

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

VALORIZACIÓN DE LA CUOTA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Resumen ejecutivo

Este informe presenta la estimación realizada por *Mario Corbo y Asociados* (“MCYA”) del valor de las cuotas de Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión (el “Fondo”) al 31 de diciembre de 2019 (la “Fecha de Valorización”).

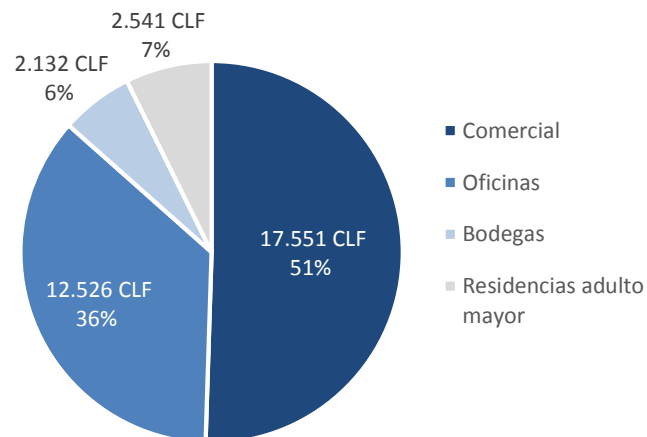
Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión es un fondo de inversión público que posee, a través de un conjunto de sociedades (las “Sociedades”) y de los fondos Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión (el “Fondo PT”) y Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión (el “Fondo Apoquindo”), 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 2.874.742
Patrimonio a valor de mercado ⁽¹⁾	CLF 2.841.398
Precio de mercado cuota a la Fecha de Valorización	Serie A: CLP 28.426 Serie C: CLP 28.611 Serie WM: sin precio de mercado Serie I ⁽²⁾ : CLP 29.476
Cuotas suscritas y pagadas a la Fecha de Valorización	2.820.130
N° de sociedades y fondos en cartera (directa o indirectamente)	8
Remuneración Administradora	Fija: porcentaje del capital aportado y que varía según la serie de cuotas. La remuneración mensual equivale a: <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 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: <ul style="list-style-type: none">• Serie A: 20,0% + IVA• Serie C: 20,0% + IVA• Serie WM: 20,0% + IVA• Serie I: 15,0% + IVA

⁽¹⁾ Basado en el precio de cierre de la cuota a la Fecha de Valorización.

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

Distribución de ingresos por tipo de propiedad *



La cartera de activos, cuya propiedad directa se distribuye entre las Sociedades, el Fondo PT y el Fondo Apoquindo, se compone actualmente de 14 propiedades ⁽³⁾ que incluyen oficinas, centros y locales comerciales, un centro logístico, residencias para adultos mayores y un centro de convenciones. Adicionalmente, existe un proyecto en desarrollo que consiste en una nueva residencia para adultos mayores.

La comuna de Las Condes concentra la mayor parte de los ingresos del Fondo, los que se relacionan principalmente con edificios de oficina que se concentran en ese sector de Santiago. El resto de los ingresos se reparte entre las regiones de O'Higgins, del Maule, Metropolitana y de Valparaíso, siendo esta última la segunda más relevante debido al centro comercial Viña Centro.

Gráfico 1: composición actual de los ingresos mensuales del Fondo, producto del arriendo de las propiedades**.

** Los ingresos fijos provienen del último rent roll disponible, mientras que la renta variable corresponde a un valor estimado.

Distribución geográfica de ingresos *

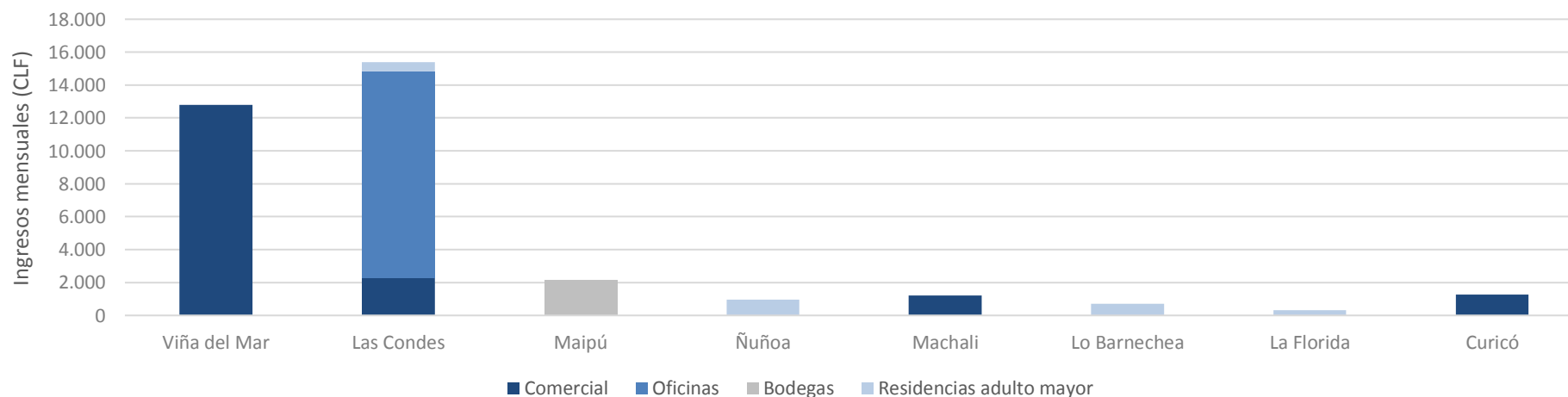
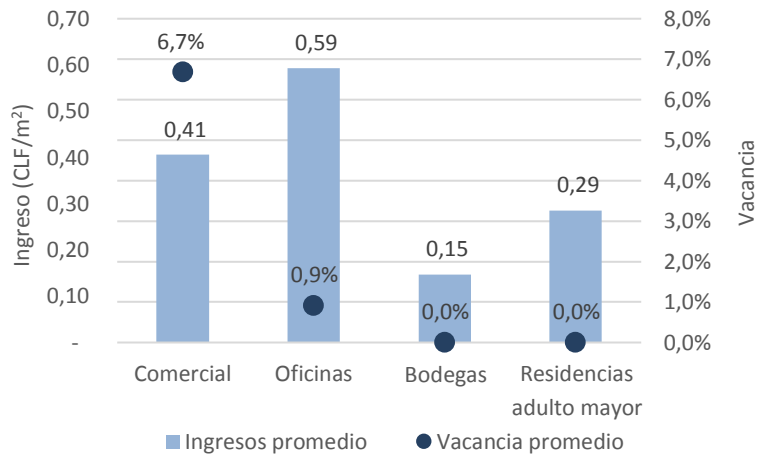


Gráfico 2: distribución geográfica (por comuna) de los ingresos mensuales del Fondo, producto del arriendo de las propiedades.

⁽³⁾ Esto considera que el edificio de oficinas Torre A y el Centro de Convenciones, ambos ubicados en el Parque Titanium, corresponden a propiedades separadas.

* Los ingresos fueron ajustados al porcentaje de propiedad del Fondo en cada Sociedad, en el Fondo PT y en el Fondo Apoquindo, según se detalla en el punto 2.2 de este informe.

Ingreso promedio y vacancia por tipo de propiedad *



La principal fuente de ingresos del Fondo corresponde a los centros y locales comerciales, aunque son las oficinas las con mayor ingreso promedio por m². Por otro lado, las residencias para adultos mayores, seguidas por las oficinas, presentan los ingresos más estables, con el 100% de su capacidad contratada por más de 18 años.

La renta generada por las unidades principales, como la superficie de oficinas y locales comerciales, explican alrededor del 90% de los ingresos producto del arriendo de unidades. El resto se explica por unidades secundarias como estacionamientos, módulos, cajeros automáticos y otros.

