2-04-01-001 PROPIEDADES DE INVERSION	8.776.041.755	684.608.311	8.091.433.444	0	8.091.433.444	0
1-3-01-02-001 ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	64.325.221	63.892.335	432.886	0	432.886	0
1-3-02-02-001 INTERESES DIFERIDOS HIPOTECARIOS LP	1.423.551.743	969.272.571	454.279.172	0	454.279.172	0
2-1-01-03-001 HIPOTECARIO CP	1.306.987.403	1.552.247.350	0	245.259.947	0	245.259.947
2-1-02-01-001 PROVEEDORES	67.683.494	68.127.442	0	443.948	0	443.948
2-1-02-01-002 HONORARIOS POR PAGAR	11.500	11.500	0	0	0	0
2-1-02-01-021 PROVEEDORES	300.762.911	323.878.794	0	23.115.883	0	23.115.883
2-1-02-01-022 HONORARIOS POR PAGAR	0	559.740	0	559.740	0	559.740
2-1-03-01-001 GARANTIAS PAGADAS	2.421.866	78.952.410	0	76.530.544	0	76.530.544
2-1-03-01-003 ACREEDORES POR PAGAR	2.502.481	2.504.218	0	1.737	0	1.737
2-1-03-01-004 SEGUROS POR PAGAR	18.462.478	21.429.172	0	2.966.694	0	2.966.694
2-1-03-02-001 ANTICIPO DE CLIENTES	15.113.377	15.113.377	0	0	0	0
2-1-03-02-004 RENTA ANTICIPADA	9.249.636	9.249.636	0	0	0	0
2-1-03-02-009 ANTICIPO CLIENTE DEPOSITOS POR IDENTIFICAR	3.856.668	3.856.668	0	0	0	0
2-1-03-02-011 ANTICIPO FACTURAS POR APLICAR	52.746.321	81.576.559	0	28.830.238	0	28.830.238
2-1-04-01-001 IVA DEBITO FISCAL	131.933.064	131.933.064	0	0	0	0
2-1-04-01-003 IMPUESTO 2° CATEGORIA	83.639	83.639	0	0	0	0
2-1-04-01-004 IMPUESTOS POR PAGAR	74.924.953	78.761.621	0	3.836.668	0	3.836.668
2-1-04-02-002 PROVISIONES IMPUESTO RENTA	0	20.692.788	0	20.692.788	0	20.692.788
2-1-05-01-001 PROVISION SS.BB. Y GG.CC.	299.948.280	309.680.616	0	9.732.336	0	9.732.336
2-1-05-01-002 PROVISION CONTRIBUCIONES	28.368.097	28.368.097	0	0	0	0
2-2-01-03-001 HIPOTECARIO LP	1.298.166.501	5.367.225.063	0	4.069.058.562	0	4.069.058.562
2-2-02-02-001 CUENTAS POR PAGAR EERR LP	46.228.259	1.856.813.500	0	1.810.585.241	0	1.810.585.241
2-2-02-03-001 PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	163.173.337	1.209.530.540	0	1.046.357.203	0	1.046.357.203
3-1-01-01-001 CAPITAL PAGADO	0	134.274.630	0	134.274.630	0	134.274.630
3-1-04-01-001 DIVIDENDOS	69.612.961	69.612.961	0	0	0	0
3-2-01-01-001 RESULTADOS ACUMULADOS	73.745.074	2.296.160.154	0	2.222.415.080	0	2.222.415.080



