

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

VALORIZACIÓN DE LA CUOTA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023



Versión final
Abril de 2024

Resumen ejecutivo

En este informe se presenta la estimación realizada por *Mario Corbo y Asociados* (“MCYA”) del valor razonable de las cuotas y de las inversiones en acciones de sociedades o cuotas de fondos de inversión de Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión (el “Fondo”) al 31 de diciembre de 2023 (la “Fecha de Valorización”).

Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión es un fondo de inversión público que posee, a través de un conjunto de sociedades (las “Sociedades”) y de los fondos Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión (el “Fondo PT”) y Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión (el “Fondo Apoquindo”), una cartera de activos inmobiliarios comerciales generadores de rentas periódicas producto de arriendos de mediano y largo plazo. El Fondo es administrado por Toesca S.A. Administradora General de Fondos (la “Administradora”).

Antecedentes generales del Fondo a la Fecha de Valorización	
Fecha de inicio	2 de junio de 2017
Duración	30 de abril de 2024 - Prorrogable
Patrimonio contable *	CLF 2.598.336
Precio de mercado de la cuota	Serie A: CLP 18.000 Serie C: CLP 17.997 Serie I ⁽¹⁾ : CLP 29.476
Valor libro de la cuota	Serie A: 26.438 Serie C: 26.713 Serie I: 26.808
Valor económico estimado de la cuota	Serie A: CLP 24.436 Serie C: CLP 24.494 Serie I: CLP 24.532
Cuotas suscritas y pagadas a la Fecha de Valorización	2.819.696
N° de sociedades y fondos de inversión en cartera (directa)	7
Remuneración Administradora	<p>Fija: porcentaje del capital aportado y que varía según la serie de cuotas. La remuneración mensual equivale a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Serie A: un doceavo del 1,5% + IVA • Serie C: un doceavo del 1,0% + IVA • Serie I: un doceavo del 0,8% + IVA <p>Variable: un porcentaje de la rentabilidad anual del Fondo para cada serie de cuotas que exceda el 5,0% real anual, estimado como cociente entre los dividendos distribuidos en el período y el promedio de aportes enterados. Los porcentajes corresponden a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Series A y C: 20,0% + IVA • Serie I: 15,0% + IVA

⁽¹⁾ Última transacción el 30 de octubre de 2019.

La cartera de activos, cuya propiedad directa le pertenece a las distintas sociedades, está compuesta por centros comerciales, oficinas, residencias para adultos mayores y un centro logístico. Estos bienes raíces se ubican en la zona centro – sur del país.

Los valores presentados a continuación están ponderados por la participación del Fondo en la propiedad de los bienes raíces.

Distribución de superficie por tipo de propiedad

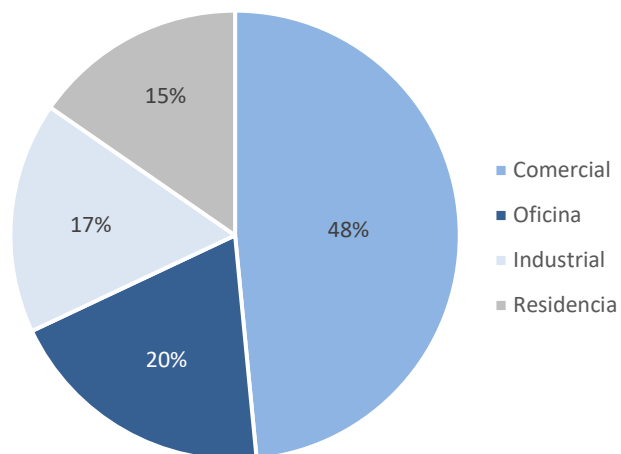


Gráfico 1: composición actual de la superficie arrendable del Fondo.

Distribución de ingresos por tipo de propiedad

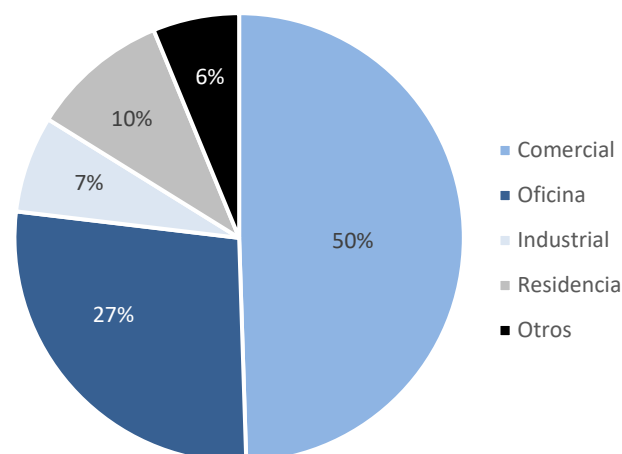


Gráfico 2: composición actual de los ingresos mensuales del Fondo, producto del arriendo de las propiedades. Se denomina "otros" a los ingresos que se originan por el arriendo de estacionamientos, bodegas, etc.

Ingreso promedio y vacancia por tipo de propiedad

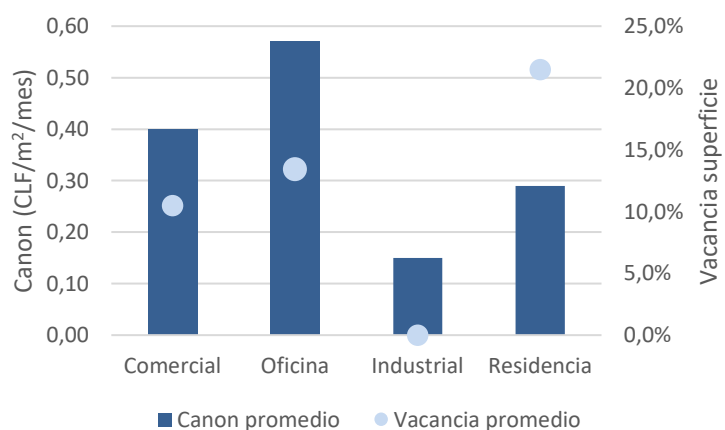


Gráfico 3: vacancia e ingreso mensual, por m², producto del arriendo de las unidades principales.

Perfil de vencimiento de contratos

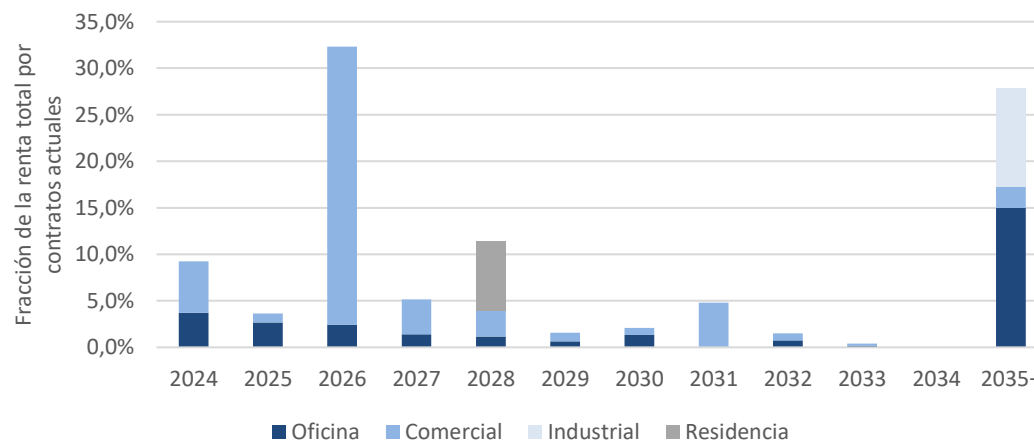


Gráfico 4: perfil de vencimiento de contratos actuales, según la proporción de la renta fija que representan a la Fecha de Valorización.

A la Fecha de Valorización, de acuerdo con la información contable, el Fondo posee activos por CLF 2.261.308 y un patrimonio de CLF 2.046.649.

Activo (CLF)		Pasivo y patrimonio (CLF)	
Activos corrientes	60.096	Pasivo corriente	8.151
Activos no corrientes	2.201.212	Pasivo no corriente	206.508
		Patrimonio	2.046.649
Total activos	2.261.308	Total pasivos y patrimonio	2.261.308

El Fondo distribuye dividendos a sus aportantes en forma periódica. Los montos históricos de las distribuciones realizadas corresponden a:

Concepto	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Distribuciones del Fondo (CLF)	109.050	124.345	189.199	97.476	86.016	40.500

El valor estimado para las distintas series de cuotas del Fondo, a la Fecha de Valorización, se presenta en el siguiente cuadro.

