



FONDO DE INVERSIÓN TOESCA RENTA RESIDENCIAL

Valuación de Cuota e Inversiones

Marzo, 2024

BDO

Santiago, 28 de marzo 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 Renta Residencial, 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 Renta Residencial 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

Objetivo

El objetivo de este informe es proporcionar recomendaciones del valor justo de la inversión y valor cuota del Fondo de Inversión Toesca Renta Residencial 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 Residencial		
	Serie A	Serie C	Serie I
	M\$	M\$	M\$
Valor Económico Inversiones	2.160.743	680.332	1.234.437
Otros Activos Netos	222.085	69.926	126.877
Pasivo Comisión Administradora	-18.973	-3.828	-5.683
Valor Económico de los Activos	2.363.854	746.430	1.355.631
Deuda Financiera Neta	-3.725.398	-1.172.980	-2.128.327
Valor Económico del Patrimonio	6.089.252	1.919.410	3.483.958
N° Cuotas	185.044	58.263	105.716
Valor Económico Cuota (CLP)	32.907	32.944	32.956

Notas:

- Se utiliza balance del Fondo al 31.12.2023 disponible en anexos
- Deuda Financiera Neta corresponde a: pasivos financieros corrientes, pasivos financieros no corrientes y cuentas por pagar a empresas relacionadas tanto corrientes como no corrientes menos efectivo y efectivo equivalente, cuentas por cobrar a empresas relacionadas tanto 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

Rentas San Miguel SPA	
Concepto	M\$
Valor Económico de los Activos - BDO	16.933.457
Otros Activos	4.480.346
Otros Pasivos	-1.051
Pasivo Comisión Administradora	
Valor Económico de los Activos	21.412.751
Deuda Financiera Neta	18.122.636
Valor Económico del Patrimonio	3.290.115
Participación FI Toesca Rentas Residencial	100,00%
Valor Inversión FI Rentas Inmobiliarias	3.290.114

Inm. Placilla	
Concepto	M\$
Valor Económico de los Activos - BDO	17.974.962
Otros Activos	3.273.395
Otros Pasivos	-3.549.771
Pasivo Comisión Administradora	
Valor Económico de los Activos	17.698.586
Deuda Financiera Neta	16.913.189
Valor Económico del Patrimonio	785.397
Participación FI Toesca Rentas Residencial	100,00%
Valor Inversión FI Rentas Inmobiliarias	785.397

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.

RESUMEN EJECUTIVO

Estimación Valor Activos

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

Valor Proyecto											
Ubicación				Características				Enfoque de Ingresos Renta		Valor Adoptado (UF)	Valor Adoptado (\$)
Dirección	Comuna	País	Sup. Útil Total (m ²)	Dptos. (Un.)	Estac. (Un.)	Bod. (Un.)	Loc. Com. (Un.)	Valor Justo (UF)	CapRate Implícito (%)		
Guardia Marina 4861	San Miguel	Chile	10.585	203 un.	90 un.	77 un.	0 un.	460.281	4,69%	460.281	\$ 16.933.456.709
Placilla 0124	Estación Central	Chile	10.986	286 un.	41 un.	20 un.	1 un.	488.591	4,69%	488.591	\$ 17.974.962.063
Totales			21.571	489 un.	131 un.	97 un.	1 un.	948.873	4,69%	948.873	\$ 34.908.418.772

Valor UF al 31/12/2023: \$ 36.789,36

NOTA: valuación no considera 27 bis.



ANTECEDENTES PRELIMINARES

ANTECEDENTES PRELIMINARES

Fondo de Inversión Toesca Renta Residencial

El Fondo de Inversión Toesca Renta Residencial es un fondo destinado a la renta inmobiliaria, este fondo se inició con un proyecto en la Región Metropolitana, adquiriendo el 100% de la sociedad Rentas San Miguel SpA en agosto del 2019. Esta sociedad es propietaria del Edificio Guardia Marina, ubicado en calle Guardia Marina Riquelme 4861, Estación Central.

El segundo activo del fondo corresponde al 100% de las acciones de la sociedad Inmobiliaria Placilla SpA el cual es propietaria del Edificio Placilla. En diciembre de 2022 obtiene recepción definitiva de obras y se encuentra ubicado en Placilla 0124, Estación Central.



Dirección	Guardia Marina 4861
Comuna	San Miguel
Departamentos	203 un.
Estacionamientos	90 un.
Bodegas	77 un.



Dirección	Placilla 0124
Comuna	Estación Central
Departamentos	286 un.
Estacionamientos	41 un.
Bodegas	20 un.

ANTECEDENTES PRELIMINARES

Malla Corporativa



ANTECEDENTES PRELIMINARES

Activos Inmobiliario





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 porque los costos acumulados de mantenimiento superan el valor de liquidación. Otro análisis económico señala que, el momento exacto de reemplazo será cuando el costo total anual, que corresponde a los costos de mantenimiento y depreciación, supera al costo promedio anual histórico. En este momento se puede suponer como extinguida la vida útil económica del bien.

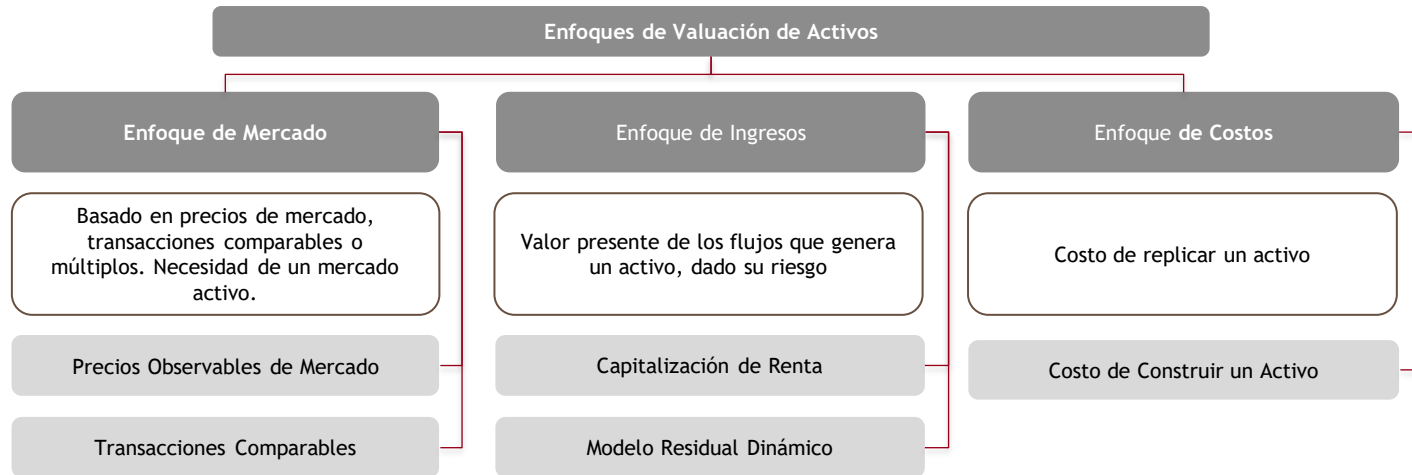
En general, para activos robustos eminentemente dedicados a la actividad productiva (por ejemplo, edificios de plantas, instalaciones y maquinaria con alta vida en horas de operación), la vida útil remanente a asignar se asemeja a la vida útil física o técnica.



METODOLOGÍA

METODOLOGÍA

Metodologías de Valuación Aceptadas por IFRS



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

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

METODOLOGÍA

Enfoque De Costos

Enfoque de Costos

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

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

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

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

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

Valuación a través de Costo de Reposición a Nuevo

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

Construcciones y obras de infraestructura

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

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

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

METODOLOGÍA

Enfoque De Ingresos

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

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

Matemáticamente se podría definir:

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

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

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

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

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

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

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

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

ANÁLISIS DE LA TASA DE DESCUENTO

TASA DE DESCUENTO (WACC)

Determinación de la Tasa de Descuento

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

Costo del Patrimonio (Ke)

Para estimar el Ke se utilizó el CAPM como marco. El CAPM estima el Ke como una tasa de retorno libre de riesgo 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:

$$K_e = R_f + \beta \cdot (ERP)$$

Donde :

Ke = Costo del patrimonio

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

β = Beta apalancado

ERP = Prima por riesgo de mercado

Tasa de Retorno Libre de Riesgo

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

Beta

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

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

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

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

ANÁLISIS DE LA TASA DE DESCUENTO

TASA DE DESCUENTO (WACC)

Costo de la Deuda

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

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

Donde: R_d = Costo de la deuda

R_f = Tasa libre de riesgo

Tasa de Impuesto Corporativo

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

Estructura de Capital

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

Prima por Riesgo de Mercado

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

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

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

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



SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

Vidas Útiles

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

Vida útil técnica:

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

Vida útil económica:

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

Vida útil Industria:

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

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

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

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

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

SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

Enfoque de Ingresos - Estimación Valor Justo

Supuestos utilizados para la proyección

Horizonte temporal: se 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 **25 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 un año, 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
Costo Patrimonial	10,15%	9,41%	10,78%	9,28%	8,86%	12,39%
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%
Costo de la Deuda después de Impuesto	2,92%	2,21%	2,64%	2,73%	3,23%	3,41%
WACC 4T 2023	6,86%	6,46%	6,72%	7,08%	7,35%	7,31%
WACC 3T 2023	7,22%	6,22%	7,11%	7,04%	7,56%	7,81%
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

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

SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

INPUTS EDIFICIO GUARDIA MARINA 4861, SAN MIGUEL

SUPUESTOS VALUACIÓN	
FECHAS	
Fecha de valuación	dic-2023
Fecha ocupación régimen	feb-2024
Fecha ocupación régimen	feb-2024
Valor UF	36.789
Valor UTA	770.592

CONSTRUCCION	
Compra terreno	jun-2020
meses proyecto arquitectura	3 meses
Inicio construcción	sept-2020
meses construcción	24 meses
Fin construcción	sept-2022
Habilitación y puesta en marcha	3 meses
Habilitación y puesta en marcha	dic-2022
Inicio operación	ene-2023

INMOBILIARIOS	
Periodo en régimen	14 meses
Velocidad colocación	15 un/mes

FLUJO	
Salida flujo	T. DE GORDON
27 bis	NO

RENTABILIDAD Y CRECIMIENTO	
RENTABILIDAD	
WACC desarrollo	7,31% anual
WACC renta	6,46% anual
Cap rate salida	3,26% anual
CRECIMIENTO	
Crecimiento "g"	3,20% anual
VALOR TERMINAL	
WACC - "g"	0,26%
Ingresos mensuales a salida	2.313 UF

SUPUESTOS INMOBILIARIOS	
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	
	10.585 m ²
Departamento	9.191 m ²
Estacionamientos	1.125 m ²
Bodegas	270 m ²
Locales	0 m ²
Área común	1.379 m ²
Superficie total	11.964 m ²
UNIDADES TOTALES	
	370 un.
Departamento	203 un.
Estacionamientos	90 un.
Bodegas	77 un.
Locales	- un.
SUPERFICIES PROMEDIO UNIDADES	
	m ²
Depto. total (útil + terraza)	45,3 m ²
Departamento	42,5 m ²
Terraza	5,5 m ²
Estacionamientos	12,5 m ²
Bodegas	3,5 m ²
Locales	- m ²
Costos construcción	
Costo total	334.990 UF
Costo unitario construcción	28,0 UF/m ²
Crecimiento Costo Construcción	3,20% Anual
Crecimiento Costo Construcción	0,26% Mensual
Arquitectura y proyectos	1,0 UF/m ²
Arquitectura y proyectos	11.964 UF
Habilitación Renta	3.676 UF

SUPUESTOS INGRESOS	
INGRESO TOTAL (CON IVA)	
	0 un
INGRESO POR UNIDAD (CON IVA)	
	12,2 un
Departamento	9,8 un
Estacionamientos	1,6 un
Bodegas	0,8 un
VALOR UNITARIO CON IVA	
	0,206 UF/m ²
Departamento	0,22 UF/m ²
Estacionamientos	0,13 UF/m ²
Bodegas	0,23 UF/m ²
INGRESOS AMENITIES	
	120 UF/m ²
Total anual	120 UF/m ²

SUPUESTOS DE MERCADO	
DURACIÓN CONTRATOS	
Departamento	1,0 años
Estacionamientos	1,0 años
Bodegas	1,0 años
VARIACIÓN INGRESOS	
Var. % departamentos	2,46% anual
Var. % estacionamientos	2,46% anual
Var. % bodegas	2,46% anual

IMPUESTOS	
CORPORATIVOS - VENTA	
Impuesto	27,0%
IVA	19,0%
CONTRIBUCION OPERACIÓN	
Avalúo fiscal	258.912 UF
Excepción General Habitacional	1.810 UF
Avalúo fiscal - Avalúo exento	38.437 UF
Tasa de contribuciones	1,042%
Contribución + sobre tasa	-1.044 anuales
SOBRETASA ACTIVO RENTA	
UTA Total Activo	12.361
Sobretasa anual activo operativo	643

IVA CONSTRUCCIÓN	
Total IVA	54.184 UF
27 BIS	
Total crédito	0 UF
Art. 17 ley 825	11,0%
Ingresos	0 anuales
Rebaja base imponible	0 UF
Base imponible	0
IVA	0 UF
Total	0 UF
Tasa efectiva	0,0%
Fin de Credito	0,0 años

GESTIÓN ACTIVO	
VACANCIA PROMEDIO	
	5,2%
Departamento	3,0%
Estacionamientos	20,0%
Bodegas	20,0%
GASTO OPERACIÓN	
Gasto común	0,050 UF/m ²
Seguros	0,057 UF/m ²
Incobrables	0,50%
Fee Administración	2,7%
Gastos Corretaje	1,0%
Administración (Management + Corretaje)	3,70%

SUPUESTOS MANTENIMIENTO	
Capex	
Recepción final	2023
Vida útil Total	60 años
Depreciación anual	1,7% anual
% Capex sobre ingresos	0,00%
% costo construcción a depreciar/mantención	50,0%
Costo Construcción para Capex	334.990 UF

SUPUESTOS Y CONSIDERACIONES

INPUTS EDIFICIO PLACILLA 0124, ESTACIÓN CENTRAL

SUPUESTOS VALUACIÓN	
FECHAS	
Fecha de valuación	dic-2023
Fecha ocupación régimen	ago-2024
Fecha ocupación régimen	ago-2024
Valor UF	36.789
Valor UTA	770.592

CONSTRUCCION	
Compra terreno	jun-2020
meses proyecto arquitectura	3 meses
Inicio construcción	sept-2020
meses construcción	24 meses
Fin construcción	sept-2022
Habilitación y puesta en marcha	3 meses
Habilitación y puesta en marcha	dic-2022
Inicio operación	ene-2023

INMOBILIARIOS	
Periodo en régimen	20 meses
Velocidad colocación	15 un/mes

FLUJO	
Salida flujo	T. DE GORDON
27 bis	NO

RENTABILIDAD Y CRECIMIENTO	
RENTABILIDAD	
WACC desarrollo	7,31% anual
WACC renta	6,46% anual
Cap rate salida	3,26% anual
CRECIMIENTO	
Crecimiento "g"	3,20% anual
VALOR TERMINAL	
WACC - "g"	0,26%
Ingresos mensuales a salida	2.461 UF

SUPUESTOS INMOBILIARIOS	
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	
Departamento	10.345 m ²
Estacionamientos	513 m ²
Bodegas	70 m ²
Locales	58 m ²
Área común	1.552 m ²
Superficie total	12.479 m ²
UNIDADES TOTALES	
Departamento	286 un.
Estacionamientos	41 un.
Bodegas	20 un.
Locales	1 un.
SUPERFICIES PROMEDIO UNIDADES	
Depto. total (útil + terraza)	36,2 m ²
Departamento	34,2 m ²
Terraza	3,9 m ²
Estacionamientos	12,5 m ²
Bodegas	3,5 m ²
Locales	58,0 m ²
Costos construcción	
Costo total	349.423 UF
Costo unitario construcción	28,0 UF/m ²
Crecimiento Costo Construcción	3,20% Anual
Crecimiento Costo Construcción	0,26% Mensual
Arquitectura y proyectos	1,0 UF/m ²
Arquitectura y proyectos	12.479 UF
Habilitación Renta	4.138 UF

SUPUESTOS INGRESOS	
INGRESO TOTAL (CON IVA)	
0 un	
INGRESO POR UNIDAD (CON IVA)	
10,3 un	
Departamento	7,9 un
Estacionamientos	1,6 un
Bodegas	0,8 un
VALOR UNITARIO CON IVA	
0,206 UF/m ²	
Departamento	0,22 UF/m ²
Estacionamientos	0,13 UF/m ²
Bodegas	0,23 UF/m ²
INGRESOS AMENITIES	
120 UF/m ²	
Total anual	120 UF/m ²

SUPUESTOS DE MERCADO	
DURACIÓN CONTRATOS	
Departamento	1,0 años
Estacionamientos	1,0 años
Bodegas	1,0 años
VARIACIÓN INGRESOS	
Var. % departamentos	2,46% anual
Var. % estacionamientos	2,46% anual
Var. % bodegas	2,46% anual

IMPUESTOS	
CORPORATIVOS - VENTA	
Impuesto	27,0%
IVA	19,0%
CONTRIBUCION OPERACIÓN	
Avalúo fiscal	277.168 UF
Exención General Habitacional	1.388 UF
Avalúo fiscal - Avalúo exento	38.993 UF
Tasa de contribuciones	1,042%
Contribución + sobre tasa	-1.100 anuales
SOBRETASA ACTIVO RENTA	
UTA Total Activo	13.232
Sobretasa anual activo operativo	694

IVA CONSTRUCCIÓN	
Total IVA	56.576 UF
27 BIS	
Total crédito	0 UF
Art. 17 ley 825	11,0%
Ingresos	0 anuales
Rebaja base imponible	0 UF
Base imponible	0
IVA	0 UF
Total	0 UF
Tasa efectiva	0,0%
Fin de Crédito	0,0 años

GESTIÓN ACTIVO	
VACANCIA PROMEDIO	
Departamento	6,7%
Estacionamientos	6,0%
Bodegas	20,0%
GASTOS OPERACIÓN	
Gasto común	0,050 UF/m ²
Seguros	0,063 UF/m ²
Incobrables	0,50%
Fee Administración	2,7%
Gastos Corretaje	1,0%
Administración (Management + Corretaje)	3,70%

SUPUESTOS MANTENIMIENTO	
Capex	
Recepción final	2023
Vida útil Total	60 años
Depreciación anual	1,7% anual
% Capex sobre ingresos	0,00%
% costo construcción a depreciar/mantención	50,0%
Costo Construcción para Capex	349.423 UF



DESCRIPCIÓN DE LOS ACTIVOS

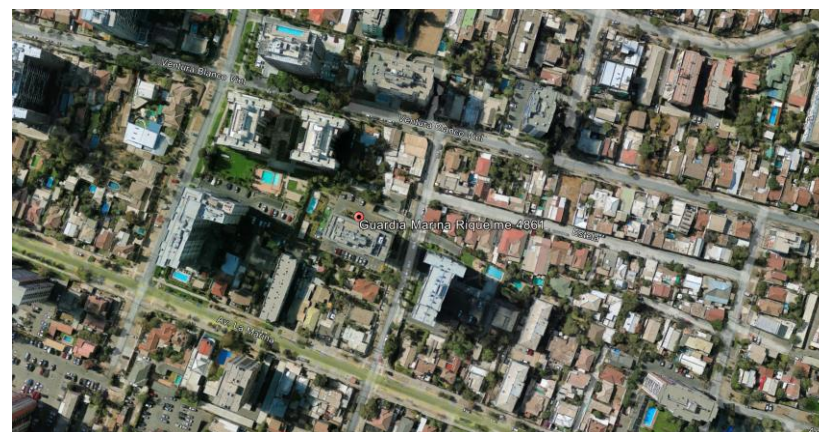
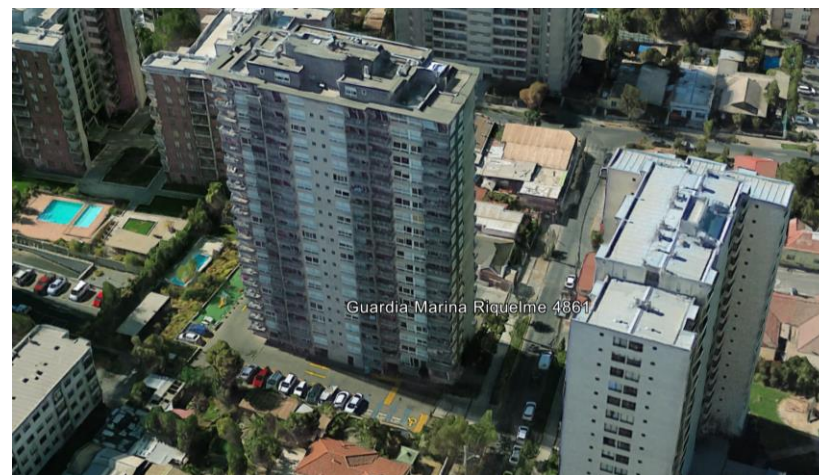
DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

EDIFICIO GUARDIA MARINA 4861, SAN MIGUEL

El activo se encuentra ubicado en la comuna de San Miguel, en la calle Guardia Marina 4861.