# ANEXOS

## Balance Inmobiliaria Chañarcillo Ltda. - 31.12.2023

ACTIVOS	\$	PASIVOS	\$
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	226.563.923	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	106.493.819
1-1-01-01 BANCO DE CHILE	22.953.678	2-1-01-08 PROVEEDORES POR PAGAR	7.470.741
1-1-01-02 BANCO BCI	49.797	2-1-01-11 ANTICIPO CLIENTES	10.142.127
1-1-01-10 BANCO BICE	5.756.173	2-1-01-09 GARANTIAS ENTREGADAS DESDE CLIENTES	88.880.951
1-1-01-12 MOVIMIENTOS POR IDENTIFICAR	-		
1-1-01-11 CUOTAS FONDOS MUTUOS NACIONAL	45.594.344		
1-1-01-13 BANCO SCOTIABANK	8.148.066	<b>OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO</b>	<b>6.232.908</b>
1-1-01-14 BANCO SCOTIABANK USD	-	2-1-05-02 PROVISIONES PROPIAS	6.232.908
1-1-01-15 DEPOSITO A PLAZO	144.061.865	<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>112.726.727</b>
<b>DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>17.354.505</b>		
1-1-02-02 ANTICIPO A PROVEEDORES	-	<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	
1-1-02-07 CLIENTE	28.737.771	CUENTAS POR PAGAR EMPRESAS RELACIONADAS	1.387.373.539
1-1-02-14 PROVISION POR INCOBRABLES	(802.744)	2-1-01-04 CUENTAS POR PAGAR TOESCA RENTAS INMOB.	867.659.424
1-1-02-13 PROVISION INGRESOS	(10.580.522)	2-1-01-06 CUENTAS POR PAGAR INMOB. BOULEVARD	-
<b>ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	<b>-</b>	2-1-02-03 CUENTA POR PAGAR VIÑA CENTRO	190.303.726
1-1-04-02 REMANENTE IVA CREDITO POR RECUPERAR	-	2-1-02-04 CUENTA POR PAGAR INMOBILIARIA VC	329.252.135
		2-1-01-07 CUENTAS POR PAGAR	158.254
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>243.918.428</b>	<b>OTROS PASIVOS FINANCIEROS</b>	<b>31.082.161.640</b>
		2-1-03-01 PRESTAMOS BANCARIOS REAJUSTABLES	6.383.829.944
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		2-1-03-05 PRESTAMOS BANCARIOS (UPFRONT)	31.985.957
CUENTAS POR COBRAR EMPRESAS RELACIONADAS	-	2-1-03-06 PRESTAMOS BANCARIOS CORRIENTES	
1-1-02-06 CUENTAS POR COBRAR EMPRESAS RELACIONADAS	-	2-1-03-07 PRESTAMO PAGARE	1.973.291.726
		2-1-03-08 PRESTAMO PAGARE 2	2.959.228.278
<b>OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>	<b>509.237.554</b>	2-1-03-09 PRESTAMO PAGARE 3	563.534.755
1-1-03-04 INT. DIFERIDOS POR PRESTAMOS	222.825.027	2-1-03-10 PRESTAMO PAGARE 4	888.463.044
1-1-03-05 INT. DIFERIDO PRESTAMO SCOTIABANK	-	2-1-03-11 PRESTAMO PAGARE 5	5.926.633.268
1-2-03-05 PAGOS ANTICIPADOS		2-1-03-12 PRESTAMO PAGARE 6	554.003.982
1-1-05-01 SWAP	286.412.527	2-1-03-13 PRESTAMO BANCARIO SCOTIABANK	11.566.301.742
<b>ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO</b>	<b>4.529.714.358</b>	2-1-04-04 INTERESES DIFERIDOS PRESTAMO	222.825.027
1-1-04-03 IMPTO DIFERIDO ACTIVO	4.529.714.358	2-1-04-05 INTERES DIFERIDO PRESTAMO SCOTIABANK	-
		2-1-06-05 IMPUESTOS POR PAGAR	12.063.917
<b>PROPIEDADES DE INVERSION</b>	<b>24.516.337.531</b>	<b>PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO</b>	<b>2.221.180.651</b>
1-2-01-02 OFICINAS	11.301.654.603	2-1-06-04 IMPUESTO DIFERIDO PASIVO	2.221.180.651
1-2-01-03 BODEGAS	127.732.658	<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>34.690.715.830</b>
1-2-01-04 ESTACIONAMIENTOS	1.410.963.929		
1-2-03-01 PROPIEDADES DE INVERSION	11.675.986.341		
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>29.555.289.443</b>		
		<b>PATRIMONIO</b>	
		3-1-01-01 CAPITAL EMITIDO	3.600.000.000
		3-1-03-01 RESULTADOS ACUMULADOS EJERCICIOS ANTERIORES	(2.286.393.419)
		3-1-04-01 DIVIDENDOS PROVISORIOS	
		3-1-05-01 OTRAS RESERVAS	(1.648.227.689)
		3-1-05-02 OTROS RESULTADOS INTEGRALES	286.412.527
		RESULTADO DEL PERIODO	(4.956.026.105)
		<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>(5.004.234.686)</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>29.799.207.871</b>	<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>29.799.207.871</b>