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

Perfil de vencimiento de contratos *

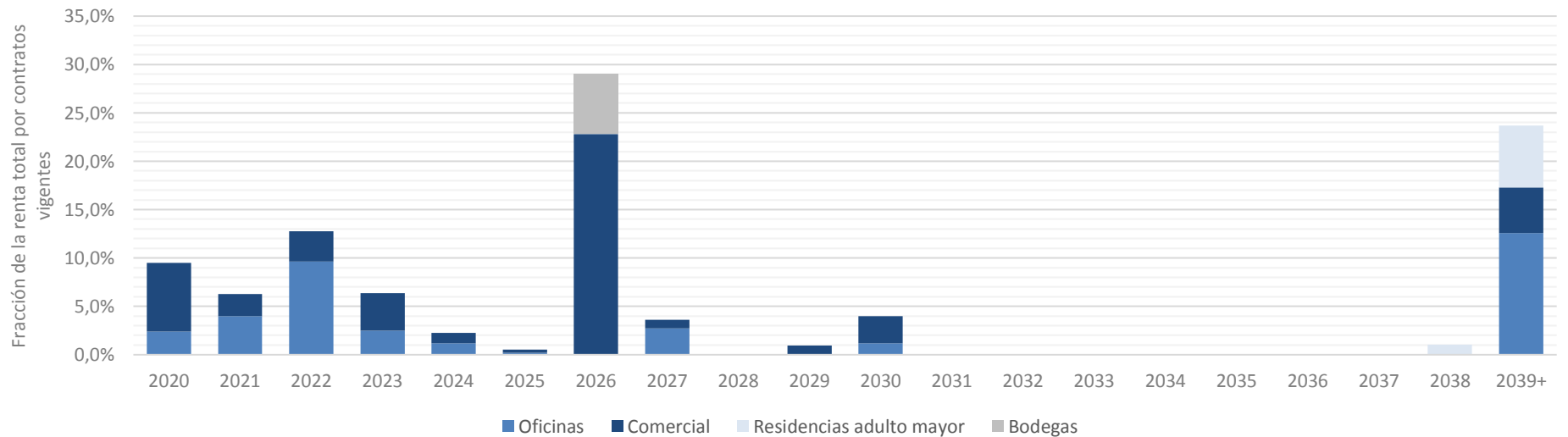


Gráfico 4: perfil de vencimiento de contratos actuales, según la proporción de renta fija que representan a la Fecha de Valorización.

* Los ingresos fueron ajustados al porcentaje de propiedad del Fondo en cada Sociedad, en el Fondo PT y en el Fondo Apoquindo, según se detalla en el punto 2.2 de este informe.

A la Fecha de Valorización, de acuerdo con la información contable, el Fondo posee activos por CLF 2.923.609 y un patrimonio de CLF 2.874.742.

Activo (CLF)		Pasivo y patrimonio (CLF)	
Activos corrientes	174.088	Pasivo corriente	5.055
Activos no corrientes	2.749.522	Pasivo no corriente	43.812
		Patrimonio	2.874.742
Total activos	2.923.609	Total pasivos y patrimonio	2.923.609

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

Concepto	2018	2019
Distribuciones del Fondo (CLF)	109.033	124.345

El valor estimado para las 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 económico del patrimonio del Fondo	13.488.508	476.458	39.362.937	1.390.428	26.325.858	929.916
Número de cuotas suscritas y pagadas	502.869		1.408.374		908.887	
Valor económico por cuota	26,823	0,947	27,949	0,987	28,965	1,023

Sólo se presentan las series con cuotas suscritas y pagadas.

Estos valores corresponden al valor presente de las distribuciones que se espera que el Fondo realice en el futuro a sus aportantes, suponiendo que opera a perpetuidad (“Caso Base”) y empleando una tasa de descuento de 6,68%. En la siguiente tabla se presenta la proyección de distribuciones antes del pago de remuneración variable.

Distribuciones a los aportantes (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Cuota serie A	53.692	22.770	26.016	32.083	29.157	29.857	27.322	24.086	26.810	31.605	31.606	31.946	31.863	31.883	31.878	30.221
Cuota serie C	154.299	67.981	77.710	93.253	85.409	87.286	80.285	71.326	79.908	91.887	92.196	93.065	92.853	92.904	92.892	87.853
Cuota serie I	101.779	46.265	51.991	62.014	57.530	58.337	53.932	47.811	53.274	61.236	61.869	62.369	62.277	62.293	62.290	58.801
Total	309.770	137.016	155.717	187.350	172.095	175.479	161.539	143.223	159.992	184.728	185.671	187.381	186.993	187.080	187.060	176.876

Sólo se presentan las series con cuotas suscritas y pagadas.

El marco general de evaluación, para el caso base, considera los siguientes supuestos:

- La valorización considera la situación existente a la Fecha de Valorización y no refleja los efectos, conocidos y/o esperados, de la crisis sanitaria provocada por el brote de COVID-19, ni en la proyección de los flujos ni en el cálculo de la tasa de descuento.
- Se supone una situación de normalidad para el país, en la que se mantiene el orden público y no se alteran las normas que regulan las actividades económicas, permitiendo una operación normal del negocio a futuro, aunque ajustada a las expectativas actuales de crecimiento potencial de la economía. Esto hace referencia a la situación del país con posterioridad al 18 de octubre de 2019.
- El Fondo se renueva a perpetuidad.
- A futuro se mantienen las condiciones establecidas en el reglamento interno actualmente vigente.
- No se realizan nuevas adquisiciones/enajenaciones de propiedades.

El valor de las cuotas se determinó empleando el modelo de dividendos descontados, suponiendo que el Fondo se renueva a perpetuidad ⁽⁴⁾. Para proyectar los dividendos que el Fondo distribuiría a sus aportantes se estimaron:

- Los dividendos que cada Sociedad, Fondo PT y Fondo Apoquindo distribuiría al Fondo.
- Los intereses que cada Sociedad pagaría al Fondo por los préstamos realizados a éstas.
- Los costos y gastos propios del Fondo, incluyendo la remuneración fija y variable que se le paga a la Administradora.

Se ha incorporado el efecto esperado de cambios realizados en el marco tributario, incluyéndose la sobretasa de impuesto territorial aprobada recientemente.

⁽⁴⁾ La fecha de término establecida es abril de 2024 y el supuesto empleado en la valorización es que en dicha fecha el Fondo se renueva.

Índice

1	Introducción	1
2	Descripción del Fondo.....	2
2.1	Antecedentes generales.....	2
2.2	Estructura de propiedad de las inversiones.....	3
2.3	Antecedentes financieros.....	4
2.4	Descripción de las inversiones	5
3	Metodología de valorización	9
4	Estimación del valor cuota de Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión	12
4.1	Resultados	12
4.2	Proyecciones financieras del Fondo.....	13
5	Proyecciones financieras de las inversiones del Fondo	16
5.1	Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.	16
5.2	Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión	19
5.3	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión	21
5.4	Inmobiliaria Machalí S.A.....	23
5.5	Inmobiliaria VC SpA	26
5.6	Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.	29
5.7	Power Center Curicó SpA	32
6	Principales supuestos.....	35
6.1	Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión	35
6.1.1	Marco general	35
6.1.2	Ingresos	35
6.1.3	Costos y gastos.....	36
6.1.4	Otros.....	36
6.2	Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.	38
6.2.1	Ingresos	38
6.2.2	Costos y gastos.....	39
6.2.3	Impuestos.....	39
6.2.4	Otros.....	39

6.3	Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión	40
6.3.1	Ingresos	40
6.3.2	Costos y gastos	41
6.3.3	Impuestos	41
6.3.4	Otros	41
6.4	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión	42
6.4.1	Ingresos	42
6.4.2	Costos y gastos	42
6.4.3	Impuestos	43
6.4.4	Otros	43
6.5	Inmobiliaria Machalí S.A.	44
6.5.1	Ingresos	44
6.5.2	Costos y gastos	44
6.5.3	Impuestos	45
6.5.4	Otros	45
6.6	Inmobiliaria VC SpA	46
6.6.1	Ingresos	46
6.6.2	Costos y gastos	46
6.6.3	Otros	46
6.7	Viña Centro SpA.....	47
6.7.1	Ingresos	47
6.7.2	Costos y gastos	48
6.7.3	Impuestos	48
6.7.4	Otros	48
6.8	Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.	49
6.8.1	Ingresos	49
6.8.2	Costos y gastos	49
6.8.3	Impuestos	50
6.8.4	Otros	50
6.9	Power Center Curicó SpA	51
6.9.1	Ingresos	51
6.9.2	Costos y gastos	51
6.9.3	Impuestos	52
6.9.4	Otros	52
7	Anexos	53

7.1	Anexo 1: Detalle deuda financiera	53
8	Declaración de responsabilidad	55

1 Introducción

Este documento presenta la estimación realizada *por Mario Corbo y Asociados (“MCYA”)* del valor de las cuotas de Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión (el “Fondo”) al 31 de diciembre de 2019 (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 cuota del Fondo se llevó a cabo una proyección de los dividendos que éste pagaría 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 a las estimaciones de las condiciones futuras de mercado.