La edificación está destinada a la renta con un total de 203 unidades de departamentos, los cuales se componen de tipologías 1D1B, 2D1B, 2D2B y 3D2B. Adicionalmente cuenta con 90 estacionamientos y 77 bodegas.

Este edificio se encuentra en una zona con buena conexión y equipamiento, además de conectividad a calles principales de la comuna.



TIPOLOGIA	Unidades			Renta		
	UN.	SUP. ÚTIL (m ²)	TERRAZA (m ²)	SUP. INMOB. (m ²)	CANON (UF/m ²)	VALOR TOTAL (UF)
1D+1B	100	36,1	5,1	38,6	0,24	8,79
2D+1B	61	43,9	4,5	46,2	0,23	10,14
2D+2B	41	55,5	7,4	59,2	0,21	11,80
3D+2B	1	74,6	22,6	85,9	0,16	12,27
PROMEDIO VIVIENDAS	203	42,5	5,5	45,3	0,22	9,8

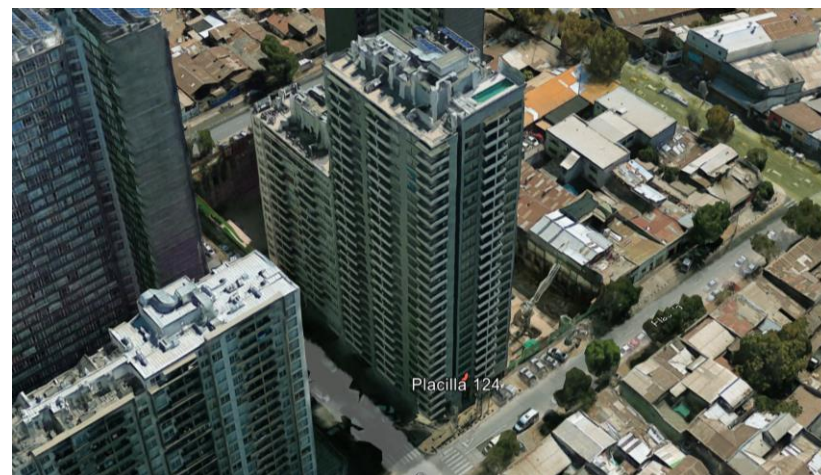
DESCRIPCIÓN DEL ACTIVO

EDIFICIO PLACILLA 0124, ESTACIÓN CENTRAL

El activo se encuentra ubicado en la comuna de Estación Central, en la calle Placilla 0124.

La edificación está destinada a la renta con un total de 286 unidades de departamentos, los cuales se componen de tipologías Estudio, 1D1B, 2D1B y. Adicionalmente cuenta con 41 estacionamientos, 20 bodegas y 1 local comercial.

Este edificio se encuentra en una zona con buena conexión y equipamiento, además de conectividad a calles principales de la comuna.



TIPOLOGIA	Unidades				Renta	
	UN.	SUP. ÚTIL (m ²)	TERRAZA (m ²)	SUP. INMOB. (m ²)	CANON (UF/m ²)	VALOR TOTAL (UF)
Estudio	52	21,7	4,1	23,7	0,27	5,90
1D+1B	129	31,3	3,3	32,9	0,24	7,43
2D+1B	53	43,1	3,3	44,8	0,21	8,93
2D+2B	52	45,1	5,7	47,9	0,23	10,29
PROMEDIO VIVIENDAS	286	34,2	3,9	36,2	0,22	7,9



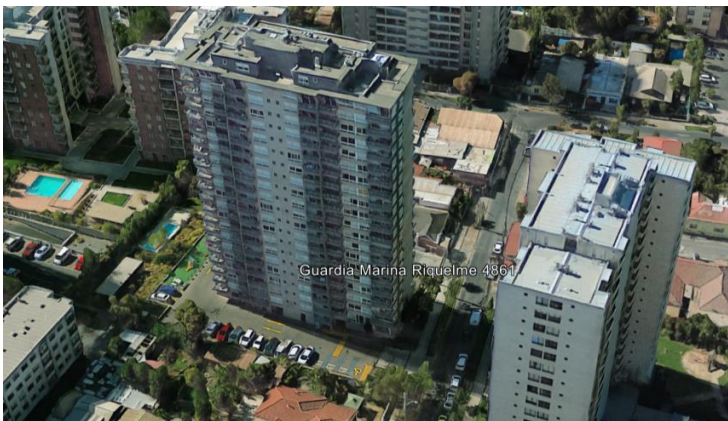
FICHAS

Por activo

FICHAS

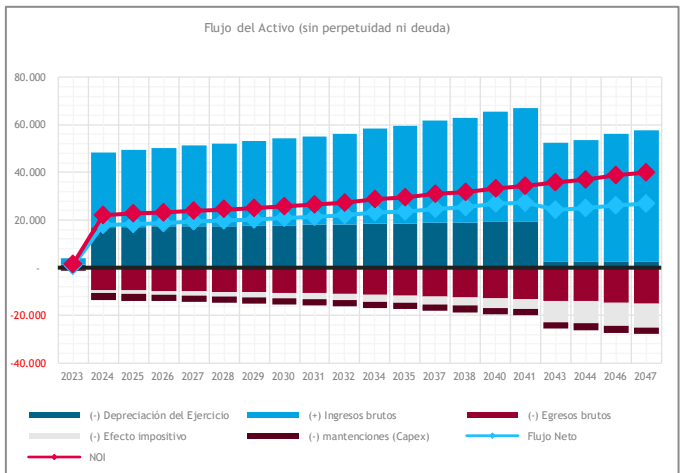
EDIFICIO GUARDIA MARINA 4861, SAN MIGUEL

Edificio Guardia Marina



Dirección	Guardia Marina 4861
Apertura	ene-23
Comuna	San Miguel
Departamentos	203 un.
Estacionamientos	90 un.
Bodegas	77 un.

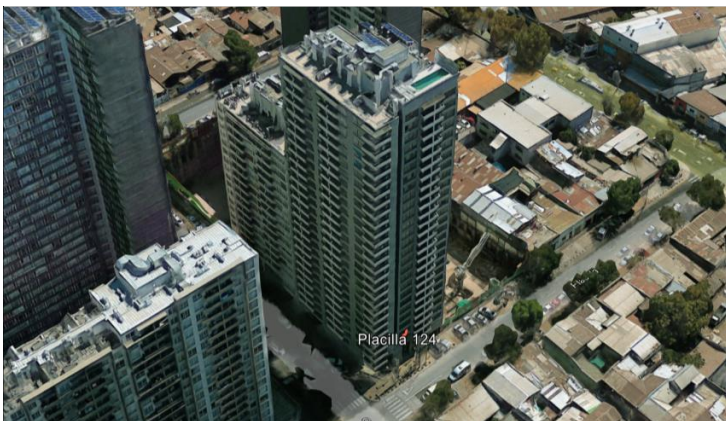
Resultados	Totales
NOI Promedio 5 años	23.866
Tasa de Descuento (Wacc Renta)	6,46%
Cap Rate 2025	4,69%
Cap Rate de Salida	3,26%
Valor Justo Proyecto	460.281



FICHAS

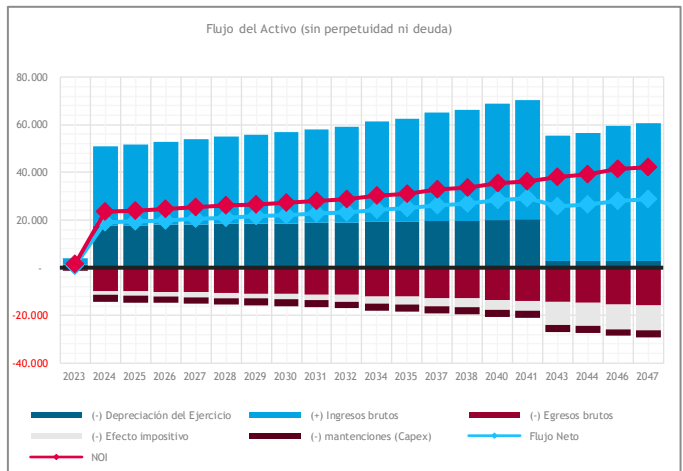
EDIFICIO PLACILLA 0124, ESTACIÓN CENTRAL

Edificio Placilla



Dirección	Placilla 0124
Apertura	ene-23
Comuna	Estación Central
Departamentos	286 un.
Estacionamientos	41 un.
Bodegas	20 un.

Resultados	Totales
NOI Promedio 5 años	25.331
Tasa de Descuento (Wacc Renta)	6,46%
Cap Rate 2025	4,69%
Cap Rate de Salida	3,26%
Valor Justo Proyecto	488.591





RESULTADOS DETALLADOS

Por activo

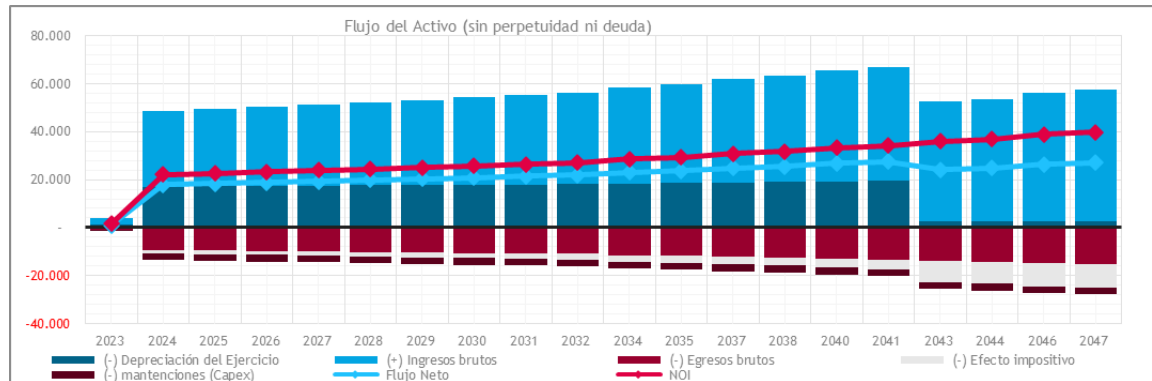
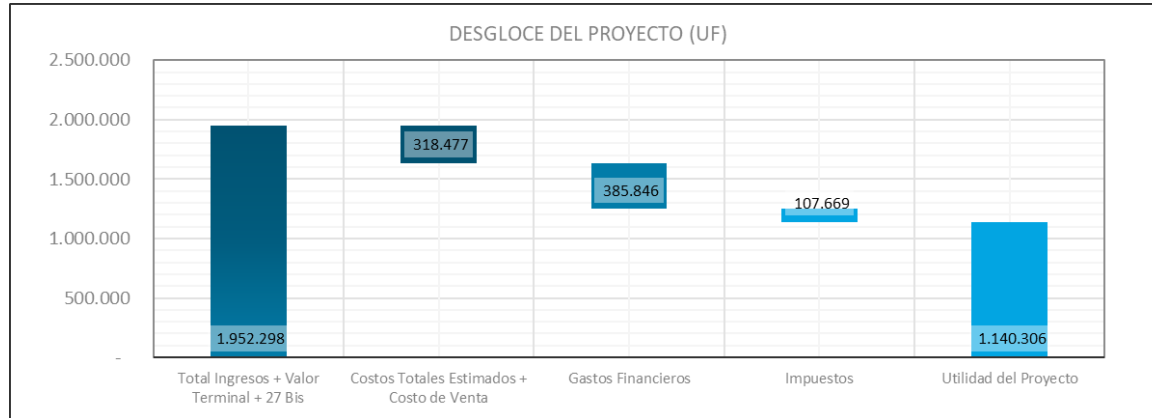
RESULTADOS DETALLADOS

FLUJO DE CAJA PROYECTADO - EDIFICIO GUARDIA MARINA 4861, SAN MIGUEL

Ingresos		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2037	2038	2040	2041	2043	2044	2046	2047	2048
(+) Ingresos departamentos	UF	1.998	24.068	24.619	25.225	25.845	26.481	27.133	27.800	28.484	29.185	30.638	31.392	32.955	33.766	35.448	36.320	38.129	39.067	41.012	42.021	43.994	39.394
(+) Ingresos estacionamientos	UF	144	1.738	1.778	1.822	1.866	1.912	1.959	2.007	2.057	2.107	2.212	2.267	2.380	2.438	2.560	2.623	2.753	2.821	2.962	3.034	2.845	2.845
(+) Ingresos bodegas	UF	62	743	760	779	798	818	838	859	880	902	946	970	1.018	1.043	1.095	1.122	1.178	1.207	1.267	1.298	1.217	1.217
(+) Ingresos locales	UF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Incobrables	UF	-	11	133	136	139	143	146	150	153	157	161	169	173	182	186	196	200	210	215	226	232	217
(+) Ingresos por amenities	UF	10	118	121	124	127	130	133	136	140	143	150	154	162	166	174	178	187	192	201	206	194	194
(+) Ingresos por gasto común	UF	492	6.098	6.248	6.402	6.560	6.721	6.886	7.056	7.229	7.407	7.776	7.967	8.364	8.570	8.977	9.218	9.677	9.915	10.409	10.665	10.007	10.007
Ingresos brutos potenciales	UF	2.695	32.633	33.391	34.212	35.054	35.916	36.800	37.705	38.633	39.583	41.554	42.577	44.697	45.797	48.078	48.978	49.260	51.714	52.986	55.625	56.993	53.438
(+) Vacancias:	UF	-	141	1.218	1.246	1.277	1.308	1.340	1.373	1.407	1.442	1.477	1.511	1.559	1.608	1.709	1.794	1.839	1.938	1.978	2.076	2.127	1.994
% Vacancia (Dotps, Box y Bod)	%	-	6,4%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%	4,6%
Ingresos brutos	UF	2.554	31.415	32.145	32.935	33.746	34.576	35.426	36.298	37.191	38.106	40.003	40.987	43.029	44.087	46.283	47.422	49.784	51.008	53.549	54.866	51.444	51.444
Crecimientos ingresos	%	-	1130,1%	2,3%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	
Egresos Proyectados																							
(-) Compra terreno	UF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Arquitectura y proyectos	UF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Costos de Construcción	UF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Habilitación y puesta en marcha	UF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Admisión de contratos	UF	-	94	1.162	1.189	1.219	1.249	1.279	1.311	1.343	1.376	1.410	1.480	1.517	1.592	1.631	1.712	1.755	1.842	1.887	1.981	2.030	1.903
(-) Impuestos territoriales	UF	261	1.044	1.044	1.044	1.044	1.044	1.044	1.044	1.044	1.044	1.044	1.044	1.044	1.044	1.044	1.044	1.044	1.044	1.044	1.044	1.044	783
(-) Seguro	UF	57	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	680	623
(-) Gasto común	UF	529	6.435	6.594	6.756	6.922	7.092	7.267	7.446	7.629	7.817	8.206	8.408	8.826	9.044	9.494	9.728	10.212	10.463	10.984	11.255	10.560	10.560
Egresos brutos	UF	-	941	9.322	9.507	9.699	9.895	10.096	10.302	10.513	10.729	10.950	11.410	11.648	12.143	12.399	12.931	13.206	13.778	14.075	14.690	15.009	13.870
Crecimientos egresos	%	-	890,2%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,2%	2,2%	2,2%	
Ingresos netos operacionales (NOI)	UF	1.613	22.093	22.637	23.237	23.851	24.480	25.124	25.785	26.462	27.155	28.593	29.339	30.886	31.689	33.353	34.216	36.005	36.934	38.859	39.857	37.574	37.574
(+) Ingresos brutos (-) Ingresos por gasto común	UF	2.062	25.317	25.896	26.533	27.186	27.855	28.540	29.242	29.961	30.699	32.227	33.020	34.665	35.518	37.287	38.204	40.107	41.093	43.140	44.201	41.437	
(-) Ingresos Brutos (+) Ingresos por gasto común	UF	-449	-3.224	-3.259	-3.297	-3.335	-3.375	-3.416	-3.457	-3.500	-3.543	-3.634	-3.681	-3.779	-3.829	-3.934	-3.988	-4.101	-4.160	-4.281	-4.344	-3.863	
margen NOI (%)	%	78,2%	87,3%	87,4%	87,6%	87,7%	87,9%	88,0%	88,2%	88,3%	88,5%	88,7%	88,9%	89,1%	89,2%	89,4%	89,6%	89,8%	89,9%	90,1%	90,2%	90,7%	
margen NOI (x)	%	78,2%	87,3%	87,4%	87,6%	87,7%	87,9%	88,0%	88,2%	88,3%	88,5%	88,7%	88,9%	89,1%	89,2%	89,4%	89,6%	89,8%	89,9%	90,1%	90,2%	90,7%	
(+) Ingresos brutos (-) Ingresos por gasto común (-) Mantenciones (-) Var. Capital	UF	2.062	25.317	25.896	26.533	27.186	27.855	28.540	29.242	29.961	30.699	32.227	33.020	34.665	35.518	37.287	38.204	40.107	41.093	43.140	44.201	41.437	
(-) Egresos Brutos (+) Ingresos por gasto común (-) Var. Capital	UF	-1.116	-6.034	-6.062	-6.100	-6.139	-6.178	-6.219	-6.261	-6.304	-6.348	-6.440	-6.487	-6.585	-6.636	-6.742	-6.796	-6.910	-6.969	-7.091	-7.154	-6.441	
margen NOI ajustado (%)	%	45,9%	76,2%	76,6%	77,0%	77,4%	77,8%	78,2%	78,6%	79,0%	79,3%	80,0%	80,4%	81,0%	81,3%	81,9%	82,2%	82,8%	83,0%	83,6%	83,8%	84,5%	
margen NOI ajustado (x)	%	45,9%	76,2%	76,6%	77,0%	77,4%	77,8%	78,2%	78,6%	79,0%	79,3%	80,0%	80,4%	81,0%	81,3%	81,9%	82,2%	82,8%	83,0%	83,6%	83,8%	84,5%	
(+) Ingresos brutos	UF	2.554	31.415	32.145	32.935	33.746	34.576	35.426	36.298	37.191	38.106	40.003	40.987	43.029	44.087	46.283	47.422	49.784	51.008	53.549	54.866	51.444	
(-) Egresos Brutos	UF	-941	-9.322	-9.507	-9.699	-9.895	-10.096	-10.302	-10.513	-10.729	-10.950	-11.410	-11.648	-12.143	-12.399	-12.931	-13.206	-13.778	-14.075	-14.690	-15.009	-13.870	
margen NOI bruto (%)	%	63,1%	70,3%	70,4%	70,6%	70,7%	70,8%	70,9%	71,0%	71,2%	71,3%	71,5%	71,6%	71,8%	71,9%	72,1%	72,2%	72,3%	72,4%	72,6%	72,6%	73,0%	
margen NOI bruto (x)	%	63,1%	70,3%	70,4%	70,6%	70,7%	70,8%	70,9%	71,0%	71,2%	71,3%	71,5%	71,6%	71,8%	71,9%	72,1%	72,2%	72,3%	72,4%	72,6%	72,6%	73,0%	
Cap rate implícito (%)	%	0,35%	4,69%	4,69%	4,70%	4,71%	4,71%	4,72%	4,73%	4,73%	4,74%	4,75%	4,76%	4,77%	4,78%	4,79%	4,80%	4,79%	4,77%	4,72%	4,69%	4,30%	
Depreciación del Ejercicio	UF	1.412	17.021	17.160	17.300	17.439	17.579	17.718	17.858	17.998	18.137	18.416	18.556	18.835	18.975	19.254	19.393	2.664	2.664	2.664	2.664	2.442	
(-) Efecto Impositivo	UF	54	1.370	1.479	1.603	1.731	1.863	2.000	2.140	2.285	2.435	2.748	2.911	3.254	3.433	3.807	4.002	9.002	9.253	9.773	10.042	9.486	
Flujo Impuestos	UF	1.613	22.093	22.637	23.237	23.851	24.480	25.124	25.785	26.462	27.155	28.593	29.339	30.886	31.689	33.353	34.216	36.005	36.934	38.859	39.857	37.574	
Efecto impositivo	UF	54	1.370	1.479	1.603	1.731	1.863	2.000	2.140	2.285	2.435	2.748	2.911	3.254	3.433	3.807	4.002	9.002	9.253	9.773	10.042	9.486	
Impuesto Acumulado	UF	54	9.752	26.883	45.433	65.498	87.127	110.369	135.275	161.898	190.289	252.601	286.635	360.751	400.955	487.973	534.918	665.833	775.484	1.004.003	1.123.022	1.136.818	
Flujo después de Impuesto	UF	1.558	20.724	21.159	21.634	22.120	22.617	23.125	23.645	24.176	24.720	25.846	26.428	27.632	28.256	29.546	30.214	27.003	27.681	29.086	29.815	28.089	
(-) Mantenciones (Capex)	UF	-233	-2.792	-2.792	-2.792	-2.792	-2.792	-2.792	-2.792	-2.792	-2.792	-2.792	-2.792	-2.792	-2.792	-2.792	-2.792	-2.792	-2.792	-2.792	-2.792		
Capital de trabajo	UF	-434	-5.341	-5.465	-5.599	-5.737	-5.878	-6.022	-6.171	-6.322	-6.478	-6.801	-6.968	-7.315	-7.495	-7.868	-8.062	-8.463	-8.671	-9.103	-9.327	-8.745	
(-) Var. capital de trabajo	UF	-434	-19	-11	-11	-12	-12	-12	-13	-13	-13	-14	-14	-15	-15	-16	-16	-17	-18	-19	-19		
(+) Dif IVA debito - credito	UF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(+) Dedución 27 bis	UF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Flujo Neto	UF	892	17.914	18.356	18.831	19.316	19.813	20.321	20.841	21.372	21.915	23.040	23.622	24.826	25.449	26.738	27.406	24.194	24.871	26.276	27.004	25.510	
Flujos de caja del activo (TR no apalancado)																							
(+) Valor Terminal / Precio de venta		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	888.383	
(+) Retorno capital de trabajo																							