Concepto	Cuota serie A		Cuota serie C		Cuota serie I	
	M CLP	CLF	M CLP	CLF	M CLP	CLF
Valor razonable del patrimonio del Fondo	11.623.414	315.945	30.689.794	834.203	26.766.724	727.567
Número de cuotas suscritas y pagadas	475.667		1.252.928		1.091.101	
Valor razonable por cuota	24,436	0,664	24,494	0,666	24,532	0,667

Sólo se presentan las series con cuotas suscritas y pagadas.

El marco general de evaluación, para el caso base, considera que el Fondo se liquida el año 2024, según lo establecido a la fecha de presentación de este informe en el reglamento interno.

Índice

1	Introducción.....	3
2	Descripción del Fondo	4
2.1	Antecedentes generales	4
2.2	Estructura de propiedad de las inversiones	5
2.3	Antecedentes financieros	6
3	Metodología de valorización	7
3.1	Valor cuota.....	7
3.2	Valor razonable de las inversiones	7
4	Resultados de la valorización.....	10
4.1	Valor cuota del Fondo.....	10
4.2	Valor razonable de las inversiones del Fondo	11
5	Proyecciones financieras de las inversiones del Fondo	12
5.1	Sociedades de Toesca Rentas Inmobiliarias PT	12
5.1.1	<i>Torre A S.A.</i>	12
5.1.2	<i>Inmobiliaria Centro de Convenciones SpA</i>	13
5.2	Sociedades de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo.....	14
5.2.1	<i>Inmobiliaria Apoquindo S.A.</i>	14
5.3	Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.	15
5.4	Inmobiliaria Machalí S.A.	16
5.5	Inmobiliaria VC SpA.....	17
5.6	Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.	18
5.7	Power Center Curicó SpA.....	19
6	Principales supuestos.....	20
6.1	Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión	20
6.2	Activos inmobiliarios.....	21
6.2.1	<i>Edificios de oficinas</i>	21
6.2.2	<i>Locales comerciales</i>	22
6.2.3	<i>Otras propiedades</i>	23
6.3	Sociedades y otros fondos.....	24

6.4	Tasa de descuento	25
7	Declaración de responsabilidad	26

1 Introducción

En este documento se presenta la estimación realizada por Mario Corbo y Asociados (“MCYA”) del valor razonable de las cuotas y de las inversiones en acciones de sociedades y cuotas de fondos de inversión de Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión (el “Fondo”) al 31 de diciembre de 2023 (la “Fecha de Valorización”). Dicha valorización ha sido realizada por mandato de Toesca S.A. Administradora General de Fondos (la “Administradora”).

El Fondo posee inversiones en activos inmobiliarios, entre los que se cuentan edificios de oficinas, centros comerciales, un centro logístico y residencias para adultos mayores. Las inversiones directas del Fondo corresponden a participaciones en sociedades (las “Sociedades”) y en los fondos de inversión Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión (el “Fondo PT”) y Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión (el “Fondo Apoquindo”), los cuales invierten directa o indirectamente en los activos inmobiliarios.

Para estimar el valor de las distintas series de cuotas del Fondo se llevó a cabo una proyección de los dividendos que éste distribuiría a sus aportantes en el futuro, los cuales dependen de los flujos entre el Fondo, las Sociedades, el Fondo PT y el Fondo Apoquindo. A su vez, los pagos que realizan las Sociedades, el Fondo PT y el Fondo Apoquindo dependen de los flujos que generan los activos inmobiliarios, los cuales han sido proyectados en base a los contratos de arrendamiento reales y vigentes y a las estimaciones de las condiciones futuras de mercado.

La información utilizada en el desarrollo de esta valorización fue obtenida de Toesca S.A. Administradora General de Fondos y de diversas fuentes, tanto públicas como privadas.

Este documento presenta una descripción del Fondo y de sus activos inmobiliarios, el detalle de la metodología de valorización, los principales resultados, las proyecciones utilizadas para el Fondo y sus inversiones y los principales supuestos.

2 Descripción del Fondo

2.1 Antecedentes generales

Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión es un fondo de inversión público que inició sus operaciones en junio de 2017 y que posee, a través de distintas sociedades y fondos, diversos activos inmobiliarios generadores de rentas periódicas producto de arriendos de largo plazo.

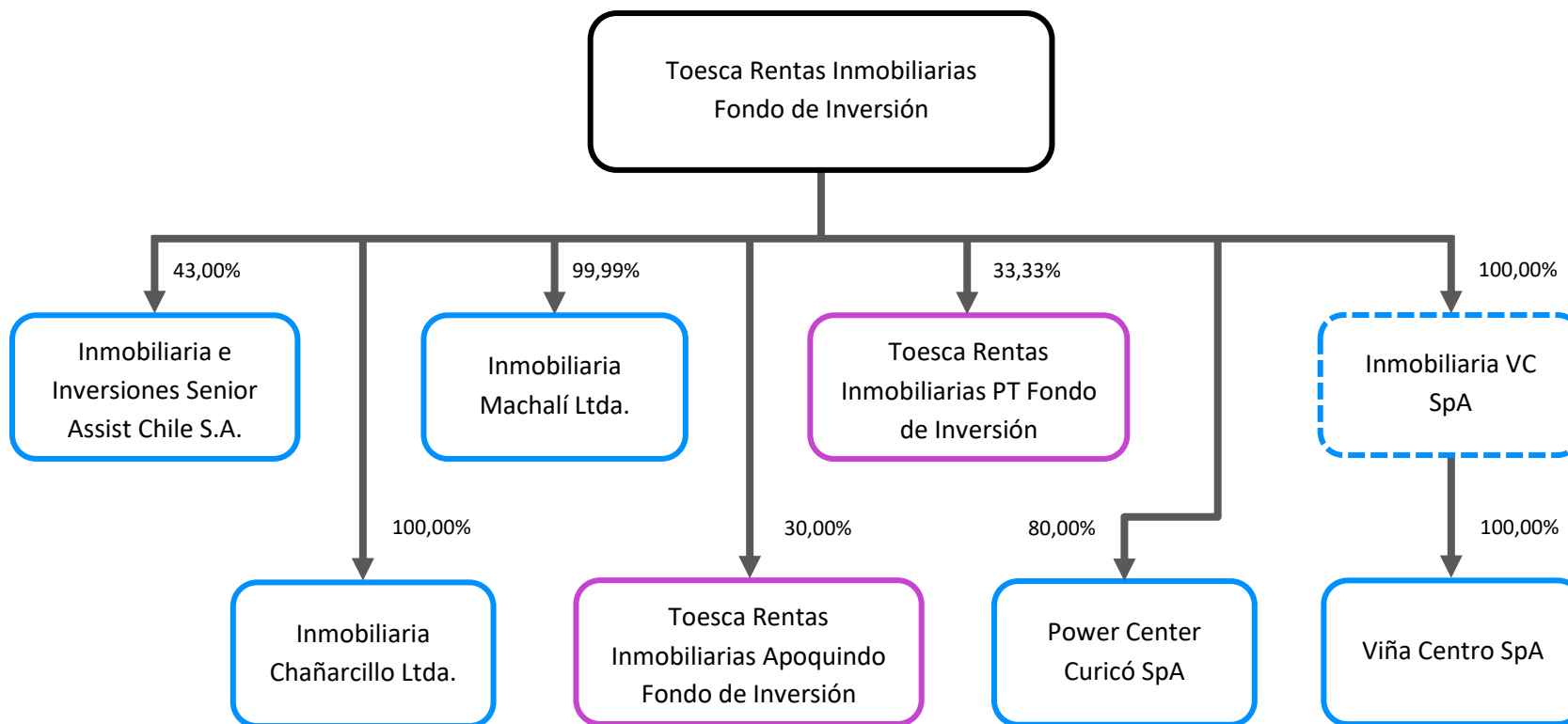
El Fondo es administrado por Toesca S.A. Administradora General de Fondos.