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.

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

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.

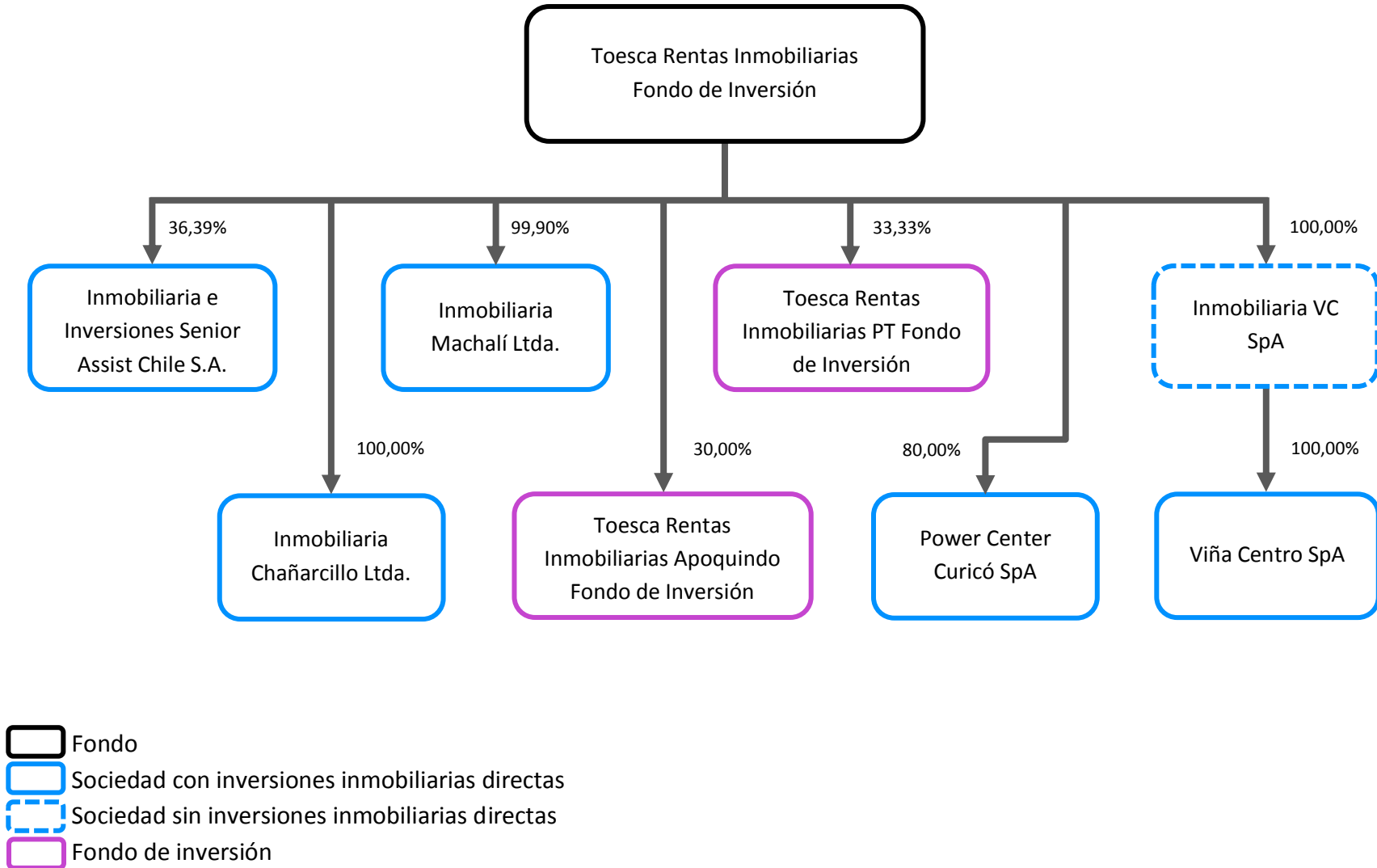
Antecedentes generales del Fondo a la Fecha de Valorización	
Fecha de inicio	2 de junio de 2017
Duración	30 de abril de 2024 - Prorrogable
Patrimonio contable	CLF 2.874.742
Patrimonio a valor de mercado ⁽⁵⁾	CLF 2.841.398
Precio de mercado cuota a la Fecha de Valorización	Serie A: CLP 28.426 Serie C: CLP 28.611 Serie WM: sin precio de mercado Serie I ⁽⁶⁾ : CLP 29.476
Cuotas suscritas y pagadas a la Fecha de Valorización	2.820.130
N° de sociedades y fondos en cartera (directa o indirectamente)	8
Remuneración Administradora	Fija: porcentaje del capital aportado y que varía según la serie de cuotas. La remuneración mensual equivale a: <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 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: <ul style="list-style-type: none">• Serie A: 20,0% + IVA• Serie C: 20,0% + IVA• Serie WM: 20,0% + IVA• Serie I: 15,0% + IVA

⁽⁵⁾ Basado en el precio de cierre de la cuota a la Fecha de Valorización.

⁽⁶⁾ 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.



2.3 Antecedentes financieros

A la Fecha de Valorización, de acuerdo con la información contable, el Fondo posee activos por CLF 2.923.609 y un patrimonio de CLF 2.874.742. Los estados financieros históricos corresponden a:

Balance (CLF)	Diciembre 2017	Diciembre 2018	Diciembre 2019
Activos			
Caja y equivalentes a caja	63.232	580.697	166.256
Cuentas por cobrar	0	0	0
Cuentas por cobrar EERR	950.288	996.361	1.382.751
Inversión en sociedades y fondo de inversión	908.742	1.030.358	1.374.603
Otros activos	179.568	0	0
Total activos	2.101.831	2.607.417	2.923.609
Pasivos			
Pasivos financieros	0	0	0
Cuentas por pagar	1.361	1.793	1.868
Cuentas por pagar EERR	199.668	12.541	3.187
Dividendos por pagar	0	0	0
Otros pasivos	0	0	43.812
Total pasivos	201.030	14.334	48.867
Patrimonio			
Aportes	1.909.613	2.407.426	2.785.094
Otras reservas	0	0	12
Resultados acumulados	0	-8.567	54.479
Resultado del período	-8.812	302.177	158.177
Dividendos provisorios	0	-107.952	-123.020
Total Patrimonio	1.900.801	2.593.084	2.874.742
Total Pasivos y Patrimonio	2.101.831	2.607.417	2.923.609
Estado de Resultados (CLF)			
Ingresos/pérdidas de la operación	-49.880	315.857	170.786
Intereses y reajustes	4.700	59.213	83.095
Resultados en venta de instrumentos financieros	0	19.016	0
Resultado en inversiones	-55.842	163.903	83.599
Otros	1.262	73.724	4.092
Gastos de la operación	-1.598	-13.680	-12.609
Costos financieros	0	0	0
Resultado del ejercicio	-51.478	302.176	158.177

El Fondo distribuye periódicamente dividendos a sus aportantes. Los montos distribuidos en el pasado son los siguientes:

Concepto	2018	2019
Distribuciones del Fondo (CLF)	109.033	124.345

2.4 Descripción de las inversiones

Los activos subyacentes a las inversiones del Fondo corresponden a bienes raíces como oficinas, centros comerciales, residencias para adultos mayores y un centro logístico. A continuación, se presenta una descripción general de estos activos, agrupados por tipo⁽⁷⁾ y sociedad propietaria (o fondo de inversión), junto con su situación a la Fecha de Valorización.