RESULTADOS DETALLADOS

DESGLOSE DEL PROYECTO - EDIFICIO GUARDIA MARINA 4861, SAN MIGUEL



RESULTADOS DETALLADOS

SENSIBILIZACIÓN - EDIFICIO GUARDIA MARINA 4861, SAN MIGUEL

Var. Tasa descuento (WACC)

	4,52%	5,03%	6,46%	6,14%	6,76%
0,00%	557.329	501.331	388.256	408.782	370.686
2,59%	762.443	637.916	438.326	470.227	412.264
2,88%	813.605	669.305	447.899	482.390	419.985
3,20%	887.180	712.241	460.281	498.324	429.870
3,52%	990.478	766.851	474.996	517.549	441.470
3,87%	1.075.229	850.951	494.725	543.553	456.789
4,25%	-184.830	967.282	521.918	579.754	477.791

(UF)

	4,52%	5,03%	6,46%	6,14%	6,76%
94%	848.434	681.741	443.050	479.361	413.989
95%	861.310	691.907	448.794	485.682	419.282
96%	874.196	702.076	454.537	492.003	424.576
97%	887.180	712.241	460.281	498.324	429.870
98%	900.437	722.388	466.025	504.645	435.163
99%	913.964	732.528	471.769	510.965	440.457
100%	927.657	742.654	477.513	517.286	445.750

(UF)

Var. Tasa descuento (WACC)

	4,52%	5,03%	6,46%	6,14%	6,76%
0,19	773.720	619.195	402.410	435.278	376.112
0,20	810.086	648.207	420.720	455.225	393.121
0,21	847.777	679.383	439.993	476.222	411.024
0,22	887.180	712.241	460.281	498.324	429.870
0,23	927.761	745.095	480.569	520.426	448.715
0,24	971.262	779.560	501.872	543.633	468.503
0,25	1.017.145	815.716	524.240	568.000	489.281

(UF)

	4,52%	5,03%	6,46%	6,14%	6,76%
1,79%	748.374	616.369	413.385	444.942	387.974
1,99%	787.813	643.725	426.776	460.174	399.945
2,21%	833.647	675.388	442.271	477.810	413.789
2,46%	887.180	712.241	460.281	498.324	429.870
2,71%	943.583	750.956	479.168	519.851	446.722
2,98%	1.008.983	795.829	501.009	544.764	466.196
3,27%	1.085.248	848.127	526.394	573.743	488.814

(UF)

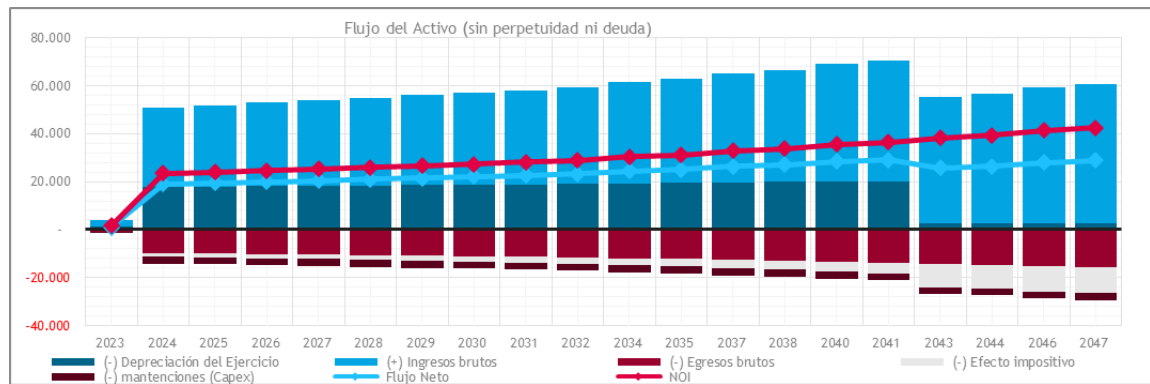
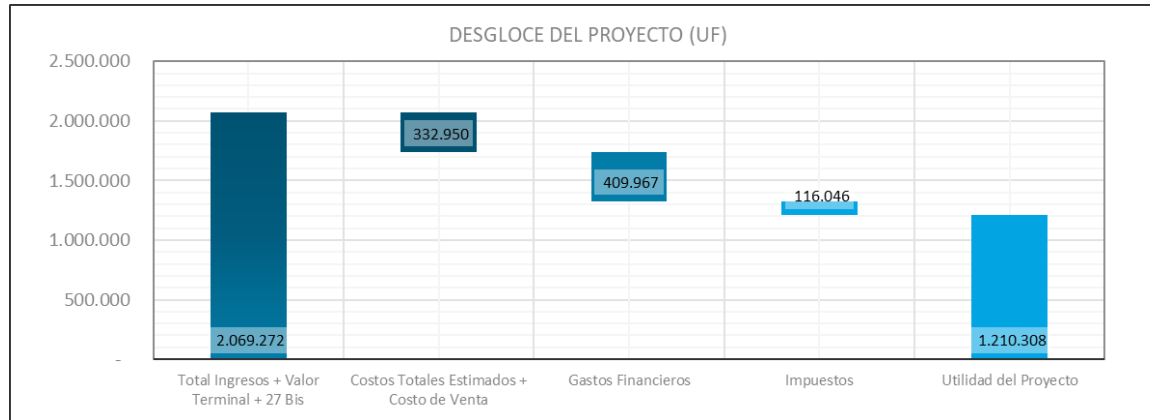
RESULTADOS DETALLADOS

FLUJO DE CAJA PROYECTADO - EDIFICIO PLACILLA 0124, ESTACIÓN CENTRAL

Ingresos	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2034	2035	2037	2038	2040	2041	2043	2044	2046	2047	2048		
(+) Ingresos departamentos	UF	2.278	27.437	28.065	28.755	29.463	30.187	30.930	31.691	32.471	33.269	34.926	35.785	37.568	38.492	40.409	41.403	43.465	44.534	46.752	47.903	44.907	
(+) Ingresos estacionamientos	UF	66	792	810	830	850	871	893	915	937	960	1.008	1.033	1.084	1.111	1.166	1.195	1.254	1.285	1.349	1.382	1.296	
(+) Ingresos bodegas	UF	16	193	198	202	207	212	218	223	229	234	246	252	264	271	284	291	306	313	329	337	316	
(+) Ingresos locales	UF	38	455	465	477	489	501	513	526	538	552	579	593	623	638	670	687	721	739	775	794	745	
(-) Incobrables	UF	-	-12	-142	-145	-149	-153	-156	-160	-164	-168	-172	-181	-185	-195	-199	-209	-214	-225	-231	-242	-248	-233
(+) Ingresos por amenities	UF	9	114	117	120	123	126	129	132	135	139	146	149	157	161	169	173	181	186	195	200	188	
(+) Ingresos por gasto común	UF	476	6.219	6.382	6.539	6.699	6.864	7.033	7.206	7.383	7.565	7.942	8.137	8.542	8.752	9.188	9.414	9.883	10.126	10.631	10.892	10.220	
Ingresos brutos potenciales	UF	2.870	35.068	35.891	36.774	37.679	38.605	39.555	40.528	41.525	42.547	44.666	45.765	48.044	49.226	51.677	52.949	55.586	56.953	59.790	61.261	57.439	
(-) Vacancia:	UF	-	-320	-1.914	-1.917	-1.964	-2.012	-2.062	-2.112	-2.164	-2.218	-2.272	-2.385	-2.444	-2.566	-2.629	-2.760	-2.828	-2.969	-3.042	-3.193	-3.272	-3.067
% Vacancia (Deptos, Box y Bod)	%	-	13,6%	6,7%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	6,6%	
Ingresos brutos	UF	2.550	33.154	33.974	34.810	35.666	36.544	37.443	38.364	39.308	40.274	42.280	43.320	45.478	46.597	48.918	50.121	52.617	53.912	56.597	57.989	54.372	
Crecimientos ingresos	%	-	1200,2%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%	2,5%		
Egresos Proyectos	UF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(-) Compra terreno	UF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(-) Arquitectura y proyectos	UF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(-) Costos de Construcción	UF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(-) Habitación y puesta en marcha	UF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(-) Admisión de contratos	UF	-	94	1.227	1.257	1.288	1.320	1.352	1.385	1.419	1.454	1.490	1.564	1.603	1.683	1.724	1.810	1.854	1.947	1.995	2.094	2.146	2.012
(-) Impuestos territoriales	UF	-	275	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	1.100	825
(-) Seguro	UF	-	66	786	786	786	786	786	786	786	786	786	786	786	786	786	786	786	786	786	786	786	721
(-) Gasto común	UF	-	546	6.644	6.807	6.975	7.146	7.322	7.502	7.687	7.876	8.069	8.471	8.680	9.112	9.336	9.801	10.042	10.542	10.802	11.340	11.619	10.901
Egresos brutos	UF	-	981	9.756	9.950	10.148	10.352	10.560	10.773	10.992	11.216	11.446	11.922	12.169	12.681	13.246	13.977	14.375	14.682	15.320	15.650	14.459	
Crecimientos egresos	%	-	894,3%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,1%	2,2%	2,2%		
Ingresos netos operacionales (NOI)	UF	1.569	23.398	24.024	24.662	25.315	25.984	26.669	27.372	28.092	28.829	30.359	31.152	32.797	33.651	35.421	36.338	38.244	39.229	41.277	42.339	39.913	
(+) Ingresos Brutos (-) Ingresos por gasto común	UF	2.074	26.335	27.593	28.271	28.967	29.680	30.410	31.158	31.924	32.710	34.339	35.183	36.936	37.844	39.729	40.706	42.734	43.785	45.966	47.097	44.152	
(-) Egresos Brutos (+) Ingresos por gasto común	UF	-	-506	-3.537	-3.569	-3.610	-3.652	-3.740	-3.786	-3.833	-3.881	-3.980	-4.031	-4.138	-4.194	-4.309	-4.368	-4.492	-4.556	-4.689	-4.758	-4.239	
margen NOI (%)	%	75,6%	86,9%	87,1%	87,2%	87,4%	87,5%	87,7%	87,8%	88,0%	88,1%	88,4%	88,5%	88,9%	89,2%	89,3%	89,5%	89,6%	89,8%	89,9%	90,4%		
margen NOI bruto (%)	%	75,6%	86,9%	87,1%	87,2%	87,4%	87,5%	87,7%	87,8%	88,0%	88,1%	88,4%	88,5%	88,9%	89,2%	89,3%	89,5%	89,6%	89,8%	89,9%	90,4%		
(+) Ingresos Brutos (-) Ingresos por gasto común (-) Mantenciones (-) Var. Capital	UF	-	-1.182	-6.494	-6.492	-6.534	-6.577	-6.620	-6.665	-6.711	-6.758	-6.806	-6.906	-6.958	-7.066	-7.122	-7.237	-7.297	-7.422	-7.487	-7.620	-6.928	
margen NOI ajustado (%)	%	43,0%	75,9%	76,5%	76,9%	77,3%	77,7%	78,1%	78,5%	78,8%	79,2%	79,9%	80,2%	80,9%	81,2%	81,8%	82,1%	82,6%	82,9%	83,4%	83,7%		
margen NOI ajustado (%)	%	43,0%	75,9%	76,5%	76,9%	77,3%	77,7%	78,1%	78,5%	78,8%	79,2%	79,9%	80,2%	80,9%	81,2%	81,8%	82,1%	82,6%	82,9%	83,4%	83,7%		
(+) Ingresos Brutos	UF	2.550	33.154	33.974	34.810	35.666	36.544	37.443	38.364	39.308	40.274	42.280	43.320	45.478	46.597	48.918	50.121	52.617	53.912	56.597	57.989	54.372	
(-) Egresos Brutos	UF	-	-981	-9.756	-9.950	-10.148	-10.352	-10.560	-10.773	-10.992	-11.216	-11.446	-11.922	-12.169	-12.681	-13.246	-13.783	-14.375	-14.682	-15.320	-15.650	-14.459	
margen NOI bruto (%)	%	61,5%	70,6%	70,7%	70,8%	71,0%	71,1%	71,2%	71,3%	71,5%	71,6%	71,8%	71,9%	72,1%	72,2%	72,4%	72,5%	72,7%	72,8%	72,9%	73,0%	73,4%	
margen NOI bruto (%)	%	61,5%	70,6%	70,7%	70,8%	71,0%	71,1%	71,2%	71,3%	71,5%	71,6%	71,8%	71,9%	72,1%	72,2%	72,4%	72,5%	72,7%	72,8%	72,9%	73,0%		
Cap rate implícito (%)	%	0,32%	4,68%	4,69%	4,70%	4,71%	4,72%	4,72%	4,73%	4,74%	4,75%	4,75%	4,77%	4,77%	4,78%	4,79%	4,79%	4,78%	4,79%	4,76%	4,71%		
Depreciación del Ejercicio	UF	1.474	17.769	17.915	18.060	18.206	18.497	18.751	18.997	19.243	19.488	18.924	19.253	19.371	19.627	19.807	20.099	20.244	2.778	2.778	2.778	2.547	
(+) Efecto Impositivo	UF	-	-26	-1.530	-1.650	-1.782	-1.919	-2.061	-2.207	-2.357	-2.512	-2.672	-3.006	-3.181	-3.547	-3.738	-4.137	-4.345	-4.575	-4.842	-5.139	-10.681	
Flujo Impuestos	UF	1.569	23.398	24.024	24.662	25.315	25.984	26.669	27.372	28.092	28.829	30.359	31.152	32.797	33.651	35.421	36.338	38.244	39.229	41.277	42.339	39.913	
Efecto Impositivo	UF	-	-26	-1.520	-1.650	-1.782	-1.919	-2.061	-2.207	-2.357	-2.512	-2.672	-3.006	-3.181	-3.547	-3.738	-4.137	-4.345	-4.575	-4.842	-5.139	-10.681	
Impuesto Acumulado	UF	-	-26	-10.324	-29.460	-50.114	-72.390	-96.337	-122.010	-149.461	-178.747	-209.925	-278.187	-315.393	-396.265	-440.062	-534.712	-585.705	-726.514	-843.143	-1.086.204	-1.212.797	-1.225.943
Flujo después de Impuesto	UF	1.543	21.878	22.375	22.879	23.395	23.923	24.463	25.015	25.580	26.157	27.353	27.971	29.251	29.913	31.284	31.993	38.667	39.387	40.882	41.657	29.824	
(-) Mantenciones (Capex)	UF	-	-243	-2.912	-2.912	-2.912	-2.912	-2.912	-2.912	-2.912	-2.912	-2.912	-2.912	-2.912	-2.912	-2.912	-2.912	-2.912	-2.912	-2.912	-2.912		
Capital de trabajo	UF	-	-433	-5.636	-5.776	-5.918	-6.063	-6.212	-6.365	-6.522	-6.682	-6.847	-7.188	-7.364	-7.731	-7.921	-8.316	-8.521	-8.945	-9.165	-9.621	-9.858	
(-) Var. capital de trabajo	UF	-	-433	-45	-12	-12	-12	-13	-13	-14	-14	-15	-15	-16	-17	-17	-18	-19	-20	-20	-243		
(+) Dif IVA debito - credito	UF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(+) Devolución 27 bis	UF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Flujo Neto	UF	867	18.921	19.451	19.955	20.471	20.998	21.538	22.090	22.654	23.231	24.426	25.044	26.323	26.985	28.355	29.064	25.737	26.457	27.951	28.725	27.135	
Flujos de caja del activo (TIR no apalancado)	UF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
(+) Valor Terminal / Precio de venta	UF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	944.999		
(+) Retorno capital de trabajo	UF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	840		
(-) Costos de venta	UF	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18.900		
(+) Flujo de caja inversionista	UF	867	18.921	19.451	19.955	20.471	20.998	21.538	22.090	22.654	23.231	24.426	25.044	26.323	26.985	28.355	29.064	25.737	26.457	27.951	28.725	2	