Antecedentes generales del Fondo a la Fecha de Valorización	
Fecha de inicio	2 de junio de 2017
Duración	30 de abril de 2024 - Prorrogable
Patrimonio contable *	CLF 2.598.336
Precio últimas transacciones de mercado de la cuota	Serie A: CLP 18.000 Serie C: CLP 17.997 Serie I ⁽²⁾ : CLP 29.476
Valor libro de la cuota	Serie A: 26.438 Serie C: 26.713 Serie I: 26.808
Valor razonable estimado de la cuota	Serie A: CLP 24.436 Serie C: CLP 24.494 Serie I: CLP 24.532
Cuotas suscritas y pagadas a la Fecha de Valorización	2.819.696
N° de sociedades y fondos en cartera (directa)	7
Remuneración Administradora	<p>Fija: porcentaje del capital aportado y que varía según la serie de cuotas. La remuneración mensual equivale a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Serie A: un doceavo del 1,5% + IVA • Serie C: un doceavo del 1,0% + IVA • Serie I: un doceavo del 0,8% + IVA <p>Variable: un porcentaje de la rentabilidad anual del Fondo para cada serie de cuotas que exceda el 5,0% real anual, estimado como cociente entre los dividendos distribuidos en el período y el promedio de aportes enterados. Los porcentajes corresponden a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Series A y C: 20,0% + IVA • Serie I: 15,0% + IVA

(2) Última transacción el 30 de octubre de 2019.

2.2 Estructura de propiedad de las inversiones

El Fondo posee inversiones directas en dos fondos de inversión y en cinco sociedades, las que a su vez poseen distintos bienes raíces y/o inversiones en otras sociedades, tal como se presenta en el siguiente diagrama.



- Fondo
- Sociedad con inversiones inmobiliarias directas
- Sociedad sin inversiones inmobiliarias directas
- Fondo de inversión

2.3 Antecedentes financieros

A la Fecha de Valorización, de acuerdo con la información contable preliminar, el Fondo posee activos por CLF 2.261.308 y un patrimonio de CLF 2.046.649. Los estados financieros históricos corresponden a:

Balance (CLF)	Diciembre 2017	Diciembre 2018	Diciembre 2019	Diciembre 2020	Diciembre 2021	Diciembre 2022	Diciembre 2023
Activos							
Caja y equivalentes a caja	63.232	580.698	166.256	46.775	23.209	3.362	2.494
Cuentas por cobrar	0	0	0	0	0	7.170	57.602
Cuentas por cobrar EERR	950.288	996.360	1.382.751	1.417.131	1.434.410	1.448.576	1.453.591
Inversión en sociedades y fondo de inversión	908.742	1.030.358	1.374.603	1.283.127	1.180.275	1.127.366	747.621
Otros activos	179.568	0	0	0	0	0	0
Total activos	2.101.830	2.607.416	2.923.610	2.747.033	2.637.894	2.586.475	2.261.308
Pasivos							
Pasivos financieros	0	0	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar	1.361	1.793	1.868	1.147	1.526	1.291	5.944
Cuentas por pagar EERR	199.668	12.541	3.187	1.675	1.113	1.113	2.207
Dividendos por pagar	0	0	0	0	0	0	0
Otros pasivos	0	0	43.812	23.488	26.050	24.202	206.508
Total pasivos	201.029	14.334	48.867	26.310	28.688	26.605	214.659
Patrimonio							
Aportes	1.909.613	2.407.425	2.785.095	2.615.233	2.453.091	2.165.293	2.046.640
Otras reservas	0	0	12	12	11	10	10
Resultados acumulados	0	-8.567	54.479	87.285	98.939	142.408	376.566
Resultado del período	-8.812	302.176	158.177	108.161	151.912	334.506	-356.768
Dividendos provisorios	0	-107.952	-123.020	-89.968	-94.747	-82.347	-19.799
Total Patrimonio	1.900.801	2.593.082	2.874.743	2.720.723	2.609.206	2.559.870	2.046.649
Total Pasivos y Patrimonio	2.101.830	2.607.416	2.923.610	2.747.033	2.637.894	2.586.475	2.261.308
Estado de Resultados (CLF)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Ingresos/pérdidas de la operación	1.201	315.857	170.786	125.814	166.487	348.642	-342.055
Intereses y reajustes	3.350	59.213	83.095	105.034	157.397	240.713	148.929
Resultados en venta de instrumentos financieros	0	19.016	0	0	0	0	0
Resultado en inversiones	14.205	163.903	83.599	19.501	8.844	107.293	-491.301
Otros	-16.353	73.724	4.092	1.278	245	636	317
Gastos de la operación	-10.014	-13.680	-12.609	-17.652	-14.575	-14.136	-14.713
Costos financieros	0	0	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio	-8.812	302.176	158.177	108.161	151.912	334.506	-356.768

3 Metodología de valorización

3.1 Valor cuota

El valor de las cuotas del Fondo a la Fecha de Valorización se determinó en base a la estimación del valor de su patrimonio y del número de cuotas suscritas y pagadas.

$$\text{valor cuota} = \frac{\text{valor económico del patrimonio}}{\text{nº de cuotas suscritas y pagadas}}$$

El valor del patrimonio del Fondo se determinó en función del valor estimado para sus inversiones en las distintas sociedades en las que mantiene participación accionaria, el valor de sus otros activos, el valor de sus pasivos, el valor presente de los gastos a su cargo y el valor presente de la remuneración variable.

+	Valor a la Fecha de Valorización de sus inversiones accionarias en sociedades
+	Otros activos
-	Pasivos
-	Valor presente gastos de cargo del Fondo
-	Valor presente de la remuneración variable
=	Valor del patrimonio del Fondo a la Fecha de Valorización

Para determinar el valor de las inversiones del Fondo en acciones de sociedades se empleó el método de flujo de caja libre de la empresa o de los activos (se describe más adelante en el informe). Los pasivos y otros activos fueron considerados a valor libro.

3.2 Valor razonable de las inversiones

Para estimar valor razonable de las inversiones del Fondo en acciones de sociedades inmobiliarias se empleó el método de flujos de caja libres de los activos descontados. De acuerdo con este método el valor del patrimonio de una sociedad se estima de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$\text{valor patrimonio} = \left(\sum_{t=1}^n \frac{\text{flujo de caja libre activos}_t}{(1 + WACC)^t} + \frac{\text{valor residual}}{(1 + WACC)^n} \right) + \text{otros activos} - \text{deuda financiera neta}$$

Donde:

- t corresponde a los meses considerados en el período de proyección.
- n corresponde al último mes del horizonte explícito de proyección, correspondiente al mes 180 (15 años) desde la Fecha de Valorización.

- *flujo de caja libre activos*_t corresponde al flujo de caja libre disponible para todos los aportantes de capital (deuda y patrimonio) de la sociedad. Este flujo considera el flujo operacional, además de las necesidades de capital de trabajo, CAPEX e impuestos atribuibles al resultado operacional, sin incluir los ingresos ni los egresos no operacionales, de acuerdo con:

+	EBITDA
-	Impuestos (EBIT x tasa de impuestos)
-	CAPEX
-	Variación capital de trabajo
=	Flujo de caja libre activos

Los flujos de las distintas sociedades valorizadas se determinaron considerando los ingresos esperados por concepto de arriendo de los distintos bienes raíces que mantienen en cartera y los egresos asociados a éstos. En el caso de los ingresos, se utilizó información específica de los contratos vigentes para los distintos bienes raíces en cuestión, además de supuestos basados en información de los mercados relevantes.

- WACC corresponde a la tasa de descuento aplicada a los flujos de caja libres, así como a la perpetuidad mediante la cual se estimó el valor residual. Esta tasa corresponde al costo promedio ponderado del capital y se determinó de acuerdo con:

$$WACC = r_p \times \frac{P}{P+D} + r_D \times \frac{D \times (1-T)}{P+D}$$

Donde cada uno de los términos corresponde a:

- r_p : costo del patrimonio
- r_D : costo de la deuda financiera
- P: valor de mercado del patrimonio
- D: valor de mercado de la deuda financiera, incluyendo deuda con bancos, bonos corporativos y leasing financiero
- T: tasa de impuesto de primera categoría

Para determinar el costo del patrimonio se empleó el modelo CAPM:

$$r_p = r_f + \beta_a \times \text{Premio por riesgo de mercado} + \text{premio por liquidez}$$

Donde

- r_f corresponde a la tasa libre de riesgo, para la cual se empleó el promedio de los últimos 18 meses de los bonos “Treasury Inflation Protected Security (TIPS)” a 10 años emitidos por el Gobierno de EE. UU..