Centros logísticos

El Fondo posee un centro logístico ubicado en la ciudad de Santiago, comuna de Maipú.

Nombre de la propiedad	Ubicación (Comuna)	Ingresos totales (CLF/mes)	Bodegas		
			Superficie arrendable (m ²)	Canon promedio (CLF/m ²)	Vacancia
Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.					
Bodegas Sucden	Maipú	2.132	14.505	0,15	0,0%



Bodegas Sucden

Fuente: Fact Sheet del Fondo.

⁽⁷⁾ Cabe señalar que la información se presenta a nivel de propiedad y no de unidades arrendables, lo cual implica, por ejemplo, que la placa comercial ubicada en un edificio de oficinas formará parte de la clasificación “Edificios de oficinas”.

Edificios de oficinas

El Fondo participa en la propiedad de cuatro edificios de oficinas, todos en la comuna de Las Condes, los cuales cuentan con placas comerciales en los primeros pisos.

Nombre de la propiedad	Ubicación (Comuna)	Ingresos por arriendo (CLF/mes)	Oficinas y placa comercial			Estacionamientos		
			Superficie arrendable (m ²)	Canon fijo promedio (CLF/m ²)	Vacancia	Estacionamientos (unidades)	Canon promedio (CLF/un)	Vacancia
Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión								
Torre A *	Las Condes	4.648	6.432	0,66	0,0%	147	3,93	46,4%
Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión								
Apoquindo 4501 *	Las Condes	4.662	6.440	0,62	0,0%	178	3,46	1,0%
Apoquindo 4700 *	Las Condes	1.325	2.159	0,55	0,0%	57	2,45	8,9%
Total Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión		5.987	8.599	0,60	0,0%	235	3,23	2,9%
Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.								
Apoquindo 3001 *	Las Condes	2.548	4.430	0,51	0,0%	71	3,79	0,0%
Total oficinas		13.183	19.461	0,60	0,0%	453	3,48	16,6%

Nota: los ingresos, la superficie arrendable y n° de estacionamientos presentados corresponden al total de la propiedad ponderados por la participación del Fondo. * El edificio cuenta con una placa comercial.



Torre A

Fuente: Fact Sheet del Fondo PT, Fondo Apoquindo, Fondo y Administradora.



Apoquindo 4501



Apoquindo 4700



Apoquindo 3001

Comercial

El Fondo posee propiedades de uso comercial, como centros comerciales y un centro de convenciones.

Nombre de la propiedad	Tipo de propiedad	Ubicación (Comuna)	Ingresos por arriendo ⁽⁸⁾ (CLF/mes)	Locales comerciales		
				Superficie arrendable (m ²)	Canon fijo promedio (CLF/m ²)	Vacancia
Inmobiliaria Machalí Ltda.						
Paseo Machalí	Centro comercial	Machalí	1.206	4.529	0,26	0,0%
Viña Centro SpA						
Paseo Viña Centro	Centro comercial	Viña del Mar	12.822	24.836	0,45	1,6%
Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión						
Centro de convenciones *	Centro de convenciones	Las Condes	1.725	2.402	0,40	23,3%
Power Center Curicó SpA						
Curicó	Centro comercial	Curicó	1.273	8.585	0,19	23,9%
Total comercial			17.026	40.352	0,38	7,5%

Nota: los ingresos y la superficie arrendable corresponden al total de la propiedad ponderados por la participación del Fondo.

* Incluye un contrato futuro con condiciones que podrían cambiar.



Paseo Machalí



Paseo Viña Centro



Centro de convenciones



Power Center Curicó

Fuente: Fact Sheet del Fondo y Administradora.

⁽⁸⁾ Ingreso fijo por arriendo, a la Fecha de Valorización, incluyendo la renta aún no percibida de contratos cuya ocupación se inicia en una fecha posterior. Incluye también una estimación de la renta variable.

Residencias para adulto mayor

El Fondo posee cinco residencias, destinadas a adultos mayores, en operación⁽⁹⁾. Todas se ubican en la ciudad de Santiago.

Nombre de la propiedad	Ubicación (Comuna)	Ingresos totales (CLF/mes)	Residencias		
			Superficie arrendable (m ²)	Canon promedio (CLF/m ²)	Vacancia
Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.					
Residencia Colombia	La Florida	318	1.365	0,23	0,0%
Residencia Coventry	Ñuñoa	613	1.891	0,32	0,0%
Residencia Del Candil	Lo Barnechea	701	2.314	0,30	0,0%
Residencia Medina	Ñuñoa	353	1.507	0,23	0,0%
Residencia Padre Errázuriz	Las Condes	555	1.823	0,30	0,0%
Total Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.		2.541	8.900	0,29	0,0%

Nota: los ingresos y la superficie arrendable presentados corresponden al total de la propiedad ponderados por la participación del Fondo.



Colombia



Coventry



Del Candil



Medina



Padre Errázuriz

Fuente: www.acalis.cl

⁽⁹⁾ Existe una sexta residencia en desarrollo.

3 Metodología de valorización

El valor de las cuotas del Fondo, a la Fecha de Valorización, se determinó en base al valor económico de su patrimonio y a la cantidad de cuotas suscritas:

$$\text{valor cuota} = \frac{\text{valor económico del patrimonio}}{n^{\circ} \text{ de cuotas suscritas}}$$

El valor del patrimonio del Fondo corresponde al valor presente de los flujos futuros esperados para sus aportantes, considerando tanto los aportes de capital que se realicen al Fondo, así como las distribuciones que éste realice a sus aportantes, ya sea que éstas correspondan a devoluciones de capital, recompra de cuotas o distribuciones de dividendos.

$$\text{Valor económico del patrimonio} = \sum_{t=1}^n \left(\frac{-\text{Aporte}_t + \text{Distribución}_t}{(1 + r_p)^t} + \frac{\text{valor residual}}{(1 + r_p)^n} \right) + \text{otros activos}$$

Donde:

- t corresponde a los meses considerados en el período de proyección.
- n corresponde al último mes del horizonte explícito de proyección, el que en este caso es de 180 meses (15 años) desde la Fecha de Valorización.
- Aporte_t corresponde a los aportes de capital que se espera que se realicen al Fondo en el período t .
- Distribución_t corresponde al dinero que se espera que el Fondo distribuya a sus aportantes en el período t , en base a los flujos que se proyecta que el Fondo reciba desde sus inversiones. El monto considerado para las distribuciones que realice el Fondo, en cada período, se estimó de acuerdo con:

+	Saldo inicial en caja
+	Dividendos recibidos por el Fondo desde sus inversiones
+	Intereses recibidos por préstamos del Fondo a inversiones
+	Otros ingresos financieros del Fondo
+	Fondos provenientes de la liquidación de inversiones (en el caso que aplica)
-	Gastos de cargo del Fondo
-	Remuneración fija Administradora ⁽¹⁰⁾
-	Remuneración variable Administradora
-	Saldo mínimo requerido en caja
=	Distribuciones

Para determinar los flujos que recibirá el Fondo desde sus inversiones, tanto por concepto de dividendos como de intereses, se proyectaron los flujos de caja de cada Sociedad en la que invierte el Fondo, los cuales a su vez son generados por las propiedades que éstas explotan.

⁽¹⁰⁾ Corresponde a la proporción que paga directamente el Fondo, ya que una parte la pagan las Sociedades, por lo que está implícita en los dividendos que estas distribuyen al Fondo.

La remuneración variable⁽¹¹⁾ varía dependiendo de la serie de cuotas, correspondiendo a un porcentaje sobre una rentabilidad anual del 5,0% real:

$$\text{remuneración variable serie } j_t = (\text{dividendos serie } j_{t-1} - 5\% \times \text{capital promedio enterado serie } j_{t-1}) \times \% \text{ remuneración variable serie } j$$

- r_p corresponde al costo de capital del patrimonio del Fondo y se utiliza como tasa de descuento para los flujos de sus aportantes. Dicho costo se determinó ponderando el costo del patrimonio aplicable a los distintos activos subyacentes, el cual fue estimado en base a sus características particulares.