RESULTADOS DETALLADOS

DESGLOSE PROYECTO - EDIFICIO PLACILLA 0124, ESTACIÓN CENTRAL



RESULTADOS DETALLADOS

SENSIBILIZACIÓN- EDIFICIO PLACILLA 0124, ESTACIÓN CENTRAL

Var. Tasa descuento (WACC)

G Salida (%)	Var. Tasa descuento (WACC)				
	4,52%	5,03%	6,46%	6,14%	6,76%
0,00%	591.782	532.272	412.109	433.921	393.439
2,59%	809.652	677.320	465.285	499.176	437.597
2,88%	863.950	710.690	475.448	512.088	445.794
3,20%	941.490	756.275	488.591	528.998	456.287
3,52%	1.050.147	814.193	504.207	549.397	468.599
3,87%	1.137.140	902.294	525.138	577.055	484.854
4,25%	-233.275	1.025.139	554.068	615.505	507.146

(UF)

Var. Tasa descuento (WACC)

Canon Unitario (UF/m ²)	Var. Tasa descuento (WACC)				
	4,52%	5,03%	6,46%	6,14%	6,76%
0,19	817.064	654.032	424.906	459.641	397.114
0,20	856.765	686.096	445.055	481.585	415.835
0,21	897.995	720.271	466.265	504.684	435.542
0,22	941.490	756.275	488.591	528.998	456.287
0,23	986.246	792.304	510.918	553.313	477.031
0,24	1.033.859	830.104	534.360	578.843	498.812
0,25	1.084.026	869.763	558.975	605.650	521.683

(UF)

Var. Tasa descuento (WACC)

Ocupación Regimen (%)	Var. Tasa descuento (WACC)				
	4,52%	5,03%	6,46%	6,14%	6,76%
91%	896.428	721.208	468.770	507.183	438.022
92%	911.306	732.920	475.389	514.466	444.121
93%	926.275	744.602	481.992	521.735	450.206
94%	941.490	756.275	488.591	528.998	456.287
95%	956.996	767.944	495.190	536.262	462.367
96%	972.704	779.592	501.789	543.526	468.447
97%	988.526	791.228	508.388	550.790	474.527

(UF)

Var. Tasa descuento (WACC)

Variación Anual (%)	Var. Tasa descuento (WACC)				
	4,52%	5,03%	6,46%	6,14%	6,76%
1,79%	793.656	654.380	438.716	472.225	411.730
1,99%	835.676	683.449	452.958	488.425	424.461
2,21%	884.492	717.106	469.437	507.182	439.184
2,46%	941.490	756.275	488.591	528.998	456.287
2,71%	1.001.493	797.433	508.678	551.894	474.209
2,98%	1.071.068	845.142	531.906	578.389	494.920
3,27%	1.152.188	900.753	558.904	609.208	518.975

(UF)



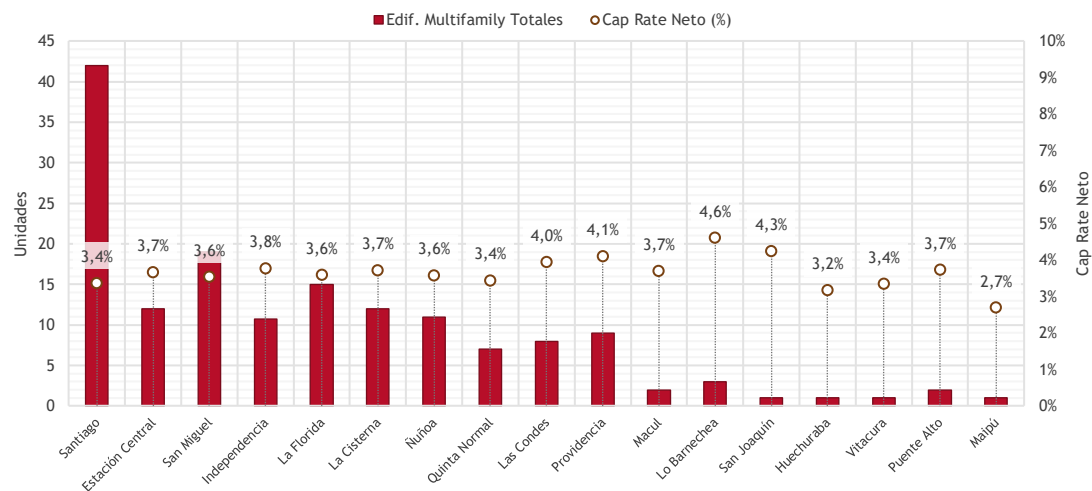
MERCADO RENTA RESIDENCIAL

PRINCIPALES INDICADORES

MERCADO MULTIFAMILY 2023 4T

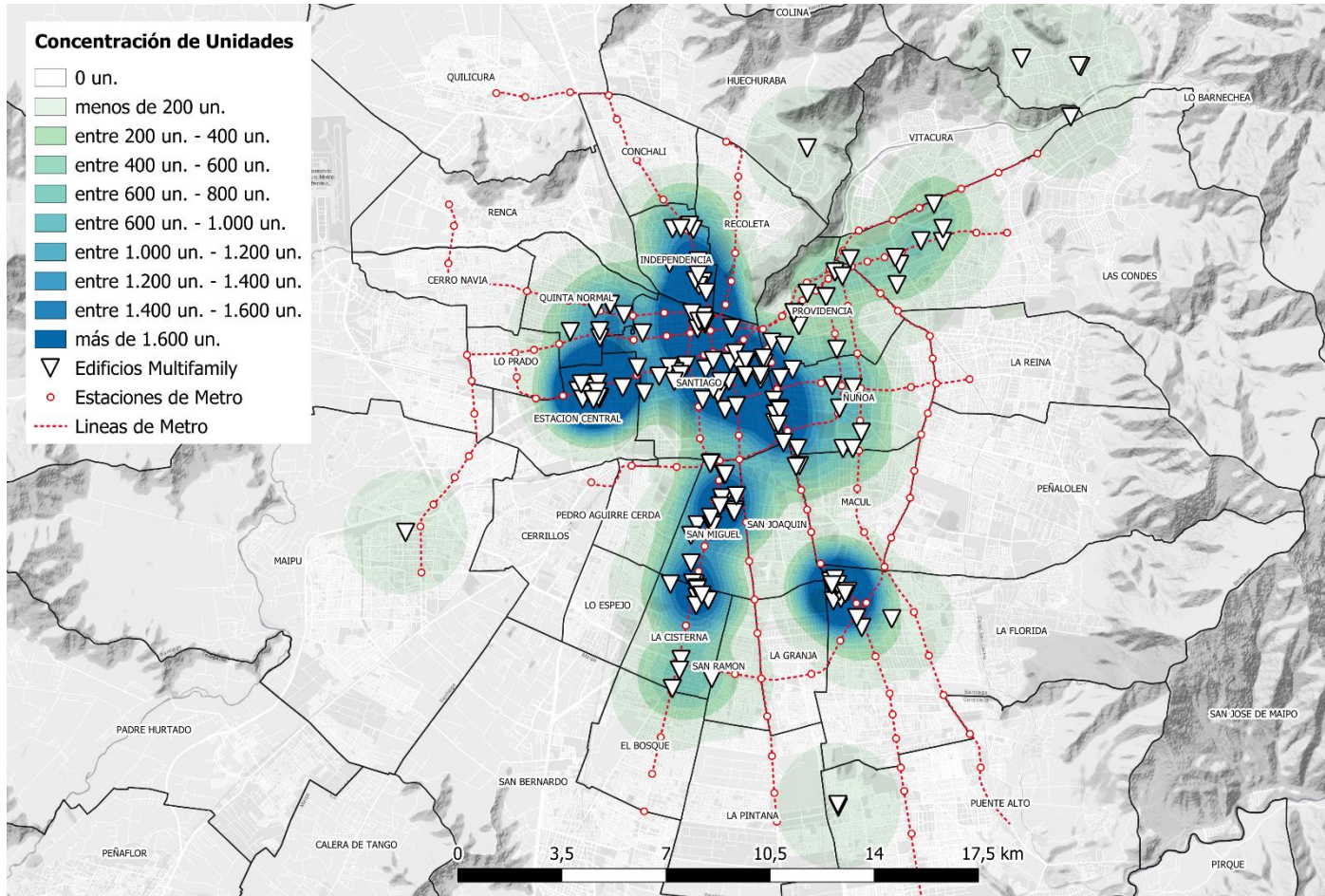
El cuarto trimestre del 2023 cierra con un aumento en la ocupación en régimen y en el valor de arriendo promedio. La ocupación en régimen alcanzó un 95,8%, lo que representa un alza de 1,8% respecto al trimestre anterior. Adicionalmente, se observa un alza en los cánones promedios de un 0,2% respecto al tercer trimestre del 2023, y un aumento de un 1,4% en el ticket de arriendo total respecto al trimestre anterior con un valor de 11,18 UF promedio por cada unidad de renta residencial. Este trimestre se registra el ingreso en operaciones de nueve edificios multifamily, con lo cual el universo de departamentos destinados a la renta residencial alcanza un total de 36.413 unidades distribuidos en 157 edificios localizados en 17 comunas del Gran Santiago.

INDICADOR		2023	2023	VAR. %
		3T	4T	
Valor Arriendo	UF	11,03	11,18	▲ 1,4%
Canon Promedio	UF/m ²	0,273	0,274	▲ 0,2%
Superficie Promedio	m ²	40,95	41,25	▲ 0,7%
Ocupación Régimen	%	94,1%	95,8%	▲ 1,8%
Ocupación Total	%	86,3%	88,1%	▲ 2,1%
Número de Edificios	Un.	148	157	▲ 6,1%
Número de Unidades	Un.	33.845	36.413	▲ 7,6%
Unidades por Edificio	Un.	229	232	▲ 1,4%
Cap Rate Bruto	%	3,93%	3,93%	▲ 0,2%
Cap Rate Neto	%	3,14%	3,15%	▲ 0,2%



PRINCIPALES INDICADORES

MERCADO MULTIFAMILY 2023 4T



Densidad de unidades y ubicación de edificios Multifamily en funcionamiento.

PRINCIPALES INDICADORES

MERCADO MULTIFAMILY 2023 4T

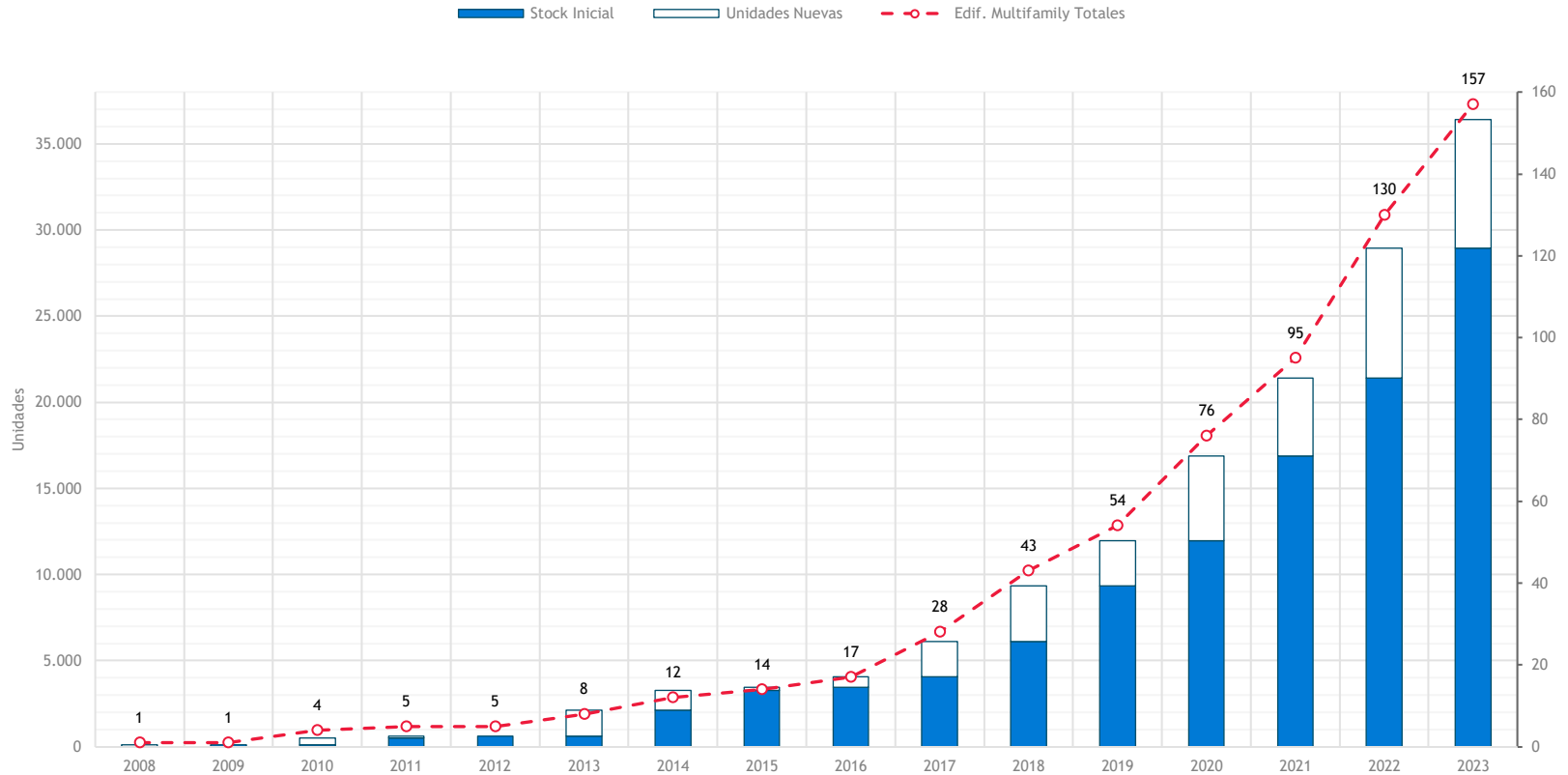
Indicador	2018	2019				2020				2021			
	2018 4T	2019 1T	2019 2T	2019 3T	2019 4T	2020 1T	2020 2T	2020 3T	2020 4T	2021 1T	2021 2T	2021 3T	2021 4T
Valor Arriendo	11,16	11,04	11,05	11,03	11,19	11,10	10,77	10,70	10,73	10,62	10,81	10,94	11,13
Canon Promedio	0,305	0,307	0,306	0,302	0,303	0,299	0,290	0,286	0,289	0,279	0,281	0,285	0,288
Superficie Promedio	37,4	37,3	37,3	37,7	38,2	38,5	38,3	38,5	38,3	39,3	39,6	39,5	39,8
Ocupación Régimen	97,3%	98,5%	98,7%	98,3%	98,8%	96,9%	91,6%	90,5%	92,0%	94,3%	95,5%	97,7%	98,3%
Ocupación Total	96,3%	97,5%	98,7%	98,0%	96,1%	93,7%	79,9%	80,1%	80,4%	82,1%	87,0%	89,8%	92,2%
Número de Edificios	43	45	47	51	54	58	65	69	76	80	84	89	95
Número de Unidades	9.336	9.826	10.382	11.440	11.974	12.316	14.409	14.898	16.882	18.607	19.285	20.273	21.399
Unidades por Edificio	217	218	221	224	222	212	222	216	222	233	230	228	225
Cap Rate Bruto	5,82%	5,77%	5,60%	5,51%	5,31%	5,09%	4,19%	4,13%	4,01%	4,15%	4,39%	4,53%	4,62%
Cap Rate Neto	4,66%	4,61%	4,48%	4,41%	4,25%	4,07%	3,35%	3,30%	3,21%	3,32%	3,51%	3,62%	3,69%

Indicador	2022				2023			
	2022 1T	2022 2T	2022 3T	2022 4T	2023 1T	2023 2T	2023 3T	2023 4T
Valor Arriendo	11,54	11,78	11,55	11,55	11,45	11,07	11,03	11,18
Canon Promedio	0,296	0,298	0,293	0,288	0,286	0,276	0,273	0,274
Superficie Promedio	40,0	40,3	40,3	40,9	40,8	40,8	40,9	41,2
Ocupación Régimen	97,4%	97,4%	96,5%	95,2%	95,0%	93,3%	94,1%	95,8%
Ocupación Total	93,0%	92,7%	87,4%	87,7%	86,9%	87,8%	86,3%	88,1%
Número de Edificios	104	110	121	130	136	139	148	157
Número de Unidades	22.818	23.723	26.705	28.951	30.445	31.441	33.845	36.413
Unidades por Edificio	219	216	221	223	224	226	229	232
Cap Rate Bruto	4,70%	4,70%	4,34%	4,23%	4,17%	4,08%	3,93%	3,93%
Cap Rate Neto	3,76%	3,76%	3,47%	3,39%	3,33%	3,26%	3,14%	3,15%

Evolución de los principales indicadores en el mercado Multifamily.