# ANEXOS

## Balance Inmobiliaria VC SpA - 31.12.2023

ACTIVOS	\$
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>337.362.533</b>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	156.486.770
1-1-01-01 BANCO DE CHILE	40.732.774
1-1-01-11 CUOTAS FONDOS MUTUOS NACIONAL	115.753.996
DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	-
1-1-02-02 ANTICIPO A PROVEEDORES	-
1-1-01-12 MOVIMIENTOS POR IDENTIFICAR	-
IMPUESTOS CORRIENTES	180.875.763
1-1-04-05 IMPUESTO POR RECUPERAR	180.875.763
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>20.714.628.833</b>
CUENTAS POR COBRAR EMPRESAS RELACIONADAS	611.638.145
1-1-02-06 CUENTAS POR COBRAR EMPRESAS RELACIONADAS	282.386.010
1-1-02-15 CUENTA POR COBRAR INMOB. CHAÑARCILLO	329.252.135
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS	-
1-1-02-12 PAGARE POR COBRAR VIÑA CENTRO	-
1-1-02-13 INTERES POR COBRAR VIÑA CENTRO	-
INV. CONTABILIZADAS UTILIZANDO EL METODO DE PARTICIPACION	19.903.397.090
1-2-03-02 INVERSION EN SOCIEDADES INMOBILIARIAS	15.088.785.612
1-2-03-03 MENOR VALOR EN INVERSIONES EN SOCIEDADES	4.814.611.478
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	199.593.598
1-1-04-03 IMPTO DIFERIDO ACTIVO	199.593.598
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>21.051.991.366</b>

PASIVOS	\$
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>3.301.990</b>
CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	1.646.469
2-1-01-07 CUENTAS POR PAGAR	-
2-1-01-08 PROVEEDORES POR PAGAR	1.646.469
OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO	1.655.521
2-1-05-02 PROVISIONES PROPIAS	1.655.521
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>23.594.198.224</b>
CUENTAS POR PAGAR EMPRESAS RELACIONADAS	216.539.842
2-1-02-01 CUENTAS POR PAGAR EMPRESAS RELACIONADAS	216.539.842
OTROS PASIVOS FINANCIEROS	23.377.658.382
2-1-01-05 PAGARE TEXRENT	5.518.404.000
2-2-01-02 PRESTAMO PAGARE LARGO PLAZO	16.755.573.582
2-1-03-10 PRESTAMO PAGARE REAJUSTABLE TEXRENT 30.000UF	1.103.680.800
PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	17.753.579
2-1-06-04 IMPUESTO DIFERIDO PASIVO	17.753.579
PATRIMONIO	-
3-1-01-01 CAPITAL EMITIDO	2.501.000.000
3-1-03-01 RESULTADOS ACUMULADOS EJERCICIOS ANTERIORES	1.244.916.392
3-1-04-01 DIVIDENDOS PROVISORIOS	-
RESULTADO DEL PERIODO	(6.309.178.819)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>2.563.262.427</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>21.051.991.366</b>