- β_a corresponde al beta apalancado, estimado en base al beta desapalancado obtenido de los datos promedio de REIT (Real Estate Investment Trust) de mercados maduros, en este caso de EE. UU. para los distintos tipos de activos, de acuerdo con la clasificación GICS. Se utilizó el promedio de los últimos 10 años utilizando intervalos mensuales.
- Para el premio por riesgo de mercado ($r_m - r_f$) se realizó una estimación empleando el modelo sugerido por Aswath Damodaran⁽³⁾, según el cual el premio por riesgo de mercado de un país emergente puede ser estimado a partir del premio por riesgo implícito de EE. UU. (mercado maduro) y ajustándolo en base al diferencial entre el “credit default swap” de EE. UU. y, en este caso, Chile. Dicho valor corresponde a 6,34%.
- El premio por liquidez considerado corresponde a 0,5%.
- Para el costo de la deuda en el mediano y largo plazo se consideró una tasa real de 3,89%.

Tanto el costo del patrimonio como el de la deuda, así como las proyecciones de flujos de caja libre, se estimaron en base real.

- *valor residual* corresponde a una perpetuidad igual al flujo de régimen estimado descontado a la tasa aplicada a los flujos del negocio (WACC) y suponiendo un crecimiento real constante nulo.
- Los *otros activos* considerados incluyen activos cuyo valor no está reflejado en los flujos de caja libres.
- La *deuda financiera neta* corresponde al saldo insoluto de la deuda financiera de la sociedad, excluyendo la deuda con el Fondo, menos el efectivo y los equivalentes al efectivo a la Fecha de Valorización.

Las cuentas por pagar al Fondo fueron descontadas en la estimación del valor del patrimonio de la sociedad.

⁽³⁾ Aswath Damodaran. Equity Risk Premiums (ERP): Determinants, Estimation and Implications – The 2023 Edition.

4 Resultados de la valorización

4.1 Valor cuota del Fondo

Concepto	Fórmula	Serie A (CLF)	Serie C (CLF)	Serie I (CLF)
Valor razonable de las inversiones del Fondo	1	71.563	188.500	164.153
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas	2	244.475	643.957	560.784
Otros activos	3	9.036	23.801	20.727
Valor del activo	4: 1 + 2 + 3	325.073	856.258	745.665
Valor presente de los gastos del Fondo	5	-2.152	-3.678	-2.094
Valor presente de la remuneración variable	6	0	0	0
Otros pasivos	7	-6.977	-18.377	-16.004
Valor del pasivo	8: 5 + 6 + 7	-9.129	-22.055	-18.098
Valor del patrimonio	9: 4 – 8	315.945	834.203	727.567
N° de cuotas	10	475.667	1.252.928	1.091.101
Valor cuota (CLF)	11: 9 / 10	0,664	0,666	0,667
Valor de CLF a la Fecha de Valorización (CLP)	12		36.789,36	
Valor cuota (CLP)	11 x 12	24.436	24.494	24.532
Precio/Valor Libro		0,92	0,92	0,92

4.2 Valor razonable de las inversiones del Fondo

El valor estimado para las inversiones del Fondo en las distintas Sociedades y Fondos, a la Fecha de Valorización, se resume en la siguiente tabla.

Sociedad/Fondo	Valor de las sociedades (CLF)	Participación del Fondo	Valor de la inversión del Fondo (CLF)	Valor de la inversión del Fondo (M CLP)
Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo F.I.	620.897	30,00%	186.269	6.852.726
Toesca Rentas Inmobiliarias PT F.I.	747.765	33,33%	249.230	9.169.020
Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist S.A.	748.672	43,0%	321.929	11.843.560
Inmobiliaria Machalí Limitada	100.793	99,99%	100.783	3.707.739
Inmobiliaria VC SpA	-188.634	100,0%	-188.634	-6.939.724
Inmobiliaria Chañarcillo Limitada	-162.920	100,0%	-162.920	-5.993.723
Power Center Curicó SpA	-103.052	80,0%	-82.442	-3.032.974

Detalle por sociedad

Concepto	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo F.I.	Toesca Rentas Inmobiliarias PT F.I.	Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist S.A.	Inmobiliaria Machalí Limitada	Inmobiliaria VC SpA	Inmobiliaria Chañarcillo Limitada	Power Center Curicó SpA
Valor presente flujos a 15 años	0	0	970.670	124.810	984.621	402.714	285.892
Valor presente valor residual	0	0	598.899	102.208	744.729	296.618	179.445
Participación en sociedades	-910.790	127.653	0	0	0	0	0
Otros activos	85.622	40.748	60.541	0	52.927	7.785	3.663
Activos de la sociedad	-825.133	168.401	1.630.110	227.018	1.782.277	707.117	469.001
Efectivo y equivalentes al efectivo	35	108	2.074	23.094	11.908	6.158	79
Deuda financiera	0	0	806.152	100.104	1.180.000	488.786	284.526
Deuda EERR (Fondo + otros)	-1.471.312	-634.518	76.602	49.215	802.820	311.986	287.606
Otros pasivos	25.282	55.262	757	0	0	0	0
Deuda neta de la sociedad	-1.445.995	-579.256	881.438	126.225	1.970.912	870.036	572.052
Patrimonio de la sociedad	620.897	747.765	748.672	100.793	-188.634	-162.920	-103.052
P/VL	0,82	1,37	1,22	1,63	2,71	1,20	1,95

Todos los valores en CLF.

5 Proyecciones financieras de las inversiones del Fondo

5.1 Sociedades de Toesca Rentas Inmobiliarias PT

5.1.1 Torre A S.A.

Estado de resultados

Estado de resultados (CLF)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	167.267	171.137	173.276	173.356	173.443	173.493	173.493	173.493	173.493	173.493	173.493	173.493	173.493	173.493	173.493	165.866
Costo de venta	-2.043	-2.151	-2.209	-2.211	-2.213	-2.215	-2.215	-2.215	-2.215	-2.215	-2.215	-2.215	-2.215	-2.215	-2.215	-5.173
Ganancia bruta	165.224	168.986	171.067	171.146	171.230	171.278	171.278	171.278	171.278	171.278	171.278	171.278	171.278	171.278	171.278	160.693
Gastos de administración	-18.596	-18.612	-18.621	-18.621	-18.621	-18.621	-18.621	-18.621	-18.621	-18.621	-18.621	-18.621	-18.621	-18.621	-18.621	-18.621
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	157	151	153	153	153	153	153	153	153	153	153	153	118	109	109	109
Costos financieros	-65.655	-65.183	-65.183	-65.183	-65.183	-65.183	-65.183	-65.183	-65.183	-65.183	-65.183	-65.183	-65.183	-65.183	-65.183	-65.183
Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por unidades de reajuste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia antes de impuestos	81.130	85.343	87.417	87.495	87.579	87.627	87.627	87.627	87.627	87.627	87.627	87.627	87.592	87.584	87.584	76.998
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-246.885	25.990	24.870	24.828	-47.293	-47.319	-47.319	-47.319	-47.319	-47.319	-47.319	-25.765	-23.650	-23.648	-23.648	-20.789
Ganancia después de impuestos	-165.755	111.333	112.287	112.323	40.286	40.309	40.309	40.309	40.309	40.309	40.309	61.862	63.942	63.936	63.936	56.209
EBITDA	146.629	150.374	152.447	152.525	152.609	152.657	152.657	152.657	152.657	152.657	152.657	152.657	152.657	152.657	152.657	142.072
Margen EBITDA	87,7%	87,9%	88,0%	88,0%	88,0%	88,0%	88,0%	88,0%	88,0%	88,0%	88,0%	88,0%	88,0%	88,0%	88,0%	85,7%

Flujo de caja libre del activo

Flujo de caja libre activo (CLF)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Régimen
EBITDA	146.629	150.374	152.447	152.525	152.609	152.657	152.657	152.657	152.657	152.657	152.657	152.657	152.657	152.657	152.657	142.072
EBIT x tasa de impuesto	0	0	0	0	0	0	-26.290	-41.217	-41.217	-41.217	-41.217	-41.217	-41.217	-41.217	-41.217	-38.359
CAPEX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variación capital de trabajo	-1.666	27	3	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo	144.963	150.401	152.449	152.525	152.610	152.657	126.367	111.440	111.440	111.440	111.440	111.440	111.440	111.440	111.440	103.712