PRINCIPALES INDICADORES

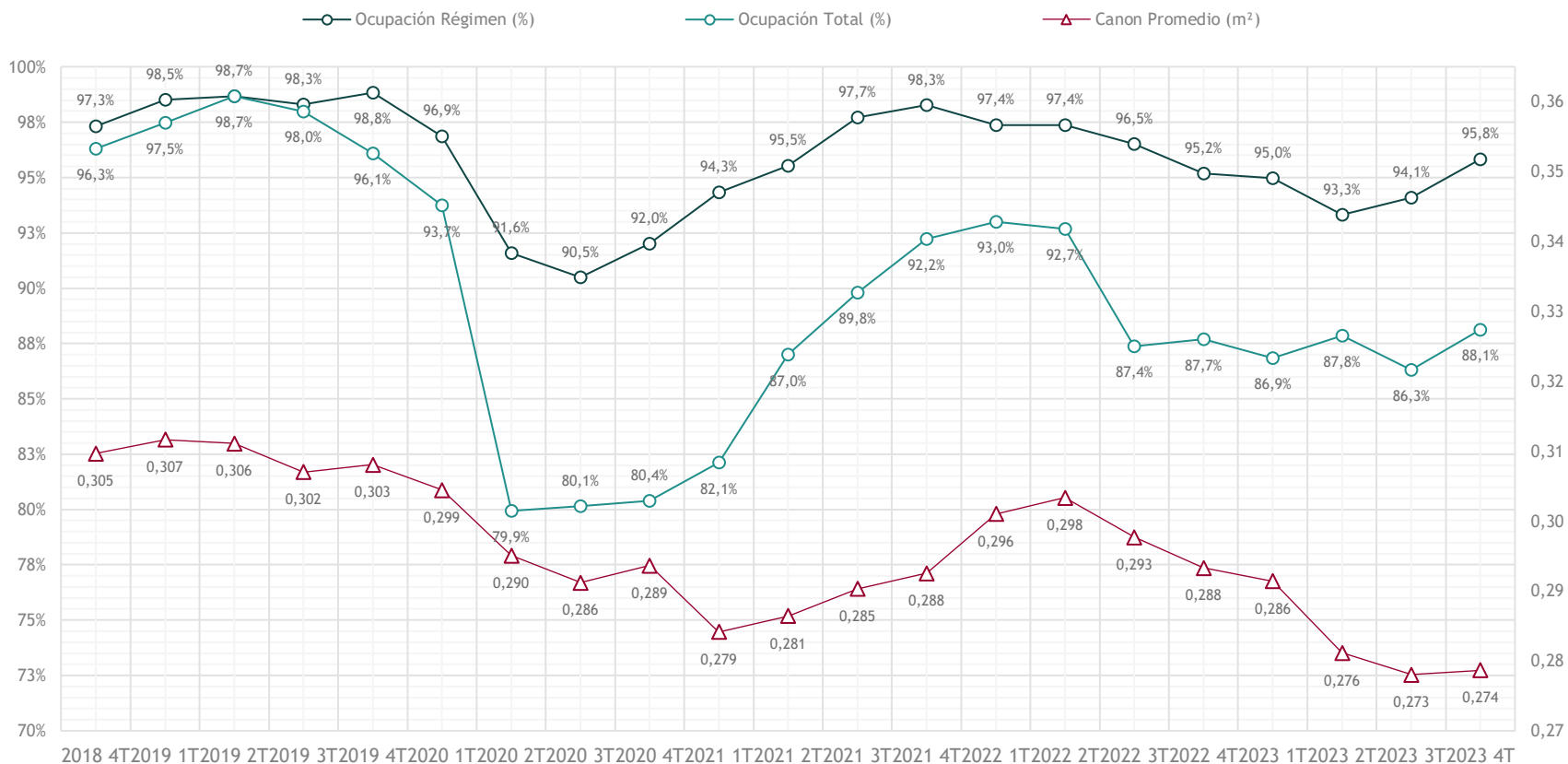
MERCADO MULTIFAMILY 2023 4T



Evolución de los principales indicadores en el mercado Multifamily.

PRINCIPALES INDICADORES

MERCADO MULTIFAMILY 2023 4T

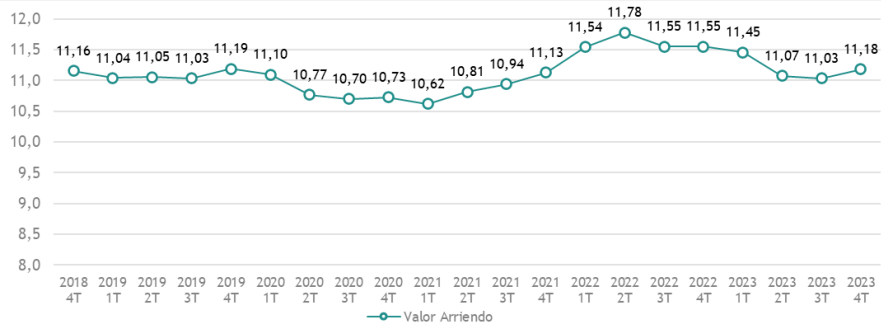


Evolución comparativa ocupación (%) y canon promedio (Uf/m²) 4T2018 - 4T2023.

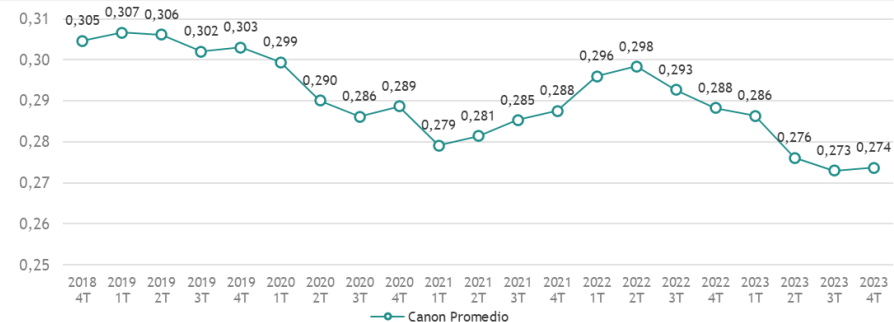
PRINCIPALES INDICADORES

MERCADO MULTIFAMILY 2023 4T

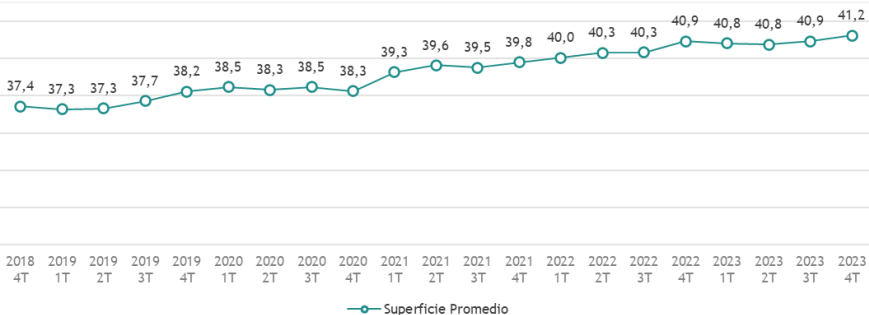
Valor Arriendo Promedio (UF)



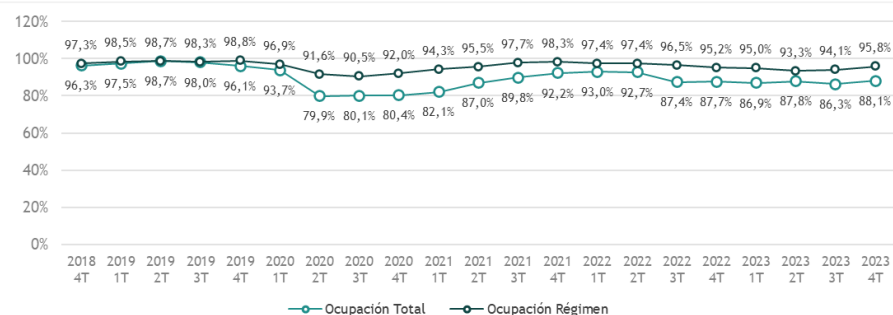
Canon Promedio (UF/m²)



Superficie Promedio (m²)



Ocupación Promedio (%)

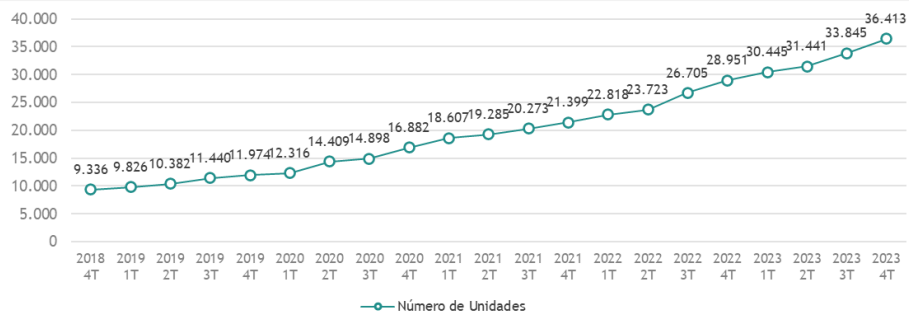


Evolución de los principales indicadores en el mercado Multifamily.

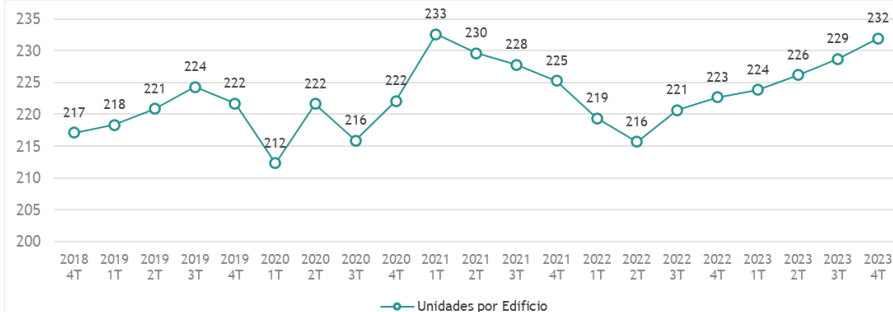
PRINCIPALES INDICADORES

MERCADO MULTIFAMILY 2023 4T

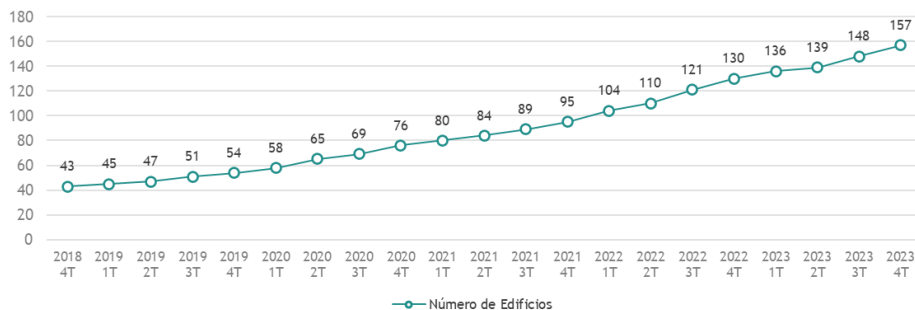
Unidades Totales (Un.)



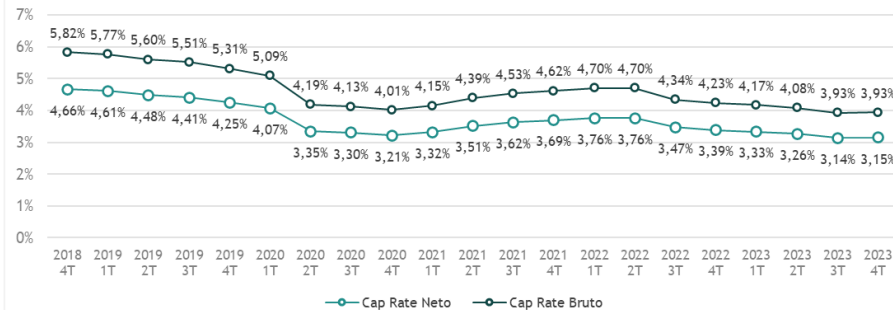
Unidades Promedio Edificio Multifamily (Un.)



Número de Edificios



Cap Rate (%)



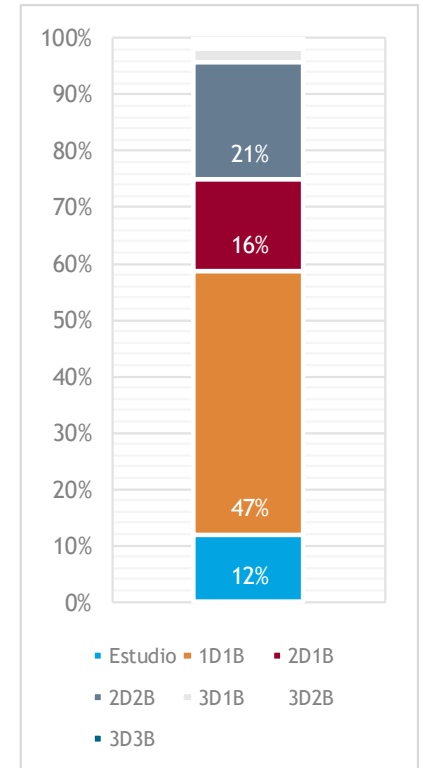
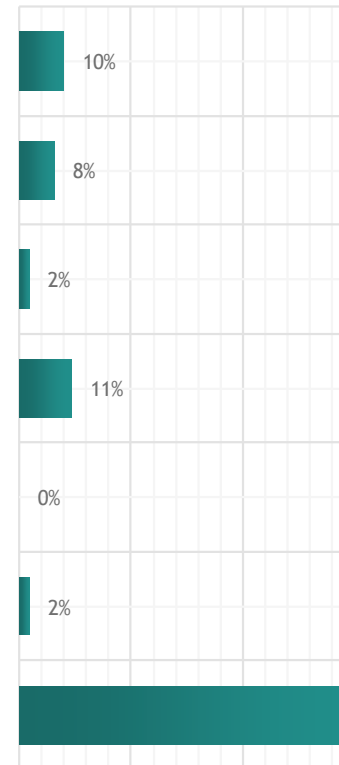
Evolución de los principales indicadores en el mercado Multifamily.

PRINCIPALES INDICADORES

MERCADO MULTIFAMILY 2023 4T

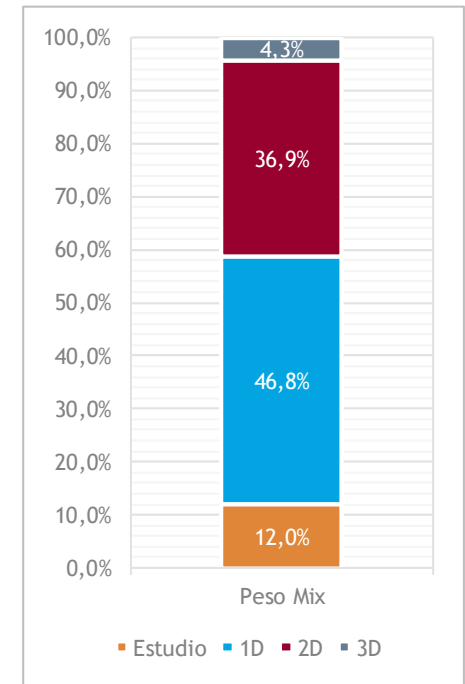
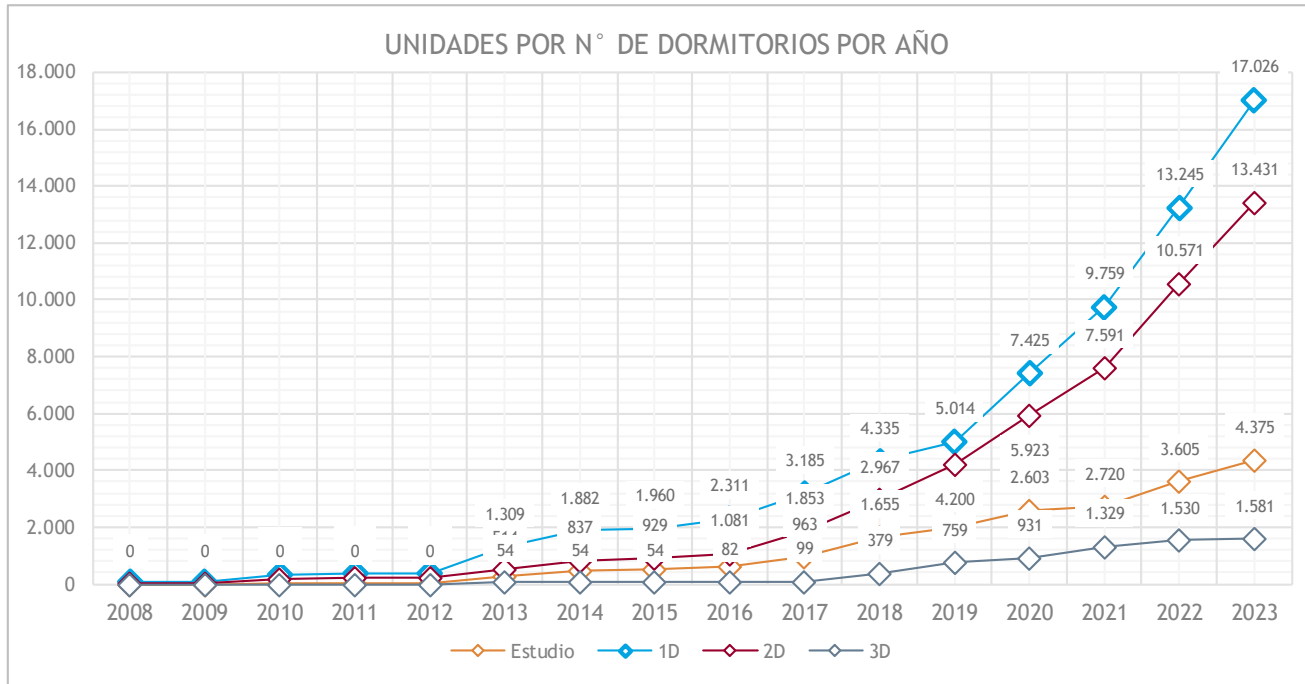
	2023 3T	Variación	2023 4T
Estudio	3.984	+9,8%	4.375
1D1B	15.790	+7,8%	17.026
2D1B	5.728	+2,3%	5.857
2D2B	6.793	+11,5%	7.574
3D1B	878	+0,0%	878
3D2B	652	+2,3%	667
3D3B	20	+80,0%	36

+0% +25% +50% +75%



PRINCIPALES INDICADORES

MERCADO MULTIFAMILY 2023 4T



Tipologías	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Estudio	0	0	11	11	11	256	486	514	593	963	1.655	2.001	2.603	2.720	3.605	4.375
1D	80	80	345	381	381	1.309	1.882	1.960	2.311	3.185	4.335	5.014	7.425	9.759	13.245	17.026
2D	36	36	162	208	208	514	837	929	1.081	1.853	2.967	4.200	5.923	7.591	10.571	13.431
3D	0	0	0	0	0	54	54	54	82	99	379	759	931	1.329	1.530	1.581