# ANEXOS

## Balance Power Center Curicó SpA - 31.12.2023

Cuenta Contable	Valores Acumulados		Saldos		Inventario	
	Débitos	Créditos	Deudor	Acreeedor	Activo	Pasivo
1-1-01-010 BCO. BCI N° 58146911	3.094.558.718	3.091.788.979	2.769.739	0	2.769.739	0
1-1-02-008 FONDO MUTUO BCI ESTRATEGIA UF SERIE AP	400.259.744	400.259.744	0	0	0	0
1-1-02-009 FONDO MUTUO BCI CARTERA DINAMICA SERIE BP	81.985.317	81.985.317	0	0	0	0
1-1-02-010 FONDO MUTUO BCI ESTRATEGIA UF SERIE BP	391.612.838	391.612.838	0	0	0	0
1-1-02-011 FONDOS MUTUOS N° 58146911	37.570.244	37.570.244	0	0	0	0
1-1-02-012 CAJA CHICA	617.638	467.638	150.000	0	150.000	0
1-1-04-010 DEUD. FACT. VTAS.(CLIENTES)	1.969.581.969	1.843.320.833	126.261.136	0	126.261.136	0
1-1-04-011 ESTIMACION DEUDORES INCOBRABLES	73.167.878	95.315.073	0	22.147.195	0	22.147.195
1-1-05-011 BOLETAS DE GARANTIA ARRIENDO	4.752.516	5.217	4.747.299	0	4.747.299	0
1-1-05-061 CHEQUE EN CARTERA	36.280.574	23.619.364	12.661.210	0	12.661.210	0
1-1-06-020 ANTICIPO PROVEEDORES	499.937.688	439.784.638	60.153.050	0	60.153.050	0
1-1-09-010 IVA CRÉDITO FISCAL	178.951.281	178.951.281	0	0	0	0
1-1-09-011 REMANENTE CRÉDITO FISCAL	56.695.807	56.695.807	0	0	0	0
1-1-09-012 PROVISIÓN DE INGRESOS	949.160.796	866.722.527	82.438.269	0	82.438.269	0
1-1-10-010 SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	78.172.230	60.134.571	18.037.659	0	18.037.659	0
1-2-01-002 TERRENO ROL 401-00015	144.159.073	5.849.474	138.309.599	0	138.309.599	0
1-2-01-004 OBRA EN CURSO	45.832.475	0	45.832.475	0	45.832.475	0
1-2-01-005 TERRENO EN LEASING ROL 401-24	4.639.785.356	1.772.674.277	2.867.111.079	0	2.867.111.079	0
1-2-03-010 ACTIVOS EN LEASING	12.139.864.988	640.110.029	#####	0	#####	0
1-2-03-011 FONDO OPCION DE COMPRA	2.530.391.357	0	2.530.391.357	0	2.530.391.357	0
1-2-03-012 ACTIVO POR INTERESES DIFERIDO LEASING CP	6.203.356.136	5.720.384.351	482.971.785	0	482.971.785	0
1-2-03-013 ACTIVO POR INTERESES DIFERIDO LEASING LP	78.354.174.900	72.427.615.468	5.926.559.432	0	5.926.559.432	0
1-2-04-001 ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	1.294.992.871	0	1.294.992.871	0	1.294.992.871	0
1-3-06-010 CTA. POR COBRAR	687.152.114	515.499	686.636.615	0	686.636.615	0
1-3-06-011 INTERES POR COBRAR	34.625.640	0	34.625.640	0	34.625.640	0
2-1-04-010 PROVEEDORES NACIONALES	1.633.314.078	1.695.313.144	0	61.999.066	0	61.999.066
2-1-04-020 HONORARIOS POR PAGAR	11.553.178	12.848.654	0	1.295.476	0	1.295.476
2-1-04-040 ANTICIPO CLIENTE	4.884.126	16.960.727	0	12.076.601	0	12.076.601
2-1-04-041 OTRAS CTAS POR PAGAR	2.384.968	2.384.968	0	0	0	0
2-1-05-010 OBLIGACION LEASING CP	241.935.970	481.288.102	0	239.352.132	0	239.352.132
2-1-05-011 OBLIGACION LEASING LP	37.163.567	10.265.326.719	0	#####	0	#####
2-1-05-012 PASIVO POR INTERESES DIFERIDO LEASING CP	5.720.384.351	6.203.356.136	0	482.971.785	0	482.971.785
2-1-05-013 PASIVO POR INTERESES DIFERIDO LEASING LP	72.427.615.468	78.354.174.900	0	5.926.559.432	0	5.926.559.432
2-1-05-014 INTERES DEVENGADOS LEASING	247.033.865	269.080.632	0	22.046.767	0	22.046.767
2-1-05-030 GARANTIA DE ARRIENDO	38.107	34.087.030	0	34.048.923	0	34.048.923
2-1-05-040 GARANTIA CONTRATO SERVICIOS	4.043	3.682.979	0	3.678.936	0	3.678.936
2-1-05-050 RESP. BOL. GARANTIA	5.217	4.752.516	0	4.747.299	0	4.747.299
2-1-06-001 CTA. CTE. MERC. INM. CARMEN SPA	1.564.327	1.425.027.073	0	1.423.462.746	0	1.423.462.746
2-1-06-002 INTERES CTA. CTE. MERC. INM. CARMEN SPA	0	219.938.197	0	219.938.197	0	219.938.197
2-1-06-003 PRESTAMO TOESCA	6.257.324	5.700.121.133	0	5.693.863.809	0	5.693.863.809
2-1-06-004 INTERES PRESTAMO TOESCA	0	879.759.047	0	879.759.047	0	879.759.047
2-1-06-005 PRESTAMO TOESCA UF 4800	194.064	176.782.992	0	176.588.928	0	176.588.928
2-1-06-006 INTERES PRESTAMO TOESCA UF 4800	0	18.839.463	0	18.839.463	0	18.839.463
2-1-06-007 PRESTAMO TOESCA UF 6.785	274.318	249.890.126	0	249.615.808	0	249.615.808
2-1-06-008 INTERES PRESTAMO TOESCA UF 6.785	0	25.926.198	0	25.926.198	0	25.926.198
2-1-06-009 PRESTAMO TOESCA UF 25.220	1.019.645	928.847.305	0	927.827.660	0	927.827.660
2-1-06-010 INTERES PRESTAMO TOESCA UF 25.220	0	74.517.585	0	74.517.585	0	74.517.585
2-1-06-011 CTA. CTE. MERCANTIL TOESCA	0	890.498.815	0	890.498.815	0	890.498.815
2-1-08-020 PROVISION FACTURA	678.490.206	744.289.878	0	65.799.672	0	65.799.672
2-1-08-030 PROVISIONES VARIAS	242.574.853	242.574.853	0	0	0	0
2-1-08-040 PROVISION CUOTA LEASING	58.237.618	118.390.656	0	60.153.038	0	60.153.038
2-1-08-041 PROVISION AUDITORIA	24.856.028	26.888.495	0	2.032.467	0	2.032.467
2-1-09-010 IVA DÉBITO FISCAL	275.541.317	284.872.799	0	9.331.482	0	9.331.482
2-1-09-025 IMPUESTO 2° CATEGORIA	2.243.279	2.461.486	0	218.207	0	218.207
2-3-01-001 CAPITAL	0	1.239.850.000	0	1.239.850.000	0	1.239.850.000
2-3-02-001 RESULTADOS ACUMULADOS	1.619.468.624	0	1.619.468.624	0	1.619.468.624	0
2-3-02-002 APORTES POR ENTERAR	692.235.316	308.046.440	384.188.876	0	384.188.876	0