5.1.2 Inmobiliaria Centro de Convenciones SpA

Estado de resultados

Estado de resultados (CLF)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	37.473	38.716	38.793	40.619	44.956	45.302	45.335	45.423	45.423	45.423	45.423	45.423	45.423	45.423	45.423	45.423
Costo de venta	-981	-893	-887	-1.101	-1.463	-1.568	-1.596	-1.671	-1.671	-1.677	-1.709	-1.709	-1.709	-1.709	-1.709	-1.709
Ganancia bruta	36.492	37.822	37.905	39.518	43.493	43.734	43.739	43.752	43.752	43.746	43.714	43.714	43.714	43.714	43.714	43.714
Gastos de administración	-8.737	-8.737	-8.737	-8.737	-8.737	-8.737	-8.737	-8.737	-8.737	-8.737	-8.737	-8.737	-8.737	-8.737	-8.737	-8.737
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	7	37	48	47	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48
Costos financieros	-25.511	-25.326	-25.326	-25.326	-25.326	-25.326	-25.326	-25.326	-25.326	-25.326	-25.326	-25.326	-25.326	-25.326	-25.326	-25.326
Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por unidades de reajuste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia antes de impuestos	2.252	3.797	3.890	5.502	9.478	9.719	9.724	9.738	9.738	9.731	9.700	9.700	9.700	9.700	9.700	9.700
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-608	-1.025	-1.050	-1.486	-2.559	-2.624	-2.626	-2.629	-2.629	-2.627	-2.619	-2.619	-2.619	-2.619	-2.619	-2.619
Ganancia después de impuestos	1.644	2.772	2.840	4.016	6.919	7.095	7.099	7.108	7.108	7.104	7.081	7.081	7.081	7.081	7.081	7.081

EBITDA	27.755	29.086	29.168	30.781	34.756	34.997	35.002	35.015	35.015	35.009	34.978	34.978	34.978	34.978	34.978	34.978
Margen EBITDA	74,1%	75,1%	75,2%	75,8%	77,3%	77,3%	77,2%	77,1%	77,1%	77,1%	77,0%	77,0%	77,0%	77,0%	77,0%	77,0%

Flujo de caja libre del activo

Flujo de caja libre activo (CLF)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Régimen
EBITDA	27.755	29.086	29.168	30.781	34.756	34.997	35.002	35.015	35.015	35.009	34.978	34.978	34.978	34.978	34.978	34.978
EBIT x tasa de impuesto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3.277
CAPEX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variación capital de trabajo	-783	-30	0	-280	-38	-2	5	0	0	5	0	0	0	0	0	0
Flujo	26.972	29.055	29.168	30.501	34.719	34.995	35.007	35.015	35.015	35.014	34.978	34.978	34.978	34.978	34.978	31.700

5.2 Sociedades de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo

5.2.1 Inmobiliaria Apoquindo S.A.

Estado de resultados

Estado de resultados (CLF)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	200.299	212.491	213.997	216.758	220.507	221.360	221.535	222.202	222.969	224.254	224.302	224.302	224.302	224.302	224.302	224.302
Costo de venta	-6.975	-6.285	-6.928	-7.434	-8.015	-8.166	-8.193	-8.461	-8.542	-8.676	-8.681	-8.681	-8.681	-8.681	-8.681	-8.681
Ganancia bruta	193.325	206.207	207.069	209.324	212.491	213.194	213.342	213.742	214.427	215.578	215.621	215.621	215.621	215.621	215.621	215.621
Gastos de administración	-21.502	-21.502	-21.502	-21.502	-21.502	-21.502	-21.502	-21.502	-21.502	-21.502	-21.502	-21.502	-21.502	-21.502	-21.502	-21.502
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	269	123	121	122	125	126	126	126	106	85	84	84	84	84	84	84
Costos financieros	-104.364	-107.025	-107.025	-107.025	-107.025	-107.025	-107.025	-107.025	-107.025	-107.025	-107.025	-107.025	-107.025	-107.025	-107.025	-107.025
Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por unidades de reajuste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia antes de impuestos	67.728	77.803	78.663	80.919	84.089	84.793	84.941	85.341	86.006	87.137	87.178	87.178	87.178	87.178	87.178	87.178
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-18.287	-21.007	-21.239	-21.848	-22.704	-22.894	-22.934	-23.042	-23.222	-23.527	-23.538	-23.538	-23.538	-23.538	-23.538	-23.538
Ganancia después de impuestos	49.442	56.796	57.424	59.071	61.385	61.899	62.007	62.299	62.784	63.610	63.640	63.640	63.640	63.640	63.640	63.640

EBITDA	171.823	184.705	185.568	187.822	190.989	191.693	191.840	192.240	192.925	194.076	194.119	194.119	194.119	194.119	194.119	194.119
Margen EBITDA	85,8%	86,9%	86,7%	86,7%	86,6%	86,6%	86,6%	86,5%	86,5%	86,5%	86,5%	86,5%	86,5%	86,5%	86,5%	86,5%

Flujo de caja libre del activo

Flujo de caja libre activo (CLF)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Régimen
EBITDA	171.823	184.705	185.568	187.822	190.989	191.693	191.840	192.240	192.925	194.076	194.119	194.119	194.119	194.119	194.119	194.119
EBIT x tasa de impuesto	0	0	0	0	-34.405	-41.173	-41.213	-41.321	-41.506	-41.817	-41.828	-41.828	-41.828	-41.828	-41.828	-41.828
CAPEX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variación capital de trabajo	2.682	3.194	91	-203	-42	-3	-9	30	-78	-21	0	0	0	0	0	0
Flujo	174.505	187.898	185.659	187.619	156.542	150.517	150.618	150.949	151.341	152.239	152.291	152.291	152.291	152.291	152.291	152.291

5.3 Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.

Estado de resultados

Estado de resultados (CLF)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	85.029	98.343	111.657	111.657	113.223	114.789	114.789	114.789	114.789	114.789	114.789	114.789	114.789	114.789	114.595	109.050
Costo de venta	-1.748	-874	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-18	-545
Ganancia bruta	83.281	97.469	111.657	111.657	113.223	114.789	114.789	114.789	114.789	114.789	114.789	114.789	114.789	114.789	114.577	108.505
Gastos de administración	-6.118	-6.118	-6.118	-6.118	-6.118	-6.118	-6.118	-6.118	-6.118	-6.118	-6.118	-6.118	-6.118	-6.118	-6.118	-6.118
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	100	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120
Costos financieros	-31.691	-30.750	-30.750	-30.750	-30.750	-30.750	-30.750	-30.750	-30.750	-30.750	-30.750	-30.750	-30.750	-30.750	-30.750	-30.750
Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por unidades de reajuste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia antes de impuestos	45.572	60.722	74.910	74.910	76.476	78.042	78.042	78.042	78.042	78.042	78.042	78.042	78.042	78.042	77.830	71.757
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-19.140	-29.893	-31.762	-31.762	-32.607	-33.453	-33.453	-33.453	-33.453	-33.453	-33.453	-33.453	-33.453	-33.453	-33.339	-15.030
Ganancia después de impuestos	26.342	30.828	43.148	43.148	43.868	44.589	44.589	44.589	44.589	44.589	44.589	44.589	44.589	44.589	44.491	56.727

EBITDA	77.164	91.352	105.540	105.540	107.106	108.672	108.672	108.672	108.672	108.672	108.672	108.672	108.672	108.672	108.460	102.387
Margen EBITDA	90,7%	92,9%	94,5%	94,5%	94,6%	94,7%	94,7%	94,7%	94,7%	94,7%	94,7%	94,7%	94,7%	94,7%	94,6%	93,9%

Flujo de caja libre del activo

Flujo de caja libre activo (CLF)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Régimen
EBITDA	77.164	91.352	105.540	105.540	107.106	108.672	108.672	108.672	108.672	108.672	108.672	108.672	108.672	108.672	108.460	102.387
EBIT x tasa de impuesto	-20.418	-24.249	-28.079	-28.079	-28.502	-28.925	-28.925	-28.925	-28.925	-28.925	-28.925	-28.925	-28.925	-28.925	-28.868	-27.228
CAPEX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variación capital de trabajo	-217	-287	-217	0	-8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0
Flujo	76.947	91.064	105.323	105.540	107.097	108.672	108.672	108.672	108.672	83.183	79.747	79.747	79.747	79.747	79.594	75.159