PRINCIPALES INDICADORES

MERCADO MULTIFAMILY 2023 4T

Tipología	Indicador	Unidades	2019				2020				2021				2022				2023			
			2019 1T	2019 2T	2019 3T	2019 4T	2020 1T	2020 2T	2020 3T	2020 4T	2021 1T	2021 2T	2021 3T	2021 4T	2022 1T	2022 2T	2022 3T	2022 4T	2023 1T	2023 2T	2023 3T	2023 4T
Estudio	Canon Promedio	UF/m ²	0,334	0,336	0,332	0,340	0,340	0,326	0,321	0,328	0,321	0,321	0,325	0,327	0,345	0,351	0,351	0,351	0,345	0,334	0,329	0,328
	Superficie Promedio	m ²	26,5	26,7	26,8	26,8	26,8	26,4	26,4	25,9	25,9	26,1	26,3	26,3	26,7	27,5	26,8	26,9	26,9	26,9	27,0	27,0
	Unidades Totales	Un	1.729	1.887	2.001	2.001	2.029	2.325	2.325	2.603	2.603	2.583	2.720	2.720	2.891	3.029	3.450	3.605	3.807	3.807	3.984	4.375
	Ocupación Regimen	%	98,5%	99,3%	99,0%	99,2%	98,6%	95,6%	92,7%	94,0%	95,0%	96,3%	97,7%	98,0%	96,4%	94,8%	96,1%	94,8%	95,1%	91,4%	91,7%	95,4%
	Ocupación Total	%	98,4%	99,3%	99,0%	99,2%	97,9%	85,6%	85,9%	83,8%	89,0%	92,6%	91,8%	94,7%	93,2%	90,7%	86,1%	90,1%	86,3%	87,1%	87,6%	88,7%
1D1B	Canon Promedio	UF/m ²	0,319	0,316	0,314	0,317	0,314	0,303	0,298	0,302	0,291	0,296	0,300	0,304	0,311	0,315	0,305	0,300	0,297	0,287	0,284	0,283
	Superficie Promedio	m ²	32,4	32,4	32,4	32,5	32,6	33,1	33,1	33,0	33,9	34,0	33,9	34,1	34,1	34,3	34,5	34,8	34,8	34,7	34,8	35,2
	Unidades Totales	Un	4.526	4.692	4.851	5.014	5.114	6.335	6.606	7.425	8.439	8.745	9.187	9.759	10.311	10.678	12.201	13.245	14.001	14.537	15.790	17.026
	Ocupación Regimen	%	99,0%	98,7%	98,3%	98,8%	97,9%	92,6%	91,5%	91,7%	94,2%	95,1%	97,6%	98,2%	97,8%	98,0%	97,3%	96,3%	95,6%	93,6%	94,7%	95,9%
	Ocupación Total	%	98,4%	98,7%	98,1%	97,1%	94,9%	77,9%	78,3%	79,4%	78,9%	86,0%	90,3%	92,1%	92,9%	93,7%	86,4%	89,2%	87,1%	87,6%	85,5%	87,7%
2D1B	Canon Promedio	UF/m ²	0,290	0,288	0,286	0,280	0,276	0,267	0,265	0,262	0,257	0,256	0,262	0,262	0,267	0,266	0,262	0,260	0,259	0,248	0,242	0,242
	Superficie Promedio	m ²	42,6	42,8	42,8	43,4	43,5	43,5	43,4	43,3	43,5	43,7	43,6	43,7	43,7	43,6	43,7	44,0	44,0	44,0	44,1	44,1
	Unidades Totales	Un	1.636	1.779	2.245	2.433	2.521	2.828	2.860	3.373	3.564	3.633	3.886	4.120	4.339	4.477	4.799	5.068	5.242	5.508	5.728	5.857
	Ocupación Regimen	%	99,4%	99,0%	98,9%	99,0%	97,0%	91,2%	89,8%	91,5%	95,1%	96,1%	97,8%	98,7%	97,7%	97,7%	96,4%	95,0%	94,1%	93,2%	93,0%	95,3%
	Ocupación Total	%	95,6%	99,0%	97,7%	94,6%	92,9%	81,9%	81,5%	77,8%	84,8%	89,3%	90,1%	92,9%	93,9%	93,3%	89,8%	88,1%	88,1%	88,1%	86,4%	90,1%
2D2B	Canon Promedio	UF/m ²	0,273	0,275	0,274	0,280	0,276	0,266	0,262	0,267	0,255	0,259	0,261	0,264	0,276	0,276	0,270	0,263	0,262	0,255	0,253	0,258
	Superficie Promedio	m ²	52,4	52,6	52,5	52,5	52,6	52,9	53,3	52,8	54,2	54,5	54,2	54,6	54,8	55,3	55,4	56,3	55,9	55,8	55,9	56,6
	Unidades Totales	Un	1.556	1.645	1.705	1.767	1.813	2.077	2.263	2.550	2.813	3.113	3.255	3.471	3.909	4.171	4.827	5.503	5.851	6.045	6.793	7.574
	Ocupación Regimen	%	96,2%	97,4%	96,7%	98,3%	95,7%	87,4%	88,3%	90,9%	93,7%	96,1%	97,7%	98,2%	96,5%	97,5%	95,4%	93,0%	94,2%	93,8%	95,0%	96,4%
	Ocupación Total	%	95,3%	97,4%	96,7%	96,3%	92,1%	77,2%	75,8%	80,7%	84,3%	85,2%	86,8%	90,3%	91,5%	89,7%	86,2%	81,2%	83,8%	87,1%	85,4%	85,6%
3D1B	Canon Promedio	UF/m ²	0,263	0,263	0,254	0,241	0,232	0,230	0,237	0,237	0,227	0,225	0,226	0,228	0,227	0,225	0,225	0,221	0,222	0,220	0,218	0,218
	Superficie Promedio	m ²	51,6	51,6	49,8	52,6	53,2	53,2	52,8	53,3	53,3	53,3	53,3	52,9	52,9	52,9	52,9	52,9	52,9	52,9	52,9	52,9
	Unidades Totales	Un	205	205	444	544	624	624	662	832	832	832	878	878	878	878	878	878	878	878	878	878
	Ocupación Regimen	%	100,0%	100,0%	99,2%	99,7%	85,5%	87,6%	86,7%	95,0%	93,3%	92,9%	97,9%	97,8%	97,7%	96,7%	94,9%	94,5%	95,4%	95,8%	93,7%	95,3%
	Ocupación Total	%	100,0%	100,0%	98,4%	82,7%	79,6%	81,6%	86,7%	90,0%	76,6%	79,9%	88,7%	94,1%	97,7%	96,7%	94,9%	94,5%	95,4%	95,8%	93,7%	95,3%
3D2B	Canon Promedio	UF/m ²	0,231	0,229	0,230	0,231	0,233	0,225	0,225	0,223	0,222	0,224	0,224	0,228	0,230	0,233	0,228	0,230	0,228	0,220	0,219	0,218
	Superficie Promedio	m ²	67,7	67,7	66,8	66,0	66,0	66,9	66,9	66,0	70,5	71,2	70,8	69,6	69,5	69,5	71,5	73,2	73,2	73,2	73,2	73,1
	Unidades Totales	Un	170	170	190	211	211	216	216	265	352	375	389	447	484	544	646	646	646	646	652	667
	Ocupación Regimen	%	97,6%	98,2%	98,8%	98,9%	94,2%	77,9%	82,9%	86,7%	90,9%	93,9%	98,3%	98,7%	97,8%	97,8%	94,6%	93,2%	95,0%	92,0%	94,6%	96,6%
	Ocupación Total	%	97,6%	98,2%	98,4%	94,8%	90,5%	73,1%	81,5%	81,5%	76,1%	80,5%	88,4%	84,3%	90,7%	96,3%	94,3%	86,2%	91,8%	91,6%	94,5%	96,7%
3D3B	Canon Promedio	UF/m ²	0,218	0,223	0,223	0,220	0,219	0,189	0,213	0,213	0,199	0,197	0,198	0,204	0,206	0,210	0,213	0,213	0,231	0,196	0,197	0,216
	Superficie Promedio	m ²	118,0	118,0	118,0	118,0	118,0	118,0	118,0	118,0	118,0	118,0	118,0	118,0	116,0	116,0	116,0	116,0	116,0	88,1	88,1	93,1
	Unidades Totales	Un	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	6	6	6	6	20	20	20	36
	Ocupación Regimen	%	100,0%	100,0%	100,0%	75,0%	100,0%	100,0%	75,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
	Ocupación Total	%	100,0%	100,0%	100,0%	75,0%	100,0%	100,0%	75,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	83,3%	83,3%	100,0%	100,0%	35,0%	90,0%	100,0%	91,7%
Total	Canon Promedio	UF/m ²	0,307	0,306	0,302	0,303	0,299	0,290	0,286	0,289	0,279	0,281	0,285	0,288	0,296	0,298	0,293	0,288	0,286	0,276	0,273	0,274
	Superficie Promedio	m ²	37,3	37,3	37,7	38,2	38,5	38,5	38,3	39,3	39,6	39,5	39,5	39,8	40,0	40,3	40,3	40,9	40,8	40,8	40,9	41,2
	Unidades Totales	Un	9.826	10.382	11.440	11.974	12.316	14.409	14.898	16.882	18.607	19.285	20.273	21.399	22.818	23.723	26.705	28.951	30.445	31.441	33.845	36.413
	Ocupación Regimen	%	98,5%	98,7%	98,3%	98,8%	96,9%	91,6%	90,5%	92,0%	94,3%	95,5%	97,7%	98,3%	97,4%	97,4%	96,5%	95,2%	95,0%	93,3%	94,1%	95,8%
	Ocupación Total	%	97,5%	98,7%	98,0%	96,1%	93,7%	79,9%	80,1%	80,4%	82,1%	87,0%	89,8%	92,2%	93,0%	92,7%	87,4%	87,7%	86,9%	87,8%	86,3%	88,1%



SAN MIGUEL

4to Trimestre 2023

RESULTADOS DETALLADOS

SAN MIGUEL - 2023 4T



Principales Indicadores		2023	2023	%
		3T	4T	
Valor arriendo	UF	10,59	10,44	▼ -1,4%
Canon Promedio	UF/m²	0,246	0,242	▼ -1,7%
Superficie Promedio	m²	44,0	44,0	▬ 0,0%
Ocupación en régimen	%	96,5%	96,7%	▲ 0,3%
Ocupación Promedio	%	96,5%	96,7%	▲ 0,3%
Número de edificios	Un.	19	19	▬ 0,0%
Número de unidades	Un.	3.489	3.489	▬ 0,0%
Unidades por edificio	Un.	184	184	▬ 0,0%
Cap Rate Neto	%	3,55%	3,55%	▲ 0,2%

MIX	u.	Superficies			Valores de Arriendo		Vacancia	
		Útil	Terraza	Inmb.	Total	Unitario	Total	En Regimen
Estudio	61	28,0	-	28,0	8,6	0,31	3,3%	3,3%
1D1B	1.454	31,7	3,6	33,5	8,7	0,26	3,4%	3,4%
2D1B	677	44,9	3,8	46,8	11,0	0,23	3,0%	3,0%
2D2B	1.223	51,7	5,5	54,5	12,0	0,22	2,9%	2,9%
3D1B	-	-	-	-	-	-	-	-
3D2B	74	60,6	9,8	65,5	15,5	0,24	10,8%	10,8%
3D3B	-	-	-	-	-	-	-	-

RESULTADOS DETALLADOS

SAN MIGUEL - 2023 4T

N°	Dirección Propietario Clase	Unidades Totales	Unidades por Tipología							Superficies			Valores de Arriendo		Vacancia Total	Estado
			Estudio	1D1B	2D1B	2D2B	3D1B	3D2B	3D3B	Útil	Terraza	Inmb.	Total	Unitario		
1	Guardia Marina Riquelme 4861 Toesca A+/A	203	-	99	62	41	-	1	-	42,3	5,4	45,1	10,5	0,23	4,9%	En Regimen
2	Alvarez de Toledo 764 - Torre Norte Makro A+/A	205	-	83	42	60	-	20	-	41,2	4,6	43,5	10,3	0,24	6,8%	En Regimen
3	Alvarez de Toledo 764 - Torre Sur Makro A+/A	209	-	84	42	62	-	21	-	41,2	4,6	43,6	10,5	0,24	5,7%	En Regimen
4	Curiñanca 919 Inmob. Esal B	20	-	-	10	10	-	-	-	47,9	3,8	49,8	11,7	0,23	5,0%	En Regimen
5	Milán 1437 Inmob. Esal A+/A	191	-	-	95	96	-	-	-	49,4	5,9	52,3	11,1	0,21	3,1%	En Regimen
6	5ta Avenida 1252 Grupo Genau A+/A	26	-	13	13	-	-	-	-	39,5	8,3	43,6	10,2	0,23	11,5%	En Regimen
7	Milán 1440 Inmob. Esal A+/A	84	-	34	-	50	-	-	-	44,4	7,4	48,1	10,9	0,23	3,6%	En Regimen
8	Gran Avda. JM Carrera 6321- Torre Poniente Eurocorp A+/A	154	-	70	14	70	-	-	-	42,6	3,7	44,5	10,3	0,23	1,9%	En Regimen
9	Gran Avda. JM Carrera 6321- Torre Oriente Eurocorp A+/A	196	-	90	18	88	-	-	-	42,5	3,7	44,3	10,3	0,23	2,0%	En Regimen
10	Alvarez de Toledo 764 - Torre Poniente Makro A+/A	251	-	126	42	83	-	-	-	39,4	4,7	41,7	10,2	0,24	5,2%	En Regimen
11	Pedro Alarcon 932 Fondo ARR A+/A	296	18	135	36	107	-	-	-	40,0	4,5	42,3	10,9	0,26	1,4%	En Regimen
12	Carnot 1069 Torre A Sura A+/A	257	-	140	40	77	-	-	-	39,2	2,6	40,5	9,4	0,23	3,1%	En Regimen
13	Carnot 1069 Torre B Sura A+/A	167	-	85	16	66	-	-	-	40,9	2,2	42,0	9,3	0,22	3,6%	En Regimen
14	Pedro Mira 1028 Torre A Eurocorp A+/A	219	-	80	80	59	-	-	-	39,8	2,6	41,1	9,7	0,24	2,3%	En Regimen
15	Pedro Mira 1028 Torre B Eurocorp A+/A	231	-	84	63	84	-	-	-	40,5	3,0	41,9	10,3	0,25	2,6%	En Regimen
16	Gran Avenida 4311 Inmob. Esal B	74	-	12	7	55	-	-	-	39,0	6,9	42,4	11,5	0,27	4,1%	En Regimen
17	Maria Auxiliadora 975 Fondo ARR A+/A	292	43	116	30	103	-	-	-	42,6	3,5	44,4	10,8	0,24	2,1%	En Regimen
18	Lazo 1350 Arrendamientos Lazo 1350 A+/A	286	-	152	67	67	-	-	-	40,6	4,2	42,7	10,1	0,24	2,1%	En Regimen
19	Alvarez de Toledo 987 Inv. E Inmob. Las Nieves S.A. A+/A	128	-	51	-	45	-	32	-	51,7	11,5	57,4	13,4	0,23	0,8%	En Regimen
Totales		3.489	61	1.454	677	1.223	-	74	-	41,8	4,4	44,0	10,4	0,24	3,3%	

RESULTADOS DETALLADOS

SAN MIGUEL - 2023 4T

N°	Dirección Propietario Clase	Lavanderia	Salón de Usos Múltiples	Salón Gourmet	Piscina	Gimnasio	Quinchos	Juegos	Cowork	Local	Sala de Cine	Delivery Room	Awto	Biciclero	Oficina
1	Guardia Marina Riquelme 4861 Toesca A+/A	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	-	-	-	-	Si	Si	-
2	Alvarez de Toledo 764 - Torre Norte Makro A+/A	-	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	-	-	-	-	Si	-
3	Alvarez de Toledo 764 - Torre Sur Makro A+/A	-	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	-	-	-	-	Si	-
4	Curiñanca 919 Inmob. Esal B	Si	Si	Si	-	-	Si	-	-	-	-	Si	-	-	-
5	Milán 1437 Inmob. Esal A+/A	Si	Si	-	Si	Si	Si	Si	-	-	-	-	-	-	-
6	5ta Avenida 1252 Grupo Genau A+/A	Si	-	-	-	Si	-	-	-	-	-	-	-	Si	-
7	Milán 1440 Inmob. Esal A+/A	Si	Si	-	-	Si	Si	-	-	-	-	-	-	-	-
8	Gran Avda. JM Carrera 6321- Torre Poniente Eurocorp A+/A	Si	Si	Si	Si	Si	Si	-	-	-	-	-	-	Si	-
9	Gran Avda. JM Carrera 6321- Torre Oriente Eurocorp A+/A	Si	Si	Si	Si	Si	Si	-	-	-	-	-	-	Si	-
10	Alvarez de Toledo 764 - Torre Poniente Makro A+/A	-	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	-	-	-	-	Si	-
11	Pedro Alarcon 932 Fondo ARR A+/A	Si	Si	Si	-	Si	Si	-	Si	-	-	-	-	-	-
12	Carnot 1069 Torre A Sura A+/A	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	-	-	-	-	Si	-
13	Carnot 1069 Torre B Sura A+/A	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	-	-	-	-	Si	-
14	Pedro Mira 1028 Torre A Eurocorp A+/A	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	-	-	-	-	Si	-
15	Pedro Mira 1028 Torre B Eurocorp A+/A	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	-	-	-	-	Si	-
16	Gran Avenida 4311 Inmob. Esal B	Si	Si	Si	-	Si	Si	-	-	Si	-	-	-	-	Si
17	Maria Auxiliadora 975 Fondo ARR A+/A	Si	Si	Si	Si	Si	Si	-	Si	-	-	-	-	Si	-
18	Lazo 1350 Arrendamientos Lazo 1350 A+/A	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	-	-	-	-	Si	-
19	Alvarez de Toledo 987 Inv. E Inmob. Las Nieves S.A. A+/A	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	-	-	-	-	Si	-
Totales		16	18	16	14	18	18	11	11	1	-	1	1	14	1

RESULTADOS DETALLADOS

SAN MIGUEL - 2023 4T

N°	Dirección Propietario Clase	Unidades Totales	Estudio			1D1B			2D1B			2D2B			3D1B			3D2B			3D3B		
			Util	Terr.	Inmb	Util	Terr.	Inmb	Util	Terr.	Inmb	Util	Terr.	Inmb	Util	Terr.	Inmb	Util	Terr.	Inmb	Util	Terr.	Inmb
1	Guardia Marina Riquelme 4861 Toesca A+/A	203	-	-	-	35,6	4,9	38,0	43,9	4,8	46,3	55,5	7,4	59,2	-	-	-	74,6	22,6	85,9	-	-	-
2	Alvarez de Toledo 764 - Torre Norte Makro A+/A	205	-	-	-	30,0	4,6	32,2	46,8	4,1	48,8	48,0	4,4	50,2	-	-	-	55,3	6,9	58,8	-	-	-
3	Alvarez de Toledo 764 - Torre Sur Makro A+/A	209	-	-	-	29,9	4,6	32,2	46,8	4,1	48,8	48,1	4,4	50,3	-	-	-	55,3	6,9	58,8	-	-	-
4	Curiñanca 919 Inmob. Esal B	20	-	-	-	-	-	-	45,4	3,7	47,2	50,5	3,9	52,5	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Milán 1437 Inmob. Esal A+/A	191	-	-	-	-	-	-	47,8	3,8	49,7	51,0	7,9	54,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	5ta Avenida 1252 Grupo Genau A+/A	26	-	-	-	33,7	7,5	37,5	45,3	9,0	49,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	Milán 1440 Inmob. Esal A+/A	84	-	-	-	33,4	6,2	36,5	-	-	-	51,9	8,2	56,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	Gran Avda. JM Carrera 6321- Torre Poniente Eurocorp A+/A	154	-	-	-	30,2	2,4	31,4	41,0	3,0	42,5	55,4	5,2	58,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Gran Avda. JM Carrera 6321- Torre Oriente Eurocorp A+/A	196	-	-	-	30,2	2,4	31,4	41,0	3,0	42,5	55,3	5,2	57,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Alvarez de Toledo 764 - Torre Poniente Makro A+/A	251	-	-	-	30,0	4,6	32,3	46,8	4,1	48,8	49,9	5,1	52,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	Pedro Alarcon 932 Fondo ARR A+/A	296	28,0	-	28,0	33,7	4,4	35,9	43,0	3,0	44,5	49,0	6,0	52,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	Carnot 1069 Torre A Sura A+/A	257	-	-	-	29,5	1,9	30,5	42,4	3,4	44,0	55,1	3,6	56,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
13	Carnot 1069 Torre B Sura A+/A	167	-	-	-	30,0	0,9	30,4	40,3	3,0	41,8	55,0	3,6	56,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14	Pedro Mira 1028 Torre A Eurocorp A+/A	219	-	-	-	29,1	2,3	30,2	44,2	2,6	45,5	48,5	3,0	50,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15	Pedro Mira 1028 Torre B Eurocorp A+/A	231	-	-	-	29,1	2,3	30,2	42,8	2,5	44,1	50,1	4,0	52,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16	Gran Avenida 4311 Inmob. Esal B	74	-	-	-	29,5	4,5	31,8	39,0	3,0	40,5	41,1	7,9	45,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17	Maria Auxiliadora 975 Fondo ARR A+/A	292	28,0	-	28,0	35,0	3,8	36,9	47,0	3,8	48,9	56,0	4,6	58,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18	Lazo 1350 Arrendamientos Lazo 1350 A+/A	286	-	-	-	32,0	3,0	33,5	46,5	5,3	49,2	54,3	5,7	57,1	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19	Alvarez de Toledo 987 Inv. E Inmob. Las Nieves S.A. A+/A	128	-	-	-	41,0	10,0	46,0	-	-	-	53,0	12,0	59,0	-	-	-	67,0	13,0	73,5	-	-	-
Promedios		184	28,0	-	28,0	31,7	3,6	33,5	44,9	3,8	46,8	51,7	5,5	54,5	-	-	-	60,6	9,8	65,5	-	-	-