Para determinar el costo del patrimonio de los distintos activos subyacentes se utilizó el modelo CAPM, considerando para el horizonte explícito de proyección el nivel actual de endeudamiento y para el valor residual la mediana del conjunto de REIT considerados como comparables. De acuerdo con el modelo CAPM el costo del patrimonio corresponde a:

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

Donde

- r_f corresponde a la tasa libre de riesgo, para la cual se empleó el promedio de los últimos 36 meses de los bonos “Treasury Inflation Protected Security (TIPS)” a 10 años emitidos por el Departamento del Tesoro 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) especializados en distintos tipos de propiedades (comercial, oficinas, industrial, salud), según cada caso, que operan en EE. UU., de acuerdo con la clasificación GICS. Para determinar el beta apalancado se consideró la relación deuda/patrimonio actual para el horizonte explícito de proyección y la mediana de los REIT considerados como comparables para el valor residual.
- Para la estimación del premio por riesgo de mercado se emplearon distintos criterios, dependiendo del activo. En general, excepto para el caso de las oficinas, se empleó el modelo y los valores sugeridos por Aswath Damodaran⁽¹²⁾, el cual, tomando como base información del mercado accionario de EE. UU. (mercado maduro), ajusta el premio por riesgo a la realidad del mercado para el cual se está estimando el premio por riesgo de mercado. Como valor base se empleó el promedio estimado para los últimos 36 meses del premio por riesgo implícito en EE.UU. y para el ajuste se consideró el promedio de diciembre de los CDS de bonos soberanos chilenos a 10 años. A este valor se le agregó un premio adicional que busca reflejar la incertidumbre (riesgo) existente actualmente en Chile, lo que se deduce del mercado bursátil local, y que no estaría capturado en los parámetros utilizados para determinar el premio con la metodología antes señalada. Esto se justifica en que la fórmula es genérica, considerando parámetros promedio que no necesariamente recogen la situación particular en situaciones como la que actualmente atraviesa el país. El premio adicional se determinó en función del ratio Precio a Utilidad del IPSA a la Fecha de Valorización y las perspectivas de crecimiento de la economía.

En el caso de Torre A, la tasa se determinó deduciendo un costo implícito del patrimonio a partir de un WACC estimado en base a las tasas de bonos emitidos por el arrendatario (Scotiabank Chile), con duración igual o mayor a 8 años, ajustado para reflejar un riesgo adicional, por sobre

⁽¹¹⁾ En el Capítulo VI, punto 2.2 del Reglamento Interno se describe en detalle el procedimiento y la metodología a aplicar.

⁽¹²⁾ Aswath Damodaran. Equity Risk Premiums (ERP) Determinants, Estimation and Implications.

la tasa de los bonos, y un premio por liquidez. El riesgo adicional se estimó en base al spread promedio que existe entre bonos corrientes y bonos subordinados de instituciones financieras en Chile, con duraciones mayores a 5 años ⁽¹³⁾.

En el caso de las oficinas de Apoquindo 4501, Apoquindo 4700 y Apoquindo 3001, el premio por riesgo de mercado se estimó suponiendo que el cap rate en régimen de las propiedades es de 5,1% y considerando que el resto de los parámetros (tasa libre de riesgo, beta y premio por liquidez) corresponde a aquellos descritos más arriba.

- *valor residual* corresponde a una perpetuidad igual al flujo de régimen estimado, considerando el costo del patrimonio estimado para el valor residual y suponiendo un crecimiento real constante nulo.
- Los *otros activos* considerados incluyen activos no operacionales cuyo valor no está reflejado en los flujos proyectados.

⁽¹³⁾ Se consideró un período más corto que el de los bonos de la compañía de forma que el universo de bonos considerados no sea tan reducido.

4 Estimación del valor cuota de Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión

4.1 Resultados

Los valores de las cuotas del Fondo, considerando que este opera a perpetuidad, se presentan en la siguiente tabla.

Concepto	Fórmula	Serie A	Serie C	Serie I
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección (CLF)	1	299.772	876.757	586.118
Valor presente valor residual (CLF)	2	172.511	501.488	335.650
Activos prescindibles/no operacionales (CLF)	3	4.175	12.183	8.148
Valor del patrimonio	4: 1 + 2 + 3	476.458	1.390.428	929.916
N° de cuotas	5	502.869	1.408.374	908.887
Valor cuota (CLF)	6: 4 / 5	0,947	0,987	1,023
Valor de CLF a la Fecha de Valorización (CLP)	7	28.309,94		
Valor cuota (CLP)	8: 6 x 7	26.823	27.949	28.965

Indicadores valorización			
Precio/Valor Libro *	0,94	0,97	1,00
EV/EBITDA próximos 12 meses	22,3		

* Valor libro al 31 de diciembre de 2019

4.2 Proyecciones financieras del Fondo

Estado de resultados: Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión

Estado de resultados (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Intereses y reajustes	61.544	61.620	61.620	61.620	61.620	61.620	61.620	61.620	61.620	61.620	61.620	61.620	61.620	61.620	61.620	61.620
Resultado en venta de inversiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	-99.791	74.683	78.328	77.900	84.376	84.943	79.821	66.864	70.210	85.221	91.062	91.574	91.574	91.574	91.574	83.836
Total ingresos netos de la operación	-38.246	136.303	139.947	139.519	145.996	146.563	141.441	128.483	131.830	146.841	152.681	153.194	153.194	153.194	153.194	145.455
Gastos de cargo del Fondo y del comité de vigilancia	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852
Comisión de administración	-22.684	-13.928	-16.066	-22.982	-19.618	-20.376	-17.320	-14.073	-16.991	-22.405	-22.591	-22.969	-22.882	-22.901	-20.681	-13.928
Total gastos de la operación	-24.537	-15.780	-17.918	-24.835	-21.471	-22.228	-19.172	-15.926	-18.843	-24.257	-24.444	-24.821	-24.734	-24.754	-22.533	-15.780
Ingresos financieros	361	148	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	12
Costos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia antes de impuestos	-62.422	120.671	122.175	114.831	124.671	124.481	122.414	112.704	113.133	122.730	128.384	128.519	128.605	128.586	130.807	129.687
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia después de impuestos	-62.422	120.671	122.175	114.831	124.671	124.481	122.414	112.704	113.133	122.730	128.384	128.519	128.605	128.586	130.807	129.687
EBITDA	300.291	335.182	337.046	407.244	462.555	462.576	455.190	434.000	428.614	428.614	432.077	434.272	434.272	434.272	434.272	425.059

Flujo de caja del Fondo: Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión

Flujo de caja del Fondo (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Intereses por préstamos a EERR	61.544	61.620	61.620	61.620	61.620	61.620	61.620	61.620	61.620	61.620	61.620	61.620	61.620	61.620	61.620	61.620
Dividendos desde sociedades	154.621	99.785	109.732	143.503	135.164	135.184	122.001	100.630	114.152	141.806	148.162	150.059	150.048	150.048	150.048	138.423
Venta de participaciones en sociedades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de cargo del Fondo y del Comité de Vigilancia	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852	-1.852
Remuneración fija administradora	-17.233	-13.928	-13.928	-13.928	-13.928	-13.928	-13.928	-13.928	-13.928	-13.928	-13.928	-13.928	-13.928	-13.928	-13.928	-13.928
Remuneración variable administradora	0	-8.756	0	-2.138	-9.054	-5.690	-6.448	-3.392	-145	-3.063	-8.477	-8.663	-9.041	-8.954	-8.973	-7.399
Ingresos financieros	361	148	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	12
Gastos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devolución deudas EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización deudas (neto)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisión préstamos a EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportes de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devoluciones de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variación capital de trabajo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja antes de distribuciones	172.692	137.016	155.717	187.350	172.095	175.479	161.539	143.223	159.992	184.728	185.671	187.381	186.993	187.080	187.060	176.876
Caja inicial	166.256	29.178	29.178	29.178	29.178	29.178	29.178	29.178	29.178	29.178	29.178	29.178	29.178	29.178	29.178	29.178
Distribuciones a aportantes	-309.770	-137.016	-155.717	-187.350	-172.095	-175.479	-161.539	-143.223	-159.992	-184.728	-185.671	-187.381	-186.993	-187.080	-187.060	-176.876
Caja final	29.178	29.178	29.178	29.178	29.178	29.178	29.178	29.178	29.178	29.178	29.178	29.178	29.178	29.178	29.178	29.178
Flujo al Fondo	216.165	161.405	171.352	205.123	196.784	196.804	183.621	162.249	175.772	203.426	209.782	211.679	211.668	211.668	211.668	200.043

Flujos hacia los aportantes: Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión

Distribuciones a los aportantes (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Cuota serie A	53.692	22.770	26.016	32.083	29.157	29.857	27.322	24.086	26.810	31.605	31.606	31.946	31.863	31.883	31.878	30.221
Cuota serie C	154.299	67.981	77.710	93.253	85.409	87.286	80.285	71.326	79.908	91.887	92.196	93.065	92.853	92.904	92.892	87.853
Cuota serie I	101.779	46.265	51.991	62.014	57.530	58.337	53.932	47.811	53.274	61.236	61.869	62.369	62.277	62.293	62.290	58.801
Total	309.770	137.016	155.717	187.350	172.095	175.479	161.539	143.223	159.992	184.728	185.671	187.381	186.993	187.080	187.060	176.876

Sólo se presentan las series con cuotas suscritas y pagadas.