5.4 Inmobiliaria Machalí S.A.

Estado de resultados

Estado de resultados (CLF)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	23.334	24.177	24.310	24.322	24.456	24.456	24.456	24.675	24.851	24.851	24.851	24.851	24.851	24.851	24.851	24.851
Costo de venta	-7.292	-7.422	-7.444	-7.444	-7.491	-7.549	-7.549	-7.588	-7.621	-7.621	-7.621	-7.621	-7.621	-7.621	-7.621	-7.621
Ganancia bruta	16.042	16.755	16.866	16.878	16.965	16.907	16.907	17.087	17.230	17.230	17.230	17.230	17.230	17.230	17.230	17.230
Gastos de administración	-1.169	-1.169	-1.169	-1.169	-1.169	-851	-851	-851	-851	-851	-851	-851	-851	-851	-851	-851
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	85	35	35	35	35	35	35	36	37	37	37	37	37	37	37	37
Costos financieros	-3.914	-3.821	-3.821	-3.821	-3.821	-3.821	-3.821	-3.821	-3.821	-3.821	-3.821	-3.821	-3.821	-3.821	-3.821	-3.821
Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por unidades de reajuste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia antes de impuestos	11.044	11.801	11.911	11.922	12.010	12.271	12.270	12.451	12.595	12.595	12.595	12.595	12.595	12.595	12.595	12.595
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-33.766	-3.017	-3.047	-3.050	-3.073	-3.144	-2.948	-2.722	-2.761	-2.761	-2.761	-2.761	-2.761	-2.761	-2.761	-2.761
Ganancia después de impuestos	-22.722	8.784	8.864	8.873	8.936	9.127	9.323	9.729	9.835	9.834	9.834	9.834	9.834	9.834	9.834	9.834

EBITDA	14.873	15.586	15.697	15.709	15.796	16.056	16.056	16.236	16.379	16.379	16.379	16.379	16.379	16.379	16.379	16.379
Margen EBITDA	63,7%	64,5%	64,6%	64,6%	64,6%	65,7%	65,7%	65,8%	65,9%	65,9%	65,9%	65,9%	65,9%	65,9%	65,9%	65,9%

Flujo de caja libre del activo

Flujo de caja libre activo (CLF)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Régimen
EBITDA	14.873	15.586	15.697	15.709	15.796	16.056	16.056	16.236	16.379	16.379	16.379	16.379	16.379	16.379	16.379	16.379
EBIT x tasa de impuesto	-3.376	-3.568	-3.598	-3.601	-3.625	-3.695	-3.695	-3.744	-3.783	-3.783	-3.783	-3.783	-3.783	-3.783	-3.783	-3.783
CAPEX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variación capital de trabajo	-1.475	-25	0	-7	9	0	0	-14	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo	10.022	11.993	12.099	12.100	12.180	12.361	12.361	12.478	12.597	12.597	12.597	12.597	12.597	12.597	12.597	12.597

5.5 Inmobiliaria VC SpA

Estado de resultados

Estado de resultados (CLF)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	211.645	222.247	224.268	224.413	224.642	224.733	225.019	224.972	224.826	224.884	224.884	224.884	224.884	224.884	224.884	219.249
Costo de venta	-67.144	-66.716	-67.167	-68.605	-68.681	-68.712	-68.738	-68.740	-68.810	-68.828	-68.828	-68.828	-68.828	-68.828	-68.828	-68.575
Ganancia bruta	144.500	155.531	157.101	155.807	155.961	156.021	156.281	156.232	156.016	156.056	156.056	156.056	156.056	156.056	156.056	150.675
Gastos de administración	-32.321	-32.321	-32.321	-32.321	-32.321	-28.586	-28.586	-28.586	-28.586	-28.586	-28.586	-28.586	-28.586	-28.586	-28.586	-28.586
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	124	142	134	134	134	135	134	133	133	135	141	141	141	141	141	141
Costos financieros	-39.168	-38.223	-38.223	-38.223	-38.223	-38.223	-38.223	-38.223	-38.223	-38.223	-38.223	-38.223	-38.223	-38.223	-38.223	-38.223
Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por unidades de reajuste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia antes de impuestos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-19.747	-22.985	-23.407	-23.057	-23.099	-24.123	-24.193	-24.180	-24.122	-24.133	-24.135	-24.135	-24.135	-24.135	-24.135	-22.682
Ganancia después de impuestos	53.389	62.144	63.284	62.339	62.452	65.222	65.411	65.375	65.218	65.249	65.253	65.253	65.253	65.253	65.253	61.324

EBITDA	112.179	123.210	124.780	123.486	123.640	127.434	127.694	127.645	127.430	127.470	127.470	127.470	127.470	127.470	127.470	122.088
Margen EBITDA	53,0%	55,4%	55,6%	55,0%	55,0%	56,7%	56,7%	56,7%	56,7%	56,7%	56,7%	56,7%	56,7%	56,7%	56,7%	55,7%

Flujo de caja libre del activo

Flujo de caja libre activo (CLF)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Régimen
EBITDA	112.179	123.210	124.780	123.486	123.640	127.434	127.694	127.645	127.430	127.470	127.470	127.470	127.470	127.470	127.470	122.088
EBIT x tasa de impuesto	-22.203	-30.607	-31.031	-30.681	-30.723	-31.747	-31.818	-31.804	-31.746	-31.757	-31.757	-31.757	-31.757	-31.757	-31.757	-30.304
CAPEX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variación capital de trabajo	13.238	2.503	23	13	6	-207	0	36	-19	0	0	0	0	0	0	0
Flujo	103.214	95.106	93.772	92.818	92.922	95.480	95.877	95.877	95.665	95.713	95.713	95.713	95.713	95.713	95.713	91.784

5.6 Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.

Estado de resultados

Estado de resultados (CLF)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	43.207	48.821	53.519	53.993	54.431	55.332	55.531	55.547	55.715	55.738	55.991	55.991	55.991	55.991	55.991	55.991
Costo de venta	-3.501	-2.252	-1.639	-1.649	-1.967	-2.090	-2.097	-2.097	-2.100	-2.101	-2.105	-2.111	-2.178	-2.178	-2.178	-2.178
Ganancia bruta	39.706	46.569	51.881	52.344	52.464	53.242	53.434	53.449	53.615	53.637	53.885	53.879	53.812	53.812	53.812	53.812
Gastos de administración	-9.518	-9.518	-9.518	-9.518	-9.547	-9.553	-9.553	-9.553	-9.553	-9.553	-9.553	-9.553	-9.553	-9.553	-9.553	-9.553
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	82	111	116	117	117	117	118	118	118	118	118	118	118	118	118	118
Costos financieros	-19.074	-18.140	-18.140	-18.140	-18.140	-18.140	-18.140	-18.140	-18.140	-18.140	-18.140	-18.140	-18.140	-18.140	-18.140	-18.140
Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por unidades de reajuste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia antes de impuestos	11.196	19.022	24.339	24.803	24.894	25.667	25.859	25.874	26.040	26.062	26.311	26.305	26.237	26.237	26.237	26.237
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-123.168	-5.501	-8.429	-8.680	-8.729	-9.146	-9.250	-9.258	-9.348	-9.360	-9.494	-9.491	-9.454	-9.454	-9.454	-9.454
Ganancia después de impuestos	-111.972	13.521	15.910	16.123	16.165	16.521	16.609	16.616	16.692	16.703	16.817	16.814	16.783	16.783	16.783	16.783

EBITDA	30.188	37.051	42.362	42.825	42.917	43.689	43.881	43.896	44.061	44.084	44.332	44.326	44.259	44.259	44.259	44.259
Margen EBITDA	69,9%	75,9%	79,2%	79,3%	78,8%	79,0%	79,0%	79,0%	79,1%	79,1%	79,2%	79,2%	79,0%	79,0%	79,0%	79,0%

Flujo de caja libre del activo

Flujo de caja libre activo (CLF)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Régimen
EBITDA	30.188	37.051	42.362	42.825	42.917	43.689	43.881	43.896	44.061	44.084	44.332	44.326	44.259	44.259	44.259	44.259
EBIT x tasa de impuesto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-7.542	-8.822	-8.820	-8.802	-8.802	-8.802	-8.802
CAPEX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variación capital de trabajo	-1.875	-291	-84	-16	-2	-29	0	-7	0	-11	0	3	0	0	0	0
Flujo	28.313	36.760	42.279	42.810	42.915	43.659	43.881	43.889	44.061	36.531	35.510	35.509	35.457	35.457	35.457	35.457