RESULTADOS DETALLADOS

SAN MIGUEL - 2023 4T

Tipología	Indicador	Unidades	2019				2020				2021				2022				2023			
			2019 1T	2019 2T	2019 3T	2019 4T	2020 1T	2020 2T	2020 3T	2020 4T	2021 1T	2021 2T	2021 3T	2021 4T	2022 1T	2022 2T	2022 3T	2022 4T	2023 1T	2023 2T	2023 3T	2023 4T
Estudio	Canon Promedio	UF/m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,347	0,361	0,394	0,385	0,327	0,331	0,332	0,314	0,314	0,307
	Superficie Promedio	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Unidades Totales	Un	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ocupación Regimen	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ocupación Total	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1D1B	Canon Promedio	UF/m ²	0,257	0,243	0,267	0,312	0,296	0,301	0,301	0,303	0,298	0,300	0,302	0,306	0,321	0,312	0,294	0,283	0,280	0,275	0,270	0,261
	Superficie Promedio	m ²	37,6	37,6	35,5	34,7	34,7	34,7	33,6	33,6	33,6	33,3	33,8	33,8	32,8	32,6	33,1	33,5	33,5	33,5	33,5	33,5
	Unidades Totales	Un	133	133	216	313	313	313	473	473	473	599	734	734	1.038	1.135	1.403	1.454	1.454	1.454	1.454	1.454
	Ocupación Regimen	%	97,7%	100,0%	97,7%	95,4%	97,8%	84,3%	65,8%	79,9%	88,5%	94,1%	98,1%	97,9%	97,5%	96,9%	95,7%	95,9%	91,8%	95,0%	96,5%	96,6%
	Ocupación Total	%	97,7%	100,0%	95,4%	71,9%	76,4%	67,1%	48,2%	71,2%	88,6%	75,1%	66,2%	79,4%	76,0%	84,5%	80,8%	90,2%	90,4%	95,0%	96,5%	96,6%
2D1B	Canon Promedio	UF/m ²	0,290	0,277	0,275	0,274	0,249	0,252	0,267	0,266	0,264	0,269	0,264	0,273	0,263	0,254	0,250	0,240	0,240	0,244	0,235	0,235
	Superficie Promedio	m ²	48,3	48,3	48,4	48,5	48,5	48,5	47,9	47,9	47,9	48,0	47,6	47,6	46,7	46,5	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8	46,8
	Unidades Totales	Un	167	167	209	264	264	264	296	296	296	338	374	374	557	580	677	677	677	677	677	677
	Ocupación Regimen	%	100,0%	100,0%	97,6%	97,6%	96,4%	85,1%	76,5%	83,7%	92,4%	96,6%	99,3%	97,0%	96,3%	96,8%	91,9%	93,8%	93,1%	97,5%	95,9%	97,0%
	Ocupación Total	%	100,0%	100,0%	96,7%	80,7%	84,1%	75,0%	69,3%	79,7%	92,9%	85,5%	83,7%	92,0%	79,0%	86,0%	85,4%	89,2%	91,6%	97,5%	95,9%	97,0%
2D2B	Canon Promedio	UF/m ²	0,185	0,195	0,213	0,261	0,236	0,247	0,244	0,242	0,241	0,245	0,247	0,249	0,256	0,250	0,244	0,240	0,240	0,229	0,222	0,221
	Superficie Promedio	m ²	56,0	56,0	54,6	53,8	53,8	53,8	55,2	55,2	55,2	54,8	54,3	54,3	54,0	53,7	54,3	54,5	54,5	54,5	54,5	54,5
	Unidades Totales	Un	197	197	257	319	319	319	477	477	477	560	667	667	887	1.008	1.178	1.223	1.223	1.223	1.223	1.223
	Ocupación Regimen	%	97,5%	99,0%	99,5%	97,7%	96,9%	93,8%	84,0%	91,2%	95,6%	98,5%	98,7%	99,0%	97,1%	98,4%	95,7%	94,8%	95,9%	97,4%	97,1%	97,1%
	Ocupación Total	%	97,5%	99,0%	98,8%	86,5%	85,9%	82,4%	61,0%	78,4%	95,4%	85,2%	74,5%	87,4%	81,4%	85,3%	85,5%	92,4%	95,5%	97,4%	97,1%	97,1%
3D1B	Canon Promedio	UF/m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Superficie Promedio	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Unidades Totales	Un	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ocupación Regimen	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ocupación Total	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3D2B	Canon Promedio	UF/m ²	0,178	0,202	0,244	0,245	0,261	0,255	0,254	0,254	0,255	0,255	0,255	0,255	0,257	0,243	0,244	0,251	0,252	0,242	0,235	0,236
	Superficie Promedio	m ²	85,9	85,9	60,1	59,4	59,4	59,4	59,4	59,4	59,4	59,4	59,4	59,4	59,4	59,4	59,4	65,5	65,5	65,5	65,5	65,5
	Unidades Totales	Un	1	1	21	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	42	74	74	74	74	74	74
	Ocupación Regimen	%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	95,2%	85,7%	78,6%	92,9%	97,6%	95,2%	97,6%	97,6%	97,6%	95,2%	92,9%	83,3%	71,4%	85,1%	89,2%	89,2%
	Ocupación Total	%	100,0%	100,0%	95,2%	78,6%	76,2%	64,3%	78,6%	92,9%	97,6%	95,2%	97,6%	97,6%	97,6%	95,2%	92,9%	86,5%	83,8%	85,1%	89,2%	89,2%
3D3B	Canon Promedio	UF/m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Superficie Promedio	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Unidades Totales	Un	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ocupación Regimen	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Ocupación Total	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	Canon Promedio	UF/m ²	0,240	0,235	0,249	0,281	0,261	0,267	0,271	0,270	0,267	0,270	0,275	0,276	0,287	0,279	0,268	0,261	0,260	0,253	0,246	0,242
	Superficie Promedio	m ²	48,6	48,6	47,1	46,2	46,2	46,2	45,7	45,7	45,7	45,1	44,6	44,6	43,7	43,5	43,5	44,0	44,0	44,0	44,0	44,0
	Unidades Totales	Un	498	498	703	938	938	938	1.288	1.288	1.288	1.539	1.835	1.835	2.542	2.783	3.361	3.489	3.489	3.489	3.489	3.489
	Ocupación Regimen	%	98,4%	99,6%	98,4%	97,0%	97,0%	87,9%	75,6%	85,4%	92,4%	96,4%	98,6%	98,1%	97,0%	97,3%	94,9%	94,9%	93,4%	96,0%	96,5%	96,7%
	Ocupación Total	%	98,4%	99,6%	97,0%	79,6%	81,8%	74,4%	58,8%	76,6%	92,4%	81,6%	72,9%	85,2%	79,0%	85,3%	82,9%	90,7%	92,4%	96,0%	96,5%	96,7%

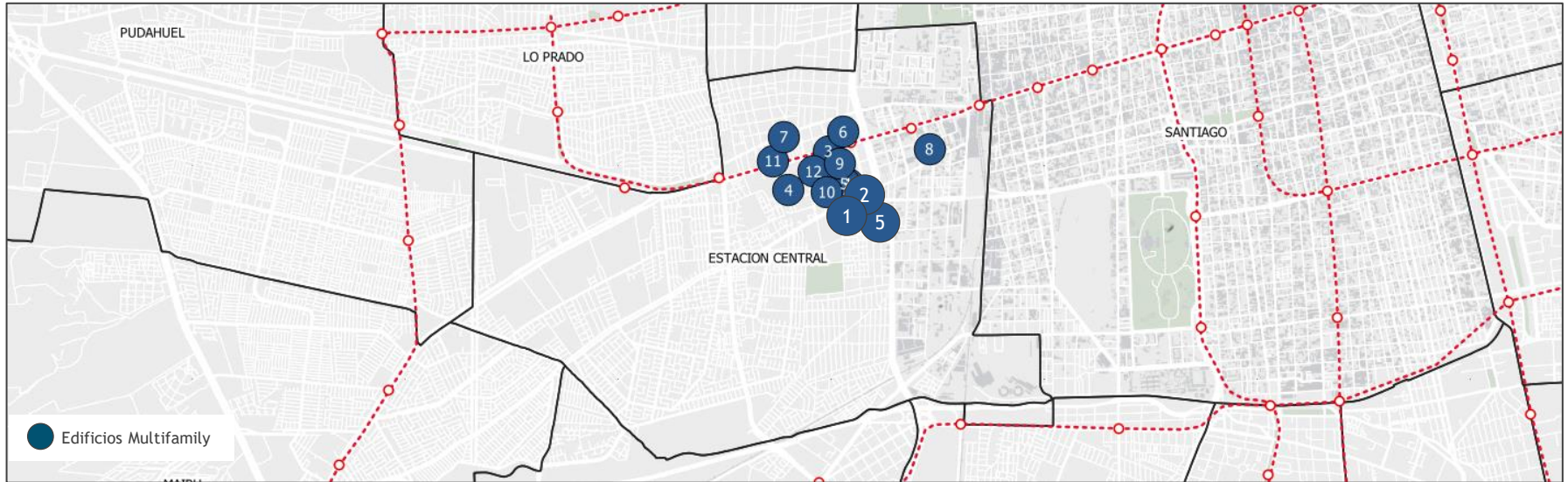


ESTACIÓN CENTRAL

4to Trimestre 2023

RESULTADOS DETALLADOS

ESTACIÓN CENTRAL - 2023 4T



Principales Indicadores		2023	2023	%
		3T	4T	
Valor arriendo	UF	8,60	8,40	▼ -2,3%
Canon Promedio	UF/m²	0,242	0,237	▼ -2,1%
Superficie Promedio	m²	36,3	36,3	▬ 0,0%
Ocupación en régimen	%	88,0%	93,8%	▲ 6,6%
Ocupación Promedio	%	69,8%	83,4%	▲ 19,6%
Número de edificios	Un.	12	12	▬ 0,0%
Número de unidades	Un.	4.550	4.550	▬ 0,0%
Unidades por edificio	Un.	379	379	▬ 0,0%
Cap Rate Neto	%	3,65%	3,68%	▲ 0,6%

MIX	u.	Superficies			Valores de Arriendo		Vacancia	
		Útil	Terraza	Inmb.	Total	Unitario	Total	En Regimen
Estudio	904	26,1	1,3	26,8	7,0	0,26	6,4%	4,2%
1D1B	2.273	32,2	2,4	33,4	7,9	0,24	15,5%	4,5%
2D1B	696	42,2	3,3	43,8	9,4	0,21	28,9%	16,0%
2D2B	647	48,4	3,7	50,2	11,1	0,22	21,9%	7,2%
3D1B	-	-	-	-	-	-	-	-
3D2B	30	67,0	2,7	68,4	13,0	0,19	3,3%	3,3%
3D3B	-	-	-	-	-	-	-	-

RESULTADOS DETALLADOS

ESTACIÓN CENTRAL - 2023 4T

N°	Dirección Propietario Clase	Unidades Totales	Unidades por Tipología							Superficies			Valores de Arriendo		Vacancia Total	Estado
			Estudio	1D1B	2D1B	2D2B	3D1B	3D2B	3D3B	Útil	Terraza	Inmb.	Total	Unitario		
1	Coronel Souper 4222 - A Principal A+/A	320	172	75	58	15	-	-	-	35,9	2,5	37,2	7,5	0,20	13,4%	En Regimen
2	Coronel Souper 4222 - B Principal A+/A	319	172	75	58	14	-	-	-	35,9	2,5	37,2	7,5	0,20	13,5%	En Regimen
3	Libertador BDO O'higgins 4320 BTG Pactual A+/A	299	27	92	82	68	-	30	-	43,3	2,6	44,6	9,3	0,21	6,4%	En Regimen
4	General Amengual 102 Inmobiliaria Amengual A+/A	271	39	116	58	58	-	-	-	35,9	2,5	37,2	8,3	0,22	4,4%	En Regimen
5	Coronel Souper 4250 Principal A+/A	294	-	279	-	15	-	-	-	35,1	3,3	36,8	7,5	0,20	4,1%	En Regimen
6	Conde del Maule 4160 BTG Pactual B	842	154	532	60	96	-	-	-	31,8	2,5	33,0	7,7	0,23	5,3%	En Regimen
7	Ecuador 4626 BTG Pactual B	716	170	376	102	68	-	-	-	29,9	3,1	31,5	8,4	0,27	3,8%	En Regimen
8	5 de abril 3485 Patio Residencial A+/A	298	24	137	38	99	-	-	-	41,1	-	41,1	10,5	0,25	59,4%	En Colocación
9	Thompson 4225 Principal B	231	74	101	-	56	-	-	-	35,0	2,3	36,2	9,0	0,25	1,3%	En Regimen
10	Coronel Souper 4400 Parque Arauco B	298	-	180	70	48	-	-	-	36,1	2,2	37,3	8,7	0,23	31,2%	En Colocación
11	Lib. Bdo. O'Higgins 4719 Eurocorp B	376	20	180	118	58	-	-	-	38,1	2,2	39,1	9,3	0,24	56,9%	En Colocación
12	Placilla 0124 Toesca B	286	52	130	52	52	-	-	-	34,9	3,8	36,8	8,5	0,23	23,1%	En Colocación
Totales		4.550	904	2.273	696	647	-	30	-	35,1	2,5	36,3	8,4	0,24	16,6%	

RESULTADOS DETALLADOS

ESTACIÓN CENTRAL - 2023 4T

N°	Dirección Propietario Clase	Lavandería	Salón de Usos Múltiples	Salón Gourmet	Piscina	Gimnasio	Quinchos	Juegos	Cowork	Local	Sala de Cine	Delivery Room	Awto	Biciclero	Oficina
1	Coronel Souper 4222 - A Principal A+/A	-	Si	Si	Si	Si	Si	-	Si	-	-	-	Si	Si	-
2	Coronel Souper 4222 - B Principal A+/A	-	Si	Si	Si	Si	Si	-	Si	-	-	-	Si	Si	-
3	Libertador BDO O´higgins 4320 BTG Pactual A+/A	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	-	Si	-	Si	-
4	General Amengual 102 Inmobiliaria Amengual A+/A	Si	Si	Si	Si	Si	Si	-	-	-	-	-	-	Si	-
5	Coronel Souper 4250 Principal A+/A	Si	Si	Si	Si	Si	Si	-	-	-	-	-	Si	-	-
6	Conde del Maule 4160 BTG Pactual B	Si	Si	-	-	Si	Si	-	-	Si	-	-	-	-	-
7	Ecuador 4626 BTG Pactual B	Si	Si	-	-	-	-	-	-	Si	-	-	-	-	-
8	5 de abril 3485 Patio Residencial A+/A	Si	Si	Si	Si	Si	Si	-	Si	Si	-	-	-	Si	-
9	Thompson 4225 Principal B	-	Si	Si	Si	Si	Si	-	Si	-	-	-	-	-	-
10	Coronel Souper 4400 Parque Arauco B	Si	-	-	Si	Si	Si	-	-	-	-	-	-	Si	-
11	Lib. Bdo. O'Higgins 4719 Eurocorp B	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	-	Si	-	-	-	-	-
12	Placilla 0124 Toesca B	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	Si	-	-	-	-	-	-
Totales		9	11	9	10	11	11	3	6	5	-	1	3	6	-

RESULTADOS DETALLADOS

ESTACIÓN CENTRAL - 2023 4T

N°	Dirección Propietario Clase	Unidades Totales	Estudio			1D1B			2D1B			2D2B			3D1B			3D2B			3D3B		
			Util	Terr.	Inmb	Util	Terr.	Inmb	Util	Terr.	Inmb	Util	Terr.	Inmb	Util	Terr.	Inmb	Util	Terr.	Inmb	Util	Terr.	Inmb
1	Coronel Souper 4222 - A Principal A+/A	320	30,4	2,5	31,6	40,2	2,5	41,4	44,0	2,5	45,2	47,5	2,5	48,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	Coronel Souper 4222 - B Principal A+/A	319	30,4	2,5	31,6	40,2	2,5	41,4	44,0	2,5	45,2	47,5	2,5	48,8	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	Libertador BDO O'Higgins 4320 BTG Pactual A+/A	299	31,3	1,9	32,3	30,9	2,2	32,0	44,0	2,8	45,4	53,5	3,1	55,1	-	-	-	67,0	2,7	68,4	-	-	-
4	General Amengual 102 Inmobiliaria Amengual A+/A	271	26,0	1,5	26,7	31,7	2,0	32,7	39,9	3,5	41,7	47,1	3,3	48,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Coronel Souper 4250 Principal A+/A	294	-	-	-	34,3	3,2	35,9	-	-	-	50,0	4,9	52,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Conde del Maule 4160 BTG Pactual B	842	21,5	-	21,5	31,5	2,2	32,6	39,0	5,3	41,7	45,3	6,0	48,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	Ecuador 4626 BTG Pactual B	716	20,0	-	20,0	28,8	3,0	30,3	39,5	6,0	42,5	46,5	7,0	50,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8	5 de abril 3485 Patio Residencial A+/A	298	23,8	-	23,8	35,3	-	35,3	46,5	-	46,5	51,3	-	51,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
9	Thompson 4225 Principal B	231	31,6	-	31,6	31,3	3,0	32,8	-	-	-	46,3	4,0	48,3	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10	Coronel Souper 4400 Parque Arauco B	298	-	-	-	32,0	2,0	33,0	40,0	3,0	41,5	46,0	2,0	47,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	Lib. Bdo. O'Higgins 4719 Eurocorp B	376	25,1	2,0	26,1	31,1	2,0	32,1	44,2	2,2	45,3	51,6	2,6	52,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-
12	Placilla 0124 Toesca B	286	23,3	3,7	25,1	31,9	3,3	33,5	42,3	3,3	43,9	46,9	5,7	49,7	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Promedios		379	26,1	1,3	26,8	32,2	2,4	33,4	42,2	3,3	43,8	48,4	3,7	50,2	-	-	-	67,0	2,7	68,4	-	-	-