# ANEXOS

## Balance Fondo Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo - 31.12.2023

### TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estado de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

	Notas	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	21	1.276	15.060
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)	16	297.830	667.788
Otros activos (+)		-	-
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE (+)</b>		<b>299.106</b>	<b>682.848</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)	9	54.206.300	49.325.415
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)		-	-
Propiedades de Inversión (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE (+)</b>		<b>54.206.300</b>	<b>49.325.415</b>
<b>TOTAL ACTIVO (+)</b>		<b>54.505.406</b>	<b>50.008.263</b>

### TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSION

Estado de Situación Financiera  
Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

	Notas	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Remuneraciones sociedad administradora (+)	31	198.622	38.519
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	16	23.919	15.112
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE (+)</b>		<b>222.541</b>	<b>53.631</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-	-
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)	10	26.349.604	11.114.890
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE (+)</b>		<b>26.349.604</b>	<b>11.114.890</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Aportes (+)		39.076.558	39.076.558
Otras Reservas (+ ó -)		1.177	1.177
Resultados Acumulados (+ ó -)		(237.993)	(1.163.133)
Resultado del ejercicio (+ ó -)		(10.906.481)	925.140
Dividendos provisorios (-)		-	-
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO (+ ó -)</b>		<b>27.933.261</b>	<b>38.839.742</b>
<b>TOTAL PASIVO (+)</b>		<b>54.505.406</b>	<b>50.008.263</b>

# ANEXOS

## Balance Inmobiliaria Apoquindo S.A. - 31.12.2023

### Balance General al 31 de Diciembre de 2023

#### Activos

##### Activos corrientes

Efectivo y Equivalentes al Efectivo	2.421.135.373
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, corrientes	1.118.205.767
Activos por impuestos, corrientes	102.311.112
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>3.641.652.252</b>