5.7 Power Center Curicó SpA

Estado de resultados

Estado de resultados (CLF)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	37.932	46.006	50.890	51.897	51.868	51.316	51.247	52.043	52.214	52.214	52.214	52.214	52.214	52.260	52.261	52.261
Costo de venta	-15.592	-15.754	-15.864	-15.906	-15.912	-15.912	-15.917	-16.041	-16.211	-16.211	-16.211	-16.211	-16.211	-16.312	-16.314	-16.314
Ganancia bruta	22.340	30.251	35.026	35.992	35.956	35.404	35.330	36.002	36.004	36.004	36.004	36.004	36.004	35.948	35.947	35.947
Gastos de administración	-7.972	-7.972	-7.972	-7.972	-7.972	-7.431	-7.431	-7.431	-7.431	-7.431	-7.431	-7.431	-7.431	-7.431	-7.431	-7.431
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	64	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
Costos financieros	-11.075	-10.856	-10.856	-10.856	-10.856	-10.856	-10.856	-10.856	-10.856	-10.856	-10.856	-10.856	-10.856	-10.856	-10.856	-10.856
Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por unidades de reajuste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia antes de impuestos	3.357	11.513	16.288	17.254	17.218	17.208	17.133	17.805	17.807	17.807	17.807	17.807	17.807	17.751	17.750	17.750
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-2.037	-3.670	-6.248	-6.769	-6.750	-6.744	-6.704	-6.238	-5.409	-5.409	-5.409	-5.409	-5.409	-5.379	-5.378	-5.378
Ganancia después de impuestos	1.320	7.844	10.040	10.484	10.468	10.463	10.429	11.568	12.398	12.398	12.398	12.398	12.398	12.372	12.372	12.372

EBITDA	14.368	22.279	27.054	28.020	27.984	27.973	27.899	28.571	28.573	28.573	28.573	28.573	28.573	28.517	28.516	28.516
Margen EBITDA	37,9%	48,4%	53,2%	54,0%	54,0%	54,5%	54,4%	54,9%	54,7%	54,7%	54,7%	54,7%	54,7%	54,6%	54,6%	54,6%

Flujo de caja libre del activo

Flujo de caja libre activo (CLF)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	Régimen
EBITDA	14.368	22.279	27.054	28.020	27.984	27.973	27.899	28.571	28.573	28.573	28.573	28.573	28.573	28.517	28.516	28.516
EBIT x tasa de impuesto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.729	-6.426	-6.435
CAPEX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variación capital de trabajo	10.452	9.854	-69	-37	37	6	0	-13	0	0	0	0	0	11	0	0
Flujo	24.820	32.134	26.984	27.983	28.020	27.979	27.899	28.558	28.573	28.573	28.573	28.573	28.573	25.799	22.091	22.116

6 Principales supuestos

6.1 Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión

Los principales supuestos utilizados para la proyección de los dividendos futuros que pagará el Fondo a sus aportantes son:

Marco general	Duración del Fondo	El caso evaluado supone que el Fondo no se renueva una vez cumplida la actual fecha de expiración (abril de 2024)
	Cambios futuros en la cartera del Fondo	No se supone la compra o la enajenación de propiedades de la cartera vigente a la Fecha de Valorización.
Costos y gastos	Gastos de cargo del Fondo y del Comité de Vigilancia	Se proyecta como un gasto fijo de CLF/año 1.831. Este monto considera los gastos de cargo del Fondo y está basado en información histórica.
	Remuneración fija a la administradora	Se estimó como un porcentaje, diferenciado según serie de cuotas, del capital aportado: <ul style="list-style-type: none"> • Serie A: un doceavo del 1,5% + IVA • Serie C: un doceavo del 1,0% + IVA • Serie WM: un doceavo del 0,9% + IVA • Serie I: un doceavo del 0,8% + IVA
	Remuneración variable a la administradora	Se estimó como un porcentaje, diferenciado según serie de cuotas, de la rentabilidad anual del Fondo, para cada serie de cuotas, que exceda el 5,0% real anual estimado como cociente entre los dividendos distribuidos en el período y el promedio de aportes enterados: <ul style="list-style-type: none"> • Serie A: un doceavo del 20,0% + IVA • Serie C: un doceavo del 20,0% + IVA • Serie WM: un doceavo del 20,0% + IVA

6.2 Activos inmobiliarios

6.2.1 Edificios de oficinas

Arriendo fijo

Se proyectan las rentas de los contratos vigentes y posteriormente se utilizan parámetros estimados de mercado.

Ubicación	Propiedad	Tipo de unidad	Arrendable	Promedio contratos vigentes		Estimación en régimen	
				Canon	Vacancia	Canon	Vacancia
Comuna				CLF/m ² /mes	m ² vacantes / m ² totales	CLF/m ² /mes	m ² vacantes / m ² totales
Las Condes	Torre A	Oficinas	18.520 m ²	0,65	0,0%	0,65	3,0%
		Locales	775 m ²	0,80	0,0%	0,80	3,0%
		Estacionamientos *	442 un	3,51	43,2%	3,36	5,0%
	Apoquindo 4501	Oficinas	17.964 m ²	0,54	15,0%	0,57	5,0%
		Locales comerciales	3.503 m ²	0,60	0,0%	0,62	5,0%
		Estacionamientos *	595 un	3,45	20,0%	3,50	5,0%
	Apoquindo 4700	Oficinas	5.765 m ²	0,51	9,1%	0,55	6,0%
		Locales comerciales	1.433 m ²	0,55	0,0%	0,67	6,0%
		Estacionamientos *	204 un	2,45	10,8%	2,94	6,0%
	Apoquindo 3001	Oficinas	3.728 m ²	0,46	35,4%	0,53	6,0%
		Locales	702 m ²	Vacante	100,0%	0,40	6,0%
		Estacionamientos	75 un	3,11	26,7%	3,50	6,0%

* Incluye parking.

Gastos

Propiedad	Comisiones variables	Contribuciones	Seguros	Mantención	Gastos comunes de vacancia
	% de los arriendos	CLF/año	CLF/año	% de los arriendos	CLF/m ² /mes
Torre A	1,7%	11.224	1.738	1,0%	0,10
Apoquindo 4501	2,0%	11.525	0	1,0%	0,09
Apoquindo 4700	2,0%	3.446	0	1,0%	0,12
Apoquindo 3001	2,3%	2.114	303	1,0%	0,13
Comentario	Asset management y corretaje.	Basado en últimas cuotas. No incluye sobretasa de imp. territorial.	Lo que no se traspasa a gastos comunes.	Lo que no se traspasa a gastos comunes.	Pérdida producida por superficies vacantes.

6.2.2 Locales comerciales

Arriendo fijo

Se proyectan las rentas de los contratos vigentes y posteriormente se utilizan parámetros estimados de mercado.

Ubicación	Propiedad	Tipo de unidad	Arrendable	Promedio contratos vigentes		Estimación en régimen	
				Canon	Vacancia	Canon	Vacancia
Comuna				CLF/m ² /mes *	m ² vacantes / m ² totales	CLF/m ² /mes	m ² vacantes / m ² totales
Las Condes	Paseo Viña Centro	Tiendas ancla	7.844 m ²	0,39	0,0%	0,39	0,0%
		Locales	4.761 m ²	0,78	30,4%	0,78	5,0%
	Paseo Curicó	Tiendas ancla	6.763 m ²	0,20	0,0%	0,22	0,0%
		Locales	4.085 m ²	0,53	56,7%	0,44	8,0%
	Paseo Machalí	Tiendas ancla	2.471 m ²	0,22	0,0%	0,22	0,0%
		Locales	2.072 m ²	0,39	8,9%	0,42	5,0%
	Boulevard Torre A	Locales	6.279 m ²	0,33	4,5%	0,33	5,0%
Estacionamientos **		527 un	2,08	0,0%	2,26	5,0%	

* Incluye parking

Gastos

Propiedad	Comisiones variables	Contribuciones	Seguros	Mantenimiento	Gastos comunes de vacancia
	% de los arriendos	CLF/año	CLF/año	% de los arriendos	CLF/m ² /mes
Paseo Viña Centro	5,1%	19.437	0	1,0%	0,26
Paseo Curicó	5,1%	4.351	852	1,0%	0,17
Paseo Machalí	5,5%	658 *	0	1,0%	0,20
Boulevard Torre A	1,7%	5.518	676	1,0%	0,09
Comentario	Asset management y corretaje.	Basado en últimas cuotas. No incluye sobretasa de imp. territorial.	Lo que no se traspasa a gastos comunes.	Lo que no se traspasa a gastos comunes.	Pérdida producida por superficies vacantes.

* El 50% se traspasa a los GGCC.

6.2.3 Otras propiedades

Arriendo fijo

Se proyectan las rentas de los contratos vigentes y posteriormente se utilizan parámetros estimados de mercado.