5 Proyecciones financieras de las inversiones del Fondo

5.1 Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.

Estado de resultados: Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.

Estado de resultados (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	95.302	95.600	95.600	95.600	95.600	95.600	95.600	95.600	95.600	95.600	95.600	95.600	95.600	95.600	95.600	94.839
Costo de venta	-10.571	-10.571	-10.571	-10.571	-10.571	-10.571	-10.571	-10.571	-10.571	-10.571	-10.571	-10.571	-10.571	-10.571	-10.571	-10.992
Ganancia bruta	84.731	85.029	85.029	85.029	85.029	85.029	85.029	85.029	85.029	85.029	85.029	85.029	85.029	85.029	85.029	83.847
Gastos de administración	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900	-900
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	-283	-15	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106
Costos financieros	-35.243	-34.228	-33.859	-33.859	-33.859	-33.859	-33.859	-33.859	-33.859	-33.859	-33.859	-33.859	-33.859	-33.859	-33.859	-21.321
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	48.305	49.886	50.376	50.376	50.376	50.376	50.376	50.376	50.376	50.376	50.376	50.376	50.376	50.376	50.376	61.732
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-45.045	-13.469	-13.602	-13.602	-13.602	-13.602	-13.602	-13.602	-13.602	-13.602	-13.602	-13.602	-13.602	-13.602	-13.602	-16.668
Ganancia después de impuestos	3.260	36.417	36.774	36.774	36.774	36.774	36.774	36.774	36.774	36.774	36.774	36.774	36.774	36.774	36.774	45.064
EBITDA	83.831	84.129	84.129	84.129	84.129	84.129	84.129	84.129	84.129	84.129	84.129	84.129	84.129	84.129	84.129	82.947
Margen EBITDA	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%	88,0%	88,0%	87,5%

Estado de flujo de efectivo: Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.

Estado de flujo de efectivo (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Flujo neto originado por actividades de la operación																
Resultado operacional	83.831	84.129	84.129	84.129	84.129	84.129	84.129	84.129	84.129	84.129	84.129	84.129	84.129	84.129	84.129	82.947
Depreciación y amortización	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos	0	0	-1.223	-9.606	-9.606	-9.606	-9.606	-9.606	-9.606	-9.606	-9.606	-9.606	-9.606	-9.606	-9.606	-12.672
Cambios en Capital de Trabajo	-2.774	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	81.057	84.129	82.906	74.523	74.523	74.523	74.523	74.523	74.523	74.523	74.523	74.523	74.523	74.523	74.523	70.275
Flujo neto originado por actividades de financiamiento																
Gastos Financieros	-35.243	-34.228	-33.859	-33.859	-33.859	-33.859	-33.859	-33.859	-33.859	-33.859	-33.859	-33.859	-33.859	-33.859	-33.859	-21.321
Emisión Deuda Financiera	0	604.919	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización deuda Financiera	-76.109	-615.316	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisión de Deuda con Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos de Deuda con Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Dividendos	0	-12.543	-49.153	-40.771	-40.771	-40.771	-40.771	-40.771	-40.771	-40.771	-40.771	-40.771	-40.771	-40.771	-40.771	-49.061
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	-111.352	-57.168	-83.012	-74.630	-74.630	-74.630	-74.630	-74.630	-74.630	-74.630	-74.630	-74.630	-74.630	-74.630	-74.630	-70.382
Flujo neto originado por actividades de inversión																
Ingresos Financieros	-283	-15	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	107
Préstamos a Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos de Deuda de Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venta de propiedades, planta y equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos percibidos en EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adición de Intangibles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	-283	-15	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	107
Flujo neto	-30.578	26.946	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0
Caja inicial	14.245	-16.333	10.613	10.613	10.612	10.611	10.610	10.609	10.608	10.607	10.606	10.605	10.604	10.603	10.602	10.601
Caja final	-16.333	10.613	10.613	10.612	10.611	10.610	10.609	10.608	10.607	10.606	10.605	10.604	10.603	10.602	10.601	10.601

Flujo desde y hacia el Fondo: Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.

Flujo desde y hacia el Fondo (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Aportes de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminuciones de capital + dividendos a accionistas	0	4.564	17.887	14.837	14.837	14.837	14.837	14.837	14.837	14.837	14.837	14.837	14.837	14.837	14.837	17.853
Préstamos del Fondo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devolución préstamos al Fondo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses préstamos al Fondo	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460	460
Flujo al Fondo	460	5.024	18.346	15.296	15.296	15.296	15.296	15.296	15.296	15.296	15.296	15.296	15.296	15.296	15.296	18.313

Las disminuciones de capital + dividendos hacia el Fondo corresponden al total distribuido por la sociedad, ponderado por su participación en la propiedad.

5.2 Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión

Estado de resultados: Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión

Estado de resultados (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Intereses y reajustes	24.588	24.588	24.588	24.588	24.588	24.588	24.588	24.588	24.588	24.588	24.588	24.588	24.588	24.588	24.588	24.588
Resultado en venta de inversiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	19.692	52.784	54.786	54.791	54.598	54.791	54.833	53.730	50.516	54.584	73.497	75.138	75.138	75.138	75.138	44.328
Total ingresos netos de la operación	44.281	77.373	79.374	79.380	79.187	79.380	79.421	78.318	75.105	79.172	98.085	99.726	99.726	99.726	99.726	68.917
Gastos de cargo del Fondo y del comité de vigilancia	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020
Comisión de administración	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680
Total gastos de la operación	-2.700	-2.700	-2.700	-2.700	-2.700	-2.700	-2.700	-2.700	-2.700	-2.700	-2.700	-2.700	-2.700	-2.700	-2.700	-2.700
Ingresos financieros	78	89	95	95	95	95	93	101	102	95	95	95	95	95	95	7
Costos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia antes de impuestos	41.659	74.762	76.770	76.775	76.582	76.775	76.815	75.720	72.507	76.568	95.480	97.121	97.121	97.121	97.121	66.224
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia después de impuestos	41.659	74.762	76.770	76.775	76.582	76.775	76.815	75.720	72.507	76.568	95.480	97.121	97.121	97.121	97.121	66.224
EBITDA	159.427	193.313	196.012	196.012	196.012	196.012	196.012	193.621	188.641	188.641	192.248	194.490	194.490	194.490	194.490	181.611

Flujo de caja: Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión

Flujo de caja del Fondo (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Intereses por préstamos a EERR	6.855	19.279	24.588	24.588	24.588	24.588	22.763	23.169	20.385	20.434	24.588	24.588	24.588	24.588	24.588	24.588
Dividendos desde sociedades	73.406	67.924	72.203	75.057	74.792	75.057	57.548	56.151	56.584	78.608	97.112	102.929	102.929	102.929	102.929	69.019
Venta de participaciones en sociedades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de cargo del Fondo y del Comité de Vigilancia	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020	-1.020
Remuneración fija administradora	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680	-1.680
Remuneración variable administradora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	78	89	95	95	95	95	93	101	102	95	95	95	95	95	95	7
Gastos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devolución deudas EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización deudas (neto)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisión préstamos a EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportes de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devoluciones de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variación capital de trabajo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja antes de distribuciones	77.639	84.593	94.186	97.040	96.776	97.040	77.705	76.721	74.371	96.438	119.095	124.912	124.912	124.912	124.912	90.914
Caja inicial	6.970	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	13.669	14.075	11.838	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Distribuciones a aportantes	-74.609	-84.593	-94.186	-97.040	-96.776	-97.040	-74.035	-76.315	-76.608	-98.275	-119.095	-124.912	-124.912	-124.912	-124.912	-90.914
Caja final	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	13.669	14.075	11.838	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Flujo al Fondo	80.261	87.203	96.791	99.645	99.380	99.645	80.311	79.319	76.969	99.042	121.700	127.517	127.517	127.517	127.517	93.607

Flujos hacia el Fondo: Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión

Distribuciones a aportantes (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Distribuciones al Fondo	24.867	28.195	31.392	32.343	32.255	32.343	24.676	25.436	25.533	32.755	39.694	41.633	41.633	41.633	41.633	30.302

Las distribuciones al Fondo corresponden al total distribuido por el Fondo PT, ponderado por su participación en la propiedad.