##### Activos no corrientes

Cuentas por cobrar a entidades relacionadas, no corrientes	90.270.479
Otros activos no financieros, no corrientes	33.583.204.080
Propiedad de Inversiones	117.858.099.381
Inversiones Contabilizadas utilizando el metodo de la participacion	
Activo por Impuesto diferido	11.087.641.382
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>162.619.215.322</b>

**Total de activos** **166.260.867.574**

#### Pasivos

##### Pasivos corrientes

Otros pasivos financieros, corrientes	
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	897.499.506
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>897.499.506</b>

##### Pasivos no corrientes

Otros pasivos financieros, no corrientes	136.942.557.073
Cuentas por pagar a entidades relacionadas, no corrientes	54.206.228.904
Otros pasivos no financieros, no corrientes	558.735.727
Pasivo por impuestos diferidos	
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>191.707.521.704</b>

#### Patrimonio

Capital emitido	4.371.000.000
Otras Reservas	60.895
Resultados Acumulados	(15.485.950.273)
Dividendo	
Ganancias (pérdidas) acumuladas	(15.229.264.258)
<b>Patrimonio total</b>	<b>(26.344.153.636)</b>

**Total de patrimonio y pasivos** **166.260.867.574**

# ANEXOS

## Balance Fondo Toesca Rentas Inmobiliarias PT - 31.12.2023

### TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Estados de Situación Financiera  
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

### TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS PT FONDO DE INVERSION

Estados de Situación Financiera, Continuación  
al 31 de diciembre de 2023 y 2022

	Notas	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
<b>ACTIVO</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	21	3.976	41.692
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados entregados en garantía (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)		-	-
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)	16	-	213.000
Otros activos (+)		-	-
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE (+)</b>		<b>3.976</b>	<b>254.692</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)	9	23.343.519	22.353.043
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)	10	20.115.704	29.797.762
Propiedades de Inversión (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE (+)</b>		<b>43.459.223</b>	<b>52.150.805</b>
<b>TOTAL ACTIVO (+)</b>		<b>43.463.199</b>	<b>52.405.497</b>

	Notas	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
<b>PASIVO</b>			
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Remuneraciones sociedad Administradora (+)	31	27.034	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	16	263.195	16.337
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE (+)</b>		<b>290.229</b>	<b>16.337</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-	-
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		23.137.218	18.162.140
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE (+)</b>		<b>23.137.218</b>	<b>18.162.140</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>			
Aportes (+)		37.699.382	37.699.382
Otras Reservas (+ ó -)		-	-
Resultados Acumulados (+ ó -)		(3.472.362)	-
Resultado del ejercicio (+ ó -)		(12.634.908)	(3.472.362)
Dividendos provisorios (-)		(1.556.360)	-
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO (+ ó -)</b>		<b>20.035.752</b>	<b>34.227.020</b>
<b>TOTAL PASIVO (+)</b>		<b>43.463.199</b>	<b>52.405.497</b>