Ubicación	Propiedad	Tipo de unidad	Arrendable	Promedio contratos vigentes		Estimación en régimen	
				Canon	Vacancia	Canon	Vacancia
Comuna				CLF/m ² /mes *	m ² vacantes / m ² totales	CLF/m ² /mes	m ² vacantes / m ² totales
Maipú	Bodegas Maipú	Centro logístico	14.505 m ²	0,15	0,0%	0,17	5,0%
La Florida	Residencia Colombia	Residencia adulto mayor	3.752 m ²	0,26	0,0%	0,26	5,0%
Ñuñoa	Residencia Coventry	Residencia adulto mayor	5.197 m ²	0,32	0,0%	0,32	5,0%
Lo Barnechea	Residencia Del Candil	Residencia adulto mayor	6.359 m ²	0,30	0,0%	0,30	5,0%
Ñuñoa	Residencia Medina	Residencia adulto mayor	4.140 m ²	0,23	0,0%	0,23	5,0%
Las Condes	Residencia Padre Errázuriz	Residencia adulto mayor	5.009 m ²	0,30	0,0%	0,30	5,0%
La Reina	Domingo Calderon	Residencia adulto mayor	6.681 m ²	Vacante **	100,0%	0,33	5,0%

* Se utiliza CLF/un en caso de tratarse de unidades de estacionamientos.

** Existe un contrato, que no se ha cumplido, por 0,33 UF/m² al mes.

Gastos

Propiedad	Comisiones variables	Contribuciones	Seguros	Mantención	Gastos comunes de vacancia
	% de los arriendos	CLF/año	CLF/año	% de los arriendos	CLF/m ² /mes
Bodegas Maipú	2,0%	4.112	696	1,0%	0,0
Residencia Colombia	0,0%	0 *	0 *	0,0% *	n/a
Residencia Coventry	0,0%	0 *	0 *	0,0% *	n/a
Residencia Del Candil	0,0%	0 *	0 *	0,0% *	n/a
Residencia Medina	0,0%	0 *	0 *	0,0% *	n/a
Residencia Padre Errázuriz	0,0%	0 *	0 *	0,0% *	n/a
Residencia Domingo Calderon	0,0%	0 *	0 *	0,0% *	n/a
Comentario	Asset management y corretaje.	Basado en últimas cuotas. No incluye sobretasa de imp. territorial.	Lo que no se traspasa a gastos comunes.	Lo que no se traspasa a gastos comunes.	Pérdida producida por superficies vacantes.

* A cargo del arrendatario

6.3 Sociedades y otros fondos

Deuda

Sociedad	Con el Fondo	Con otras sociedades relacionadas	Deuda con instituciones financieras	
			Crédito	Leasing
	CLF	CLF	CLF	CLF
Torre A	1.027	0	1.705.314	0
Inmobiliaria Boulevard PT	496.352	0	662.583	0
Inmobiliaria Apoquindo	1.376.775	0	0	2.800.000
Inmobiliaria VC	455.446	0	180.000	0
Viña Centro	342.579	0	1.000.000	0
Power Center Curicó	191.574	38.692	0	284.526
Inmobiliaria Machalí	43.777	0	100.104	0
Inmobiliaria Chañarillo	349.698	0	301.049	174.054
INMOSA	24.694	51.908	0	806.152
Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo F. I.	0	0	0	0
Toesca Rentas Inmobiliarias PT F. I.	0	0	0	0

Impuestos

Sociedad	Pérdidas acumuladas	Crédito fiscal IVA	Sobretasa impuesto territorial
	CLF	CLF	CLF
Torre A	428.636	0	4.355
Inmobiliaria Boulevard PT	294.758	0	2.082
Inmobiliaria Apoquindo	597.479	0	5.847
Inmobiliaria VC	20.094	0	0
Viña Centro	0	17.082	7.306
Power Center Curicó	299.370	0	1.617
Inmobiliaria Machalí	0	0	151
Inmobiliaria Chañarillo	270.441	0	2.364
INMOSA	920.236 *	0	2.945
Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo F. I.	0	0	0
Toesca Rentas Inmobiliarias PT F. I.	0	0	0

* Valor estimado suponiendo que la totalidad del activo por impuestos diferidos corresponde al crédito por pérdidas acumuladas.

Otros

Sociedad	Gastos de la sociedad	Seguro terrorismo **	Remuneración fija a la administradora	Otros activos o pasivos *		
				Activo	Pasivo	Comentario
	CLF/año	CLF/año	CLF/año	CLF	CLF	
Torre A	619	0	0	81.181	0	Ctas. por cobrar a relacionados.
Inmobiliaria Boulevard PT	461	0	0	0	76.715	Ctas. por pagar a relacionados.
Inmobiliaria Apoquindo	684	0	0	2.781	0	Activo por impuestos por recuperar
Inmobiliaria VC	185	0	0	15.656	0	Impuestos y Ctas. por cobrar a relacionados
Viña Centro	1.658	3.735	6.420	37.271	0	Ctas. por cobrar a relacionados y otros.
Power Center Curicó	611	541	0	3.663	0	Terreno eriazos.
Inmobiliaria Machalí	371	319	540	0	0	
Inmobiliaria Chañarcillo	625	0	1.080	0	29.926	Son ctas. por pagar y un swap
INMOSA	3.173	0	0	0	0	
Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo F. I.	987	0	4.222	9.135	6.049	
Toesca Rentas Inmobiliarias PT F. I.	931	0	7.163	0	7.997	

* Activos y pasivos relevantes que no fueron incluidos en los flujos y que son distintos a las propiedades valorizadas según tasaciones.

** Se está suponiendo que este gasto desaparecerá en el mediano plazo.

6.4 Tasa de descuento

Se utilizaron tasas diferenciadas para los flujos provenientes de oficinas, locales comerciales y centros logísticos:

Parámetros de cálculo	Oficinas	Locales comerciales	Centros logísticos	Residencias adulto mayor
Tasa libre de riesgo (r_f)	1,42%	1,42%	1,42%	1,42%
β_P desapalancado	0,53	0,57	0,58	0,58
β_P apalancado	0,95	0,84	0,81	0,87
Premio por riesgo de mercado ($r_m - r_f$)	6,34%	6,34%	6,34%	6,34%
Premio por liquidez	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Deuda/patrimonio	1,08	0,66	0,55	0,68
Costo del patrimonio	7,93%	7,27%	7,07%	7,42%
Costo de la Deuda	3,89%	3,89%	3,89%	3,89%
WACC	5,29% *	5,51%	5,57%	5,57%

* Para el caso de Torre A, para descontar los primeros 15 años de flujos, se utilizó una tasa de 4,14% y el 5,29% solamente para el régimen.

7 Declaración de responsabilidad

Por la presente se certifica que Asesorías MCYA Limitada ha realizado la valorización a valor razonable de las inversiones que Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión mantiene en cartera al 31 de diciembre de 2023. El Fondo es administrado por Toesca S.A. Administradora General de Fondos.

Se declara, además, que Asesorías MCYA Limitada ni ninguna de las personas contratadas por ésta para participar en la asesoría realizada tiene relación de parentesco ni comercial con directores u otras personas que trabajen en el Fondo, los vehículos de inversión y/o las empresas valorizadas, manteniendo total independencia respecto a éstos.

Asesorías MCYA Limitada se declara responsable de los comentarios y apreciaciones contenidas en el informe de valorización, dejando constancia que las proyecciones y datos empleados están basados en la información proporcionada por Toesca S.A. Administradora General de Fondos.

Se declara que, de acuerdo con los análisis realizados y la calidad de la información disponible, se considera que la metodología empleada en la valorización de las distintas inversiones es la que permite estimar de mejor forma el valor económico de éstas. Esta valorización independiente se realiza conforme a los dispuesto en el Oficio Circular N° 657 de la Superintendencia de Valores y Seguros (actual Comisión para el Mercado Financiero) e instrucciones contenidas en la NIC 39, IFRS 9 e IFRS 13 y a los criterios definidos en la Circular N° 1.258 de la Superintendencia de Valores y Seguros (actual Comisión para el Mercado Financiero), valorizándose las inversiones no inscritas del Fondo a su valor razonable, de acuerdo con las metodologías seleccionadas más adecuadas a criterios del evaluador, con el objeto de emitir los informes de los evaluadores independientes.

Álvaro Méndez Kutzner

Representante legal



CVE: A8AC6A0D

Puede validar este documento en <https://validador.firmaya.cl>

www.bpo-advisors.net