RESULTADOS DETALLADOS

ESTACIÓN CENTRAL - 2023 4T

Tipología	Indicador	Unidades	2019				2020				2021				2022				2023			
			2019 1T	2019 2T	2019 3T	2019 4T	2020 1T	2020 2T	2020 3T	2020 4T	2021 1T	2021 2T	2021 3T	2021 4T	2022 1T	2022 2T	2022 3T	2022 4T	2023 1T	2023 2T	2023 3T	2023 4T
Estudio	Canon Promedio	UF/m ²	0,270	0,274	0,271	0,291	0,288	0,273	0,273	0,307	0,297	0,299	0,302	0,304	0,312	0,303	0,299	0,298	0,288	0,273	0,268	0,269
	Superficie Promedio	m ²	31,6	31,6	31,6	31,6	31,6	28,5	28,5	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,6	26,9	26,9	26,8	26,8
	Unidades Totales	Un	344	344	344	344	344	498	498	734	734	734	734	734	734	734	734	734	832	832	904	904
	Ocupación Regimen	%	-	100,0%	100,0%	99,4%	98,3%	97,7%	100,0%	99,7%	100,0%	99,3%	97,7%	97,8%	98,4%	98,0%	98,1%	96,7%	96,6%	85,1%	86,6%	95,8%
	Ocupación Total	%	98,3%	100,0%	100,0%	99,4%	98,3%	72,3%	79,9%	66,9%	79,4%	91,3%	97,7%	97,8%	98,4%	98,0%	98,1%	96,7%	86,9%	80,3%	78,2%	93,6%
1D1B	Canon Promedio	UF/m ²	0,231	0,222	0,220	0,243	0,241	0,256	0,256	0,286	0,279	0,277	0,281	0,287	0,280	0,279	0,278	0,270	0,265	0,246	0,244	0,237
	Superficie Promedio	m ²	41,4	41,4	41,4	41,4	41,4	34,5	34,5	32,9	33,5	33,5	33,5	33,5	33,5	33,5	33,5	33,5	33,6	33,5	33,4	33,4
	Unidades Totales	Un	150	150	150	150	150	682	682	1.266	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545	1.545	1.783	1.963	2.273	2.273	
	Ocupación Regimen	%	-	100,0%	100,0%	97,3%	96,7%	87,3%	100,0%	92,7%	95,8%	89,1%	97,4%	98,9%	98,1%	97,9%	98,3%	97,3%	97,0%	85,9%	91,4%	95,5%
	Ocupación Total	%	81,3%	100,0%	100,0%	97,3%	96,7%	31,8%	44,0%	49,1%	59,0%	79,3%	97,4%	98,9%	98,1%	97,9%	98,3%	97,3%	86,9%	76,4%	72,2%	84,5%
2D1B	Canon Promedio	UF/m ²	0,223	0,223	0,221	0,262	0,260	0,241	0,241	0,262	0,258	0,258	0,261	0,266	0,263	0,262	0,258	0,252	0,246	0,226	0,222	0,214
	Superficie Promedio	m ²	45,2	45,2	45,2	45,2	44,0	44,0	43,6	43,6	43,6	43,6	43,6	43,6	43,6	43,6	43,6	43,6	43,8	43,5	43,8	43,8
	Unidades Totales	Un	116	116	116	116	176	176	418	418	418	418	418	418	418	418	418	418	456	526	696	696
	Ocupación Regimen	%	-	100,0%	100,0%	100,0%	86,2%	92,2%	90,5%	93,1%	96,9%	100,0%	97,6%	99,5%	97,6%	97,8%	96,2%	93,8%	94,0%	81,3%	77,0%	84,0%
	Ocupación Total	%	45,7%	100,0%	100,0%	100,0%	86,2%	71,0%	73,9%	64,1%	86,6%	93,5%	97,6%	99,5%	97,6%	97,8%	96,2%	93,8%	88,4%	74,5%	55,9%	71,1%
2D2B	Canon Promedio	UF/m ²	0,257	0,277	0,274	0,279	0,269	0,242	0,238	0,264	0,260	0,260	0,262	0,270	0,247	0,249	0,248	0,242	0,244	0,225	0,226	0,221
	Superficie Promedio	m ²	48,8	48,8	48,8	48,8	48,8	48,4	48,4	50,2	50,3	50,3	50,3	50,3	50,3	50,3	50,3	50,3	50,3	50,0	50,2	50,2
	Unidades Totales	Un	29	29	29	29	29	125	125	319	334	334	334	334	334	334	334	334	489	537	647	647
	Ocupación Regimen	%	-	58,6%	100,0%	96,6%	51,7%	20,7%	17,2%	93,1%	99,4%	100,0%	92,5%	97,0%	97,6%	99,4%	94,9%	90,7%	94,3%	86,8%	88,9%	92,8%
	Ocupación Total	%	48,3%	58,6%	100,0%	96,6%	51,7%	22,4%	32,8%	62,7%	80,8%	89,2%	92,5%	97,0%	97,6%	99,4%	94,9%	90,7%	70,6%	64,2%	63,5%	78,1%
3D1B	Canon Promedio	UF/m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Superficie Promedio	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Unidades Totales	Un	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Ocupación Regimen	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Ocupación Total	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3D2B	Canon Promedio	UF/m ²	-	-	-	-	-	-	0,204	0,202	0,199	0,199	0,205	0,206	0,206	0,207	0,196	0,196	0,191	0,190	0,191	
	Superficie Promedio	m ²	-	-	-	-	-	-	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	68,4	
	Unidades Totales	Un	-	-	-	-	-	-	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	
	Ocupación Regimen	%	-	-	-	-	-	-	-	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	
	Ocupación Total	%	-	-	-	-	-	-	86,7%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	96,7%	
3D3B	Canon Promedio	UF/m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Superficie Promedio	m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Unidades Totales	Un	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Ocupación Regimen	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Ocupación Total	%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Total	Canon Promedio	UF/m ²	0,252	0,253	0,250	0,274	0,271	0,258	0,258	0,285	0,278	0,277	0,280	0,286	0,281	0,279	0,276	0,271	0,264	0,245	0,242	0,237
	Superficie Promedio	m ²	37,2	37,2	37,2	37,2	37,2	34,8	34,8	35,2	35,4	35,4	35,4	35,4	35,4	35,4	35,4	35,4	35,9	36,0	36,3	36,3
	Unidades Totales	Un	639	639	639	639	639	1.481	1.481	2.767	3.061	3.061	3.061	3.061	3.061	3.061	3.061	3.061	3.590	3.888	4.550	4.550
	Ocupación Regimen	%	-	98,1%	100,0%	98,9%	93,6%	90,8%	94,5%	96,6%	98,0%	96,5%	97,0%	98,5%	98,1%	98,1%	97,5%	95,9%	96,2%	85,3%	88,0%	93,8%
	Ocupación Total	%	82,5%	98,1%	100,0%	98,9%	93,6%	49,3%	58,7%	58,0%	70,5%	85,4%	97,0%	98,5%	98,1%	98,1%	97,5%	95,9%	85,0%	75,5%	69,8%	83,4%



ANEXOS

ANEXOS

Balance Toesca Renta Residencial Fondo de Inversión - 31.12.2023

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

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

	Notas	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y efectivo equivalente (+)	21	5.573	83.379
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	471.881	213.512
Otros activos (+)		-	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE (+)		477.454	296.891
ACTIVO NO CORRIENTE			
Activos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Activos financieros a valor razonable con efecto en otros resultados integrales (+)		-	-
Activos financieros a costo amortizado (+)	9	7.021.132	4.924.163
Cuentas y documentos por cobrar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por cobrar (+)		-	-
Inversiones valorizadas por el método de la participación (+)	10	4.430.731	4.686.338
Propiedades de Inversión (+)		-	-
Otros activos (+)		-	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE (+)		11.451.863	9.610.501
TOTAL ACTIVO (+)		11.929.317	9.907.392

TOESCA RENTA RESIDENCIAL FONDO DE INVERSION

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

	Notas	31/12/2023 M\$	31/12/2022 M\$
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Pasivos financieros a valor razonable con efecto en resultados (+)		-	-
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Remuneraciones sociedad administradora (+)	31	31.582	178
Otros documentos y cuentas por pagar (+)	16	21.411	12.321
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE (+)		52.993	12.499
PASIVO NO CORRIENTE			
Préstamos (+)		-	-
Otros Pasivos Financieros (+)		-	-
Cuentas y documentos por pagar por operaciones (+)		-	-
Otros documentos y cuentas por pagar (+)		-	-
Ingresos anticipados (+)		-	-
Otros pasivos (+)		-	-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE (+)		-	-
PATRIMONIO NETO			
Aportes (+)		10.564.506	8.239.975
Otras Reservas (+ ó -)		-	-
Resultados Acumulados (+ ó -)		1.654.918	943.476
Resultado del ejercicio (+ ó -)		(249.492)	957.874
Dividendos provisorios (-)		(93.608)	(246.432)
TOTAL PATRIMONIO NETO (+ Ó -)		11.876.324	9.894.893
TOTAL PASIVO (+)		11.929.317	9.907.392

ANEXOS

Balance Rentas San Miguel SPA- 31.12.2023

ACTIVOS	\$	PASIVOS	\$
ACTIVOS CORRIENTES		PASIVOS CORRIENTES	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE EFFECTIVO	231.804.429	PAGAR	(1.881.191)
1-1-01-01 BANCO DE CHILE	3.060.334	2-1-01-18 GARANTIA ARRIENDOS	105.419.726
1-1-01-16 BANCO CONSORCIO		2-1-01-08 PROVEEDORES POR PAGAR	6.138.742
1-1-01-11 CUOTAS FONDOS MUTUOS NACIONAL	208.166.395	2-1-01-21 GARANTIAS RETENIDAS	(23.694.505)
1-1-01-18 BANCO INTERNACIONAL	2.854.137	2-1-01-06 OTRAS CUENTAS POR PAGAR	1.799.343
1-1-01-14 BANCO SANTANDER	17.723.563	2-1-01-11 HONORARIOS POR PAGAR	-
1-1-01-17 DEPOSITO A PLAZO		2-1-02-03 CUENTAS POR PAGAR ADMINISTRACION CONDOMINIO	(91.544.497)
DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	143.686.256	2-1-01-07 CUENTAS POR PAGAR	-
1-1-02-02 ANTICIPO A PROVEEDORES	3.199.801	PAGAR	340.512.900
1-1-02-07 CLIENTE	111.232.550	2-1-02-01 CUENTAS POR PAGAR EMPRESAS RELACIONADAS	
1-1-02-03 CUENTAS POR COBRAR	(17.789.300)	2-1-02-04 CUENTAS POR PAGAR TOESCA RENTAS RESIDENCIAL	340.512.900
1-1-02-05 DOCUMENTOS POR COBRAR	19.611.200	OTRAS PROVISIONES A CORTO PLAZO	2.932.377
1-1-02-17 PROVISION POR INCOBRABLES	(31.641.793)	2-1-05-02 PROVISIONES PROPIAS	2.932.377
1-1-02-11 CUENTA POR COBRAR PLACILLA	59.073.798		
1-1-02-08 CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS		PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	-
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	36.301.262	2-1-06-05 IMPUESTOS POR PAGAR	-
1-1-04-02 REMANENTE IVA CREDITO POR RECUPERAR	36.301.262	2-1-06-08 PROVISION IMPUESTO RENTA	-
1-1-04-05 IMPUESTO POR RECUPERAR		TOTAL PASIVOS CORRIENTES	341.564.086
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	411.791.947	PASIVOS NO CORRIENTES	
ACTIVOS NO CORRIENTES		OTROS PASIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	18.013.927.663
PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPOS	27.178.869	2-1-03-01 PRESTAMOS BANCARIOS REAJUSTABLES	
1-2-01-01 INSTALACIONES	6.425.000	2-1-03-07 PRESTAMO PAGARE	198.662.544
1-2-01-06 EQUIPOS COMPUTACIONALES	530.042	2-1-03-08 PRESTAMO PAGARE 2	3.106.075.663
1-2-01-07 EQUIPAMIENTO ELECTRODOMESTICOS	49.476.951	2-1-03-09 PRESTAMO PAGARE TOESCA RENTA RESIDENCIAL	1.725.558.943
1-2-01-08 EQUIPAMIENTOS MUEBLES	7.136.157	2-1-03-10 PRESTAMO PAGARE TOESCA RENTA RESIDENCIAL II	275.877.157
1-2-01-09 ILUMINACION	11.376.388	2-1-03-11 PRESTAMO CREDITO HIPOTECARIO	
1-2-01-10 EMPOTRADOS	45.430.965	2-1-03-21 PRESTAMO BANCO CONSORCIO	
1-2-01-11 ENSERES Y ADORNOS	7.808.574	2-1-03-12 PRESTAMO BANCO INTERNACIONAL	12.707.753.356
1-2-01-12 EQUIPAMIENTOS DE COMUNICACION	406.250	IMPUESTOS DIFERIDOS	2.501.203.893
1-2-01-13 EQUIPAMIENTO DE AREAS COMUNES	14.079.485	2-1-06-04 IMPUESTO DIFERIDO PASIVO	2.501.203.893
1-2-02-03 DEPRECIACION ACUMULADA COMPUTADORES	(477.997)	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	20.515.131.556
1-2-02-04 DEPRECIACION ACUMULADA EQUIPAMIENTO ELECTRODON	(29.314.894)	PATRIMONIO	
1-2-02-05 DEP. ACUM. INSTALACIONES	(2.736.887)	3-1-01-01 CAPITAL EMITIDO	3.000.000.000
1-2-02-06 DEP. ACUM. EQUIPAMIENTO MUEBLE	(5.131.281)	3-1-01-02 APORTE POR ENTERAR	(177.265.903)
1-2-02-07 DEP. ACUM. ILLUMINACION	(10.751.070)	3-1-03-01 RESULTADOS ACUMULADOS EJERCICIOS ANTERIORES	1.348.899.696
1-2-02-08 DEP. ACUM. EMPOTRADOS	(45.225.409)	3-1-04-01 DIVIDENDOS PROVISORIOS	-
1-2-02-09 DEP. ACUM. ENSERES Y ADORNOS	(7.808.574)	RESULTADO DEL EJERCICIO	(807.617.889)
1-2-02-10 DEP. ACUM. EQUIPAMIENTOS COMUNICACION	(406.250)	TOTAL PATRIMONIO	3.364.015.904
1-2-02-11 DEP. ACUM. AREAS COMUNES	(13.638.581)		
PROPIEDADES DE INVERSION	19.481.382.510		
1-2-03-01 PROPIEDADES DE INVERSION	19.481.382.510		
1-2-01-14 PROYECTO EDIFICIO	-		
OTROS ACTIVOS	3.237.559.520		
1-2-03-05 MARCAS	95.840		
1-1-02-01 TRANSACCIONES POR COBRAR	3.237.463.680		
IMPUESTOS DIFERIDOS	1.062.798.700		
1-1-04-03 IMPTO DIFERIDO ACTIVO	1.062.798.700		
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	23.808.919.599		
TOTAL ACTIVOS	24.220.711.546	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	24.220.711.546

ANEXOS

Balance Inmobiliaria Placilla SPA - 31.12.2023

CUENTA	DESCRIPCION	ACUMULADOS		SALDOS		INVENTARIO	
		DEBITOS	CREDITOS	DEBE	HABER	ACTIVO	PASIVO
1.1.01.001.00100	Caja	19.023.198.185	19.022.198.185	1.000.000	-	1.000.000	-
1.1.01.001.00320	Banco Chile	1.083.572.516	1.080.422.290	3.150.226	-	3.150.226	-
1.1.01.001.00604	Caja Chica	300.936	150.936	150.000	-	150.000	-
1.1.01.002.00202	Fondos Mutuos	45.000.000	45.000.000	-	-	-	-
1.1.01.004.00101	Clientes	6.104.778	6.104.778	-	-	-	-
1.1.01.005.00702	Mantenimiento por Cobrar	1.564.560	457.107	1.107.453	-	1.107.453	-
1.1.01.006.00303	Anticipo de Proveedores	473.324.258	473.226.423	97.835	-	97.835	-
1.1.01.008.00101	ppm del Ejercicio	61.048	-	61.048	-	61.048	-
1.1.01.008.00102	iva Credito Fiscal	11.847.261.198	8.759.612.956	3.087.648.242	-	3.087.648.242	-
1.1.02.001.00002	Edificio Placilla	68.550.314.574	49.631.216.205	18.919.098.369	-	18.919.098.369	-
1.1.02.003.00001	Muebles y Utiles	362.234.932	9.765.472	352.469.460	-	352.469.460	-
1.1.02.006.00001	Equipos de Computación	416.043	-	416.043	-	416.043	-
1.1.02.101.00001	Dep. Acum. Bienes Raíces	-	147.753.570	-	147.753.570	-	147.753.570
1.1.02.103.00001	Dep. Acum. Muebles y Útiles	-	24.600.798	-	24.600.798	-	24.600.798
1.1.02.106.00001	Dep. Acum. Licencias y Equipos Computacionales	-	34.670	-	34.670	-	34.670
1.1.07.001.00102	Provisión de Ingresos	190.585.415	6.104.778	184.480.637	-	184.480.637	-
2.1.01.002.00001	Proveedores Nacionales	95.838.506.720	95.847.482.820	-	8.976.100	-	8.976.100
2.1.01.002.00201	Honorarios por Pagar	10.293.041	13.739.241	-	3.446.200	-	3.446.200
2.1.01.002.00302	Cuenta por Pagar Renta Residencial	3.174.076.400	6.541.540.080	-	3.367.463.680	-	3.367.463.680
2.1.01.002.00303	Cuenta por Pagar	51.556.447	51.897.473	-	341.026	-	341.026
2.1.01.002.00304	Cuenta por Pagar Rentas san Miguel	16.695.044	75.768.842	-	59.073.798	-	59.073.798
2.1.01.003.00481	Garantías por Arriendo	-	63.339.496	-	63.339.496	-	63.339.496
2.1.01.004.00301	Impto. Retención de Honorarios	1.667.055	1.667.055	-	-	-	-
2.1.01.004.00304	Devolucion Prestamo Solidario	7.200	7.200	-	-	-	-
2.1.01.004.00603	Otras Provisiones	138.297.076	139.244.305	-	947.229	-	947.229
2.1.01.004.00604	f29 por Pagar	1.674.255	1.735.303	-	61.048	-	61.048
2.1.01.004.00605	Financiamiento iva Metlife	-	2.987.854.862	-	2.987.854.862	-	2.987.854.862
2.1.01.004.00606	Impuesto Diferido	-	1.350.855.056	-	1.350.855.056	-	1.350.855.056
2.1.01.004.00607	Provisión de Incobrables	-	286.699.482	-	286.699.482	-	286.699.482
2.1.01.005.00102	Anticipo de Clientes	63.453.723	63.453.723	-	-	-	-
2.1.01.005.00103	Arriendos por Facturar	68.629.648	266.735.307	-	198.105.659	-	198.105.659
2.1.01.006.00201	Pagare Toesca Renta Residencial	63.000.000	543.966.958	-	480.966.958	-	480.966.958
2.1.01.006.00302	Mutuo Metlife	-	11.815.992.665	-	11.815.992.665	-	11.815.992.665
2.1.01.006.00303	Pagare	6.367.957	1.200.360.014	-	1.193.992.057	-	1.193.992.057
2.2.01.001.00001	Capital Nominal	-	336.096.422	-	336.096.422	-	336.096.422
2.2.01.001.00101	Aportes de Capital por Escriturar	335.096.422	335.096.422	-	-	-	-
2.2.01.002.00101	Otras Revalorizaciones	-	7.163.125	-	7.163.125	-	7.163.125

ANEXOS

Deuda Financiera Neta 31.12.2023

Sociedad	Toesca Rentas Residencial	Rentas San Miguel SPA	Inm. Placilla
Moneda	M\$	M\$	M\$
Pasivo Financieros, corrientes y no corrientes	0	18.013.928	13.009.985
Deuda con Entidades Relacionadas	0	340.513	3.907.504
Otros activos financieros	-7.026.705	-231.804	-4.300
Deuda Financiera Neta	-7.026.705	18.122.636	16.913.189

CONTÁCTENOS

+56 2 2729 5000 | bdo@bdo.cl

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

bdo.cl

bdoglobal.com

BDO Consulting Ltda. 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 Ltda. 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.