# ANEXOS

## Balance Inmobiliaria Boulevard PT SpA - 31.12.2023

ACTIVOS	\$	PASIVOS	\$
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	20.866.749	CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR	80.158.691
1-1-01-04 BANCO SECURITY	16.973.368	2-1-01-08 PROVEEDORES POR PAGAR	49.021.208
1-1-01-05 BANCO SECURITY (917287139) CDC	539.942	2-1-01-09 GARANTIAS DE CLIENTES	28.830.027
1-1-01-07 BANCO SECURITY (917287110)	3.353.439	2-1-01-11 ANTICIPO CLIENTE	2.307.456
1-1-01-08 BANCO SECURITY (917287120)	-	2-1-01-12 HONORARIOS POR PAGAR	-
1-1-01-11 CUOTAS FONDOS MUTUOS NACIONAL	-	OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO	18.227.065
DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	132.635.597	2-1-05-02 PROVISIONES PROPIAS	18.227.065
1-1-02-02 ANTICIPO A PROVEEDORES	9.817.755		
1-1-01-12 MOVIMIENTOS POR IDENTIFICAR	-	PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES	8.348.070
1-1-02-07 CLIENTES	162.172.524	2-1-06-05 IMPUESTOS POR PAGAR	8.348.070
1-1-02-11 PROVISION POR INCOBRABLES	(39.354.682)		
1-1-02-10 CTAS POR COBRAR INMOB. CHAÑARCILLO	-		
1-1-02-12 CUENTA POR COBRAR APOQUINDO	-		
1-1-04-02 REMANENTE IVA CREDITO POR RECUPERAR	-		
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>153.502.346</b>	<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>106.733.826</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	
OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES	5.832.819.492	CUENTAS POR PAGAR EMPRESAS RELACIONADAS	2.822.292.948
1-1-03-01 INTERESES DIFERIDO TRAMO A	5.226.972.289	2-1-01-07 CUENTAS POR PAGAR	
1-1-03-02 INTERESES DIFERIDOS TRAMO B	605.847.203	2-1-01-04 CUENTAS POR PAGAR TOESCA RENTAS INMOB.	(60.000.000)
		2-1-02-02 CUENTAS POR PAGAR TORRE A	2.797.197.036
ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	7.776.743.672	2-1-01-03 CTAS POR PAGAR EMP. RELACIONAD TOESCA AGF	5.095.912
1-1-04-03 IMPTO DIFERIDO ACTIVO	7.776.743.672	2-1-01-10 ADMINISTRACION RECAUDACION	80.000.000
		PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO	-
		2-1-06-04 IMPUESTO DIFERIDO PASIVO	-
PROPIEDADES DE INVERSION	19.543.317.398	OTROS PASIVOS FINANCIEROS	53.514.573.813
1-2-01-01 INSTALACIONES	7.577.945.952	2-1-03-02 PRESTAMOS BANCARIOS TRAMO A	21.813.437.664
1-2-01-02 LOCALES	6.321.534.123	2-1-03-03 PRESTAMOS BANCARIOS TRAMO B	2.562.584.613
1-2-01-03 BODEGAS	904.852.704	2-1-04-01 INTERESES PRESTAMO TRAMO A	5.226.972.289
1-2-01-04 ESTACIONAMIENTOS	4.738.984.619	2-1-04-02 INTERESES PRESTAMO TRAMO B	605.847.203
1-2-01-05 PROYECTO	-	2-2-01-02 PRESTAMO PAGARE LARGO PLAZO	22.750.749.132
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>33.152.880.562</b>	2-2-01-03 PRESTAMO PAGARE L/P 4.4.2028	554.982.912
		<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>56.336.866.761</b>
		PATRIMONIO	
		3-1-01-01 CAPITAL EMITIDO	1.301.000.000
		3-1-03-01 RESULTADOS ACUMULADOS EJERCICIOS ANTERIORES	(19.463.139.607)
		RESULTADO DEL PERIODO	(4.975.078.072)
		<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>(23.137.217.679)</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>33.306.382.908</b>	<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>33.306.382.908</b>



# ANEXOS

## Balance Torre A S.A. - 31.12.2023

ACTIVOS	\$	
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO	480.629.625	x
1-1-01-04 BANCO SECURITY	282.740.888	
1-1-01-06 BANCO SECURITY (917287086)	33.178.467	
1-1-01-09 BANCO SECURITY 917287068	164.710.270	
1-1-01-11 CUOTAS FONDOS MUTUOS NACIONAL	-	
<b>DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>594.484</b>	
1-1-02-02 ANTICIPO A PROVEEDORES	594.484	
1-1-02-07 CLIENTE	-	
1-1-02-14 PROVISION POR INCOBRABLES	-	
1-2-03-05 PROVISION INGRESOS	-	
1-1-01-12 MOVIMIENTOS POR IDENTIFICAR	-	
<b>ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	<b>-</b>	
1-1-04-02 REMANENTE IVA CREDITO POR RECUPERAR	-	
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>481.224.109</b>	
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		
<b>CUENTAS POR COBRAR EMPRESAS RELACIONADAS</b>	<b>2.797.197.036</b>	x
1-1-02-08 CUENTAS POR COBRAR INMOB. BOULEVARD PT	2.797.197.036	
<b>OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS NO CORRIENTES</b>	<b>15.013.156.672</b>	
1-1-03-01 INTERESES DIFERIDO TRAMO A	13.529.916.675	
1-1-03-02 INTERESES DIFERIDOS TRAMO B	1.483.239.997	
<b>ACTIVO POR IMPUESTO DIFERIDO</b>	<b>4.257.691.361</b>	
1-1-04-03 IMPTO DIFERIDO ACTIVO	4.257.691.361	
<b>PROPIEDADES DE INVERSION</b>	<b>89.161.626.005</b>	
1-2-01-01 INSTALACIONES	74.931.152.058	
1-2-01-02 LOCALES	4.101.903.272	
1-2-01-03 BODEGAS	554.397.261	
1-2-01-04 ESTACIONAMIENTOS	9.574.173.414	
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>111.229.671.074</b>	
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>111.710.895.183</b>	