5.3 Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión

Estado de resultados: Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión

Estado de resultados (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Intereses y reajustes	66.687	66.687	66.687	66.687	66.687	66.687	66.687	66.687	66.687	66.687	66.687	66.687	66.687	66.687	66.687	66.687
Resultado en venta de inversiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	31.401	40.326	39.849	39.007	38.750	39.165	38.773	34.453	34.544	34.535	34.535	34.529	34.529	34.529	34.529	33.360
Total ingresos netos de la operación	98.088	107.013	106.536	105.694	105.437	105.852	105.460	101.140	101.231	101.222	101.222	101.216	101.216	101.216	101.216	100.047
Gastos de cargo del Fondo y del comité de vigilancia	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002
Comisión de administración	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222
Total gastos de la operación	-5.224	-5.224	-5.224	-5.224	-5.224	-5.224	-5.224	-5.224	-5.224	-5.224	-5.224	-5.224	-5.224	-5.224	-5.224	-5.224
Ingresos financieros	97	101	101	101	101	101	101	97	97	97	97	97	97	97	97	7
Costos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia antes de impuestos	92.961	101.890	101.413	100.571	100.314	100.729	100.337	96.013	96.105	96.096	96.096	96.089	96.089	96.089	96.089	94.830
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia después de impuestos	92.961	101.890	101.413	100.571	100.314	100.729	100.337	96.013	96.105	96.096	96.096	96.089	96.089	96.089	96.089	94.830
EBITDA	198.661	196.962	196.315	195.165	194.814	195.381	195.377	195.318	195.408	195.396	195.396	195.386	195.386	195.386	195.386	194.218

Flujo de caja: Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión

Flujo de caja del Fondo (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Intereses por préstamos a EERR	66.687	66.687	66.687	66.687	66.687	66.687	66.687	66.687	66.687	66.687	66.687	66.687	66.687	66.687	66.687	66.687
Dividendos desde sociedades	81.724	58.784	55.169	53.626	53.024	53.639	53.647	35.048	47.320	47.309	47.309	47.336	47.299	47.299	47.299	46.131
Venta de participaciones en sociedades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de cargo del Fondo y del Comité de Vigilancia	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002	-1.002
Remuneración fija administradora	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222	-4.222
Remuneración variable administradora	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	97	101	101	101	101	101	101	97	97	97	97	97	97	97	97	7
Gastos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devolución deudas EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización deudas (neto)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisión préstamos a EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportes de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devoluciones de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variación capital de trabajo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja antes de distribuciones	143.284	120.348	116.733	115.190	114.588	115.203	115.211	96.608	108.881	108.869	108.869	108.896	108.860	108.860	108.860	107.601
Caja inicial	6.478	15.129	15.129	15.129	15.129	15.129	15.129	15.129	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Distribuciones a aportantes	-134.634	-120.348	-116.733	-115.190	-114.588	-115.203	-115.211	-101.737	-108.881	-108.869	-108.869	-108.896	-108.860	-108.860	-108.860	-107.601
Caja final	15.129	15.129	15.129	15.129	15.129	15.129	15.129	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Flujo al Fondo	148.411	125.471	121.856	120.313	119.711	120.326	120.334	101.735	114.008	113.996	113.996	114.023	113.987	113.987	113.987	112.818

Flujos hacia el Fondo: Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión

Distribuciones a aportantes (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Distribuciones al Fondo	40.390	36.104	35.020	34.557	34.376	34.561	34.563	30.521	32.664	32.661	32.661	32.669	32.658	32.658	32.658	32.280

Las distribuciones al Fondo corresponden al total distribuido por el Fondo Apoquindo, ponderado por su participación en la propiedad.

5.4 Inmobiliaria Machalí S.A.

Estado de resultados: Inmobiliaria Machalí S.A.

Estado de resultados (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	20.525	22.031	22.223	22.358	22.285	22.330	22.330	22.330	22.330	22.330	22.209	22.169	22.169	22.169	22.169	22.169
Costo de venta	-7.815	-8.076	-8.094	-8.100	-8.113	-8.141	-8.141	-8.141	-8.141	-8.141	-8.163	-8.171	-8.171	-8.171	-8.171	-8.269
Ganancia bruta	12.710	13.955	14.129	14.258	14.172	14.189	14.189	14.189	14.189	14.189	14.046	13.998	13.998	13.998	13.998	13.900
Gastos de administración	-1.514	-1.514	-1.514	-1.514	-1.514	-1.514	-1.514	-1.514	-1.514	-1.514	-1.514	-1.514	-1.514	-1.514	-1.514	-1.514
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	-9	27	31	31	31	31	31	30	29	29	29	29	29	29	29	29
Costos financieros	-5.542	-5.452	-5.372	-5.289	-5.215	-5.110	-5.013	-4.159	-3.103	-3.103	-3.103	-3.103	-3.103	-3.103	-3.103	-3.103
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	5.645	7.016	7.274	7.486	7.474	7.596	7.693	8.546	9.601	9.601	9.458	9.410	9.410	9.410	9.410	9.312
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-7.863	-1.894	-1.964	-2.021	-2.018	-2.051	-2.077	-2.307	-2.592	-2.592	-2.553	-2.541	-2.541	-2.541	-2.541	-2.514
Ganancia después de impuestos	-2.218	5.122	5.310	5.465	5.456	5.545	5.616	6.239	7.009	7.009	6.905	6.869	6.869	6.869	6.869	6.798

EBITDA	11.195	12.440	12.615	12.743	12.658	12.674	12.674	12.674	12.674	12.674	12.531	12.484	12.484	12.484	12.484	12.386
Margen EBITDA	54,5%	56,5%	56,8%	57,0%	56,8%	56,8%	56,8%	56,8%	56,8%	56,8%	56,4%	56,3%	56,3%	56,3%	56,3%	55,9%

Estado de flujo de efectivo: Inmobiliaria Machalí S.A.