PASIVOS	\$
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	
<b>CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>10.090.556</b>
2-1-01-08 PROVEEDORES POR PAGAR	10.090.556
2-1-01-12 ANTICIPO CLIENTE	-
<b>OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO</b>	<b>12.204.107</b>
2-1-05-02 PROVISIONES PROPIAS	12.204.107
<b>PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>	<b>7.297.883</b>
2-1-06-05 IMPUESTOS POR PAGAR	7.297.883
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>29.592.546</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	
<b>CUENTAS POR PAGAR EMPRESAS RELACIONADAS</b>	<b>(173.800.503)</b>
2-1-02-02 CUENTAS POR PAGAR TOESCA RENTAS INMOB. PT	(189.400.000)
2-1-01-03 CTAS POR PAGAR EMP. RELACIONAD TOESCA AGF	15.599.497
<b>OTROS PASIVOS FINANCIEROS</b>	<b>77.788.345.915</b>
2-1-03-02 PRESTAMOS BANCARIOS TRAMO A	56.463.661.646
2-1-03-03 PRESTAMOS BANCARIOS TRAMO B	6.273.740.330
2-1-03-07 PRESTAMO PAGARE	37.787.267
2-1-04-01 INTERESES PRESTAMO TRAMO A	13.529.916.675
2-1-04-02 INTERESES PRESTAMO TRAMO B	1.483.239.997
<b>PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO</b>	<b>13.951.053.217</b>
2-1-06-04 IMPUESTO DIFERIDO PASIVO	13.951.053.217
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>91.565.598.629</b>
<b>PATRIMONIO</b>	
3-1-01-01 CAPITAL EMITIDO	1.694.696.885
3-1-03-01 RESULTADOS ACUMULADOS EJERCICIOS ANTERIORES	28.103.065.147
3-1-04-01 DIVIDENDOS PROVISORIOS	-
<b>RESULTADO DEL PERIODO</b>	<b>- 9.682.058.024</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>20.115.704.008</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>111.710.895.183</b>

# ANEXOS

## Deuda Financiera Neta - 31.12.2023

Sociedad	FI Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo	FI Toesca Rentas Inmobiliarias PT	Inmobiliaria VC SpA	Inmobiliaria Chañarillo Ltda
Moneda	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivo Financieros	0	0	23.377.658	31.082.162
Deuda con Entidades Relacionadas	0	0	-395.098	1.387.374
Otros activos financieros	-54.207.576	-23.347.495	-156.487	-735.801
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>-54.207.576</b>	<b>-23.347.495</b>	<b>22.826.073</b>	<b>31.733.734</b>

Sociedad	Inmobiliaria Machalí Ltda	Power Center Curicó SpA	Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist S.A.	Toesca Rentas Inmobiliarias
Moneda	M\$	M\$	M\$	M\$
Pasivo Financieros	4.314.319	16.899.093	49.373.181	0
Deuda con Entidades Relacionadas	1.810.585	10.580.838	2.846.001	0
Otros activos financieros	-1.481.185	-6.412.451	-19.828.084	-53.407.454
<b>Deuda Financiera Neta</b>	<b>4.643.718</b>	<b>21.067.481</b>	<b>32.391.099</b>	<b>-53.407.454</b>

## CONTÁCTENOS

+56 2 2729 5000 | [bdo@bdo.cl](mailto:bdo@bdo.cl)

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

[bdo.cl](http://bdo.cl)

[bdoglobal.com](http://bdoglobal.com)

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

BDO Consulting Limitada is a subsidiary of BDO Auditores & Consultores Ltda., a Chilean limited partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO member firms.  
Copyright ©2024 BDO Chile. Derechos reservados.