Estado de Flujo de Efectivo (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Flujo neto originado por actividades de la operación																
Resultado operacional	11.195	12.440	12.615	12.743	12.658	12.674	12.674	12.674	12.674	12.674	12.531	12.484	12.484	12.484	12.484	12.386
Depreciación y amortización	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos	-374	-1.725	-1.795	-1.852	-1.849	-1.882	-1.908	-1.920	-1.899	-1.899	-1.861	-1.848	-1.848	-1.848	-1.848	-1.821
Cambios en Capital de Trabajo	-3.339	800	-14	0	8	0	0	0	0	0	15	0	0	0	0	0
Total	7.482	11.515	10.806	10.891	10.817	10.792	10.766	10.754	10.775	10.775	10.685	10.636	10.636	10.636	10.636	10.565
Flujo neto originado por actividades de financiamiento																
Gastos Financieros	-5.542	-5.452	-5.372	-5.289	-5.215	-5.110	-5.013	-4.159	-3.103	-3.103	-3.103	-3.103	-3.103	-3.103	-3.103	-3.103
Emisión Deuda Financiera	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización deuda Financiera	-1.520	-1.610	-1.690	-1.774	-1.848	-1.953	-2.050	-1.254	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisión de Deuda con Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos de Deuda con Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Dividendos	0	-2.373	-3.736	-3.865	-3.828	-3.743	-3.741	-6.302	-7.701	-7.701	-7.612	-7.562	-7.562	-7.562	-7.562	-7.490
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	-7.062	-9.435	-10.798	-10.928	-10.891	-10.806	-10.804	-11.715	-10.804	-10.804	-10.715	-10.665	-10.665	-10.665	-10.665	-10.593
Flujo neto originado por actividades de inversión																
Ingresos Financieros	-9	27	31	31	31	31	31	30	29	29	29	29	29	29	29	28
Préstamos a Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos de Deuda de Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venta de propiedades, planta y equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos percibidos en EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adición de Intangibles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	-9	27	31	31	31	31	31	30	29	29	29	29	29	29	29	28
Flujo neto	411	2.107	39	-6	-43	17	-7	-931	0	0	-1	0	0	0	0	0
Caja inicial	1.001	1.412	3.519	3.558	3.552	3.509	3.526	3.519	2.588	2.588	2.588	2.587	2.587	2.587	2.587	2.587
Caja final	1.412	3.519	3.558	3.552	3.509	3.526	3.519	2.588	2.588	2.588	2.587	2.587	2.587	2.587	2.587	2.587

Flujo desde y hacia el Fondo: Inmobiliaria Machalí S.A.

Flujo desde y hacia el Fondo (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Aportes de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminuciones de capital + dividendos a accionistas	0	2.371	3.732	3.861	3.824	3.739	3.737	6.296	7.693	7.693	7.604	7.554	7.554	7.554	7.554	7.483
Préstamos del Fondo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devolución préstamos al Fondo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses préstamos al Fondo	396	396	396	396	396	396	396	396	396	396	396	396	396	396	396	396
Flujo al Fondo	396	2.766	4.128	4.257	4.220	4.135	4.133	6.691	8.089	8.089	8.000	7.950	7.950	7.950	7.950	7.878

Las disminuciones de capital + dividendos hacia el Fondo corresponden al total distribuido por la sociedad, ponderado por su participación en la propiedad.

5.5 Inmobiliaria VC SpA

Las proyecciones que se presentan corresponden a la consolidación de Inmobiliaria VC SpA y Viña Centro SpA. Se supuso que en 2023 Inmobiliaria VC SpA absorbe a Viña Centro SpA ⁽¹⁴⁾. La sociedad fusionada mantiene el nombre de Inmobiliaria VC SpA.

Estado de resultados: Inmobiliaria VC SpA

Estado de resultados (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	219.580	221.838	222.328	221.478	221.838	221.818	215.462	196.766	196.354	196.354	196.354	196.354	196.354	196.354	196.354	196.354
Costo de venta	-69.438	-69.755	-69.891	-70.004	-70.127	-70.130	-70.092	-69.976	-69.971	-69.971	-69.971	-69.971	-69.971	-69.971	-69.971	-69.104
Ganancia bruta	150.142	152.083	152.437	151.474	151.711	151.688	145.370	126.790	126.383	126.383	126.383	126.383	126.383	126.383	126.383	127.250
Gastos de administración	-31.220	-31.220	-31.220	-28.942	-26.445	-26.445	-26.445	-26.445	-26.445	-26.445	-26.445	-26.445	-26.445	-26.445	-26.445	-26.445
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	137	99	97	80	34	34	33	30	30	33	33	33	33	33	33	33
Costos financieros	-101.433	-100.324	-99.157	-99.538	-93.951	-93.951	-93.951	-93.951	-90.542	-73.500	-73.500	-73.500	-73.500	-73.500	-73.500	-73.951
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	17.626	20.638	22.157	23.074	31.349	31.326	25.007	6.424	9.426	26.471	26.471	26.471	26.471	26.471	26.471	26.887
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-4.757	-5.571	-5.981	-7.802	-8.464	-8.458	-6.752	-1.735	-2.545	-7.147	-7.147	-7.147	-7.147	-7.147	-7.147	-7.260
Ganancia después de impuestos	12.869	15.067	16.176	15.272	22.885	22.868	18.255	4.689	6.881	19.324	19.324	19.324	19.324	19.324	19.324	19.627
EBITDA	118.921	120.863	121.217	122.532	125.266	125.243	118.925	100.344	99.938	99.938	99.938	99.938	99.938	99.938	99.938	100.805
Margen EBITDA	54,2%	54,5%	54,5%	55,3%	56,5%	56,5%	55,2%	51,0%	50,9%	50,9%	50,9%	50,9%	50,9%	50,9%	50,9%	51,3%

⁽¹⁴⁾ Los detalles de la fusión se encuentran en la sección de supuestos de este informe.

Estado de flujo de efectivo: Inmobiliaria VC SpA

Estado de flujo de efectivo (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Flujo neto originado por actividades de la operación																
Resultado operacional	118.921	120.863	121.217	122.532	125.266	125.243	118.925	100.344	99.938	99.938	99.938	99.938	99.938	99.938	99.938	100.805
Depreciación y amortización	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos	-9.103	-13.326	-13.845	-13.941	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en Capital de Trabajo	34.557	22.986	23.209	10.646	-5	16	1.085	26	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	144.375	130.523	130.581	119.237	125.261	125.259	120.010	100.370	99.938	99.938	99.938	99.938	99.938	99.938	99.938	100.805
Flujo neto originado por actividades de financiamiento																
Gastos Financieros	-101.433	-100.324	-99.157	-99.538	-93.951	-93.951	-93.951	-93.951	-90.542	-73.500	-73.500	-73.500	-73.500	-73.500	-73.500	-73.951
Emisión Deuda Financiera	0	0	0	150.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización deuda Financiera	-17.908	-22.030	-23.197	-153.984	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisión de Deuda con Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos de Deuda con Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Dividendos	-67.045	-10.994	-8.653	-40.136	-31.345	-31.343	-26.480	-5.826	-9.662	-26.471	-26.471	-26.471	-26.471	-26.471	-26.471	-26.887
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	-186.386	-133.348	-131.007	-143.658	-125.296	-125.294	-120.431	-99.777	-100.204	-99.971	-99.971	-99.971	-99.971	-99.971	-99.971	-100.838
Flujo neto originado por actividades de inversión																
Ingresos Financieros	2.855	2.818	2.815	1.213	34	34	33	30	30	33	33	33	33	33	33	33
Préstamos a Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos de Deuda de Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venta de propiedades, planta y equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos percibidos en EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adición de Intangibles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	2.855	2.818	2.815	1.213	34	34	33	30	30	33	33	33	33	33	33	33
Flujo neto	-39.156	-7	2.389	-23.208	-1	-1	-388	623	-236	0	0	0	0	0	0	0
Caja inicial	69.001	29.845	29.838	32.227	9.019	9.018	9.017	8.629	9.252	9.016	9.016	9.016	9.016	9.016	9.016	9.016
Caja final	29.845	29.838	32.227	9.019	9.018	9.017	8.629	9.252	9.016	9.016	9.016	9.016	9.016	9.016	9.016	9.016

Flujo desde y hacia el Fondo: Inmobiliaria VC SpA

Flujo desde y hacia el Fondo (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Aportes de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminuciones de capital + dividendos a accionistas	67.045	10.994	8.653	40.136	31.345	31.343	26.480	5.826	9.662	26.471	26.471	26.471	26.471	26.471	26.471	26.887
Préstamos del Fondo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devolución préstamos al Fondo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses préstamos al Fondo	40.020	40.020	40.020	40.023	40.026	40.026	40.026	40.026	40.026	40.026	40.026	40.026	40.026	40.026	40.026	40.026
Flujo al Fondo	107.065	51.014	48.673	80.159	71.371	71.369	66.506	45.852	49.688	66.497	66.497	66.497	66.497	66.497	66.497	66.913

5.6 Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.

Estado de resultados: Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.

Estado de resultados (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	56.161	55.768	55.118	55.190	55.098	55.130	54.474	54.345	54.345	54.345	54.345	54.345	54.345	54.345	54.345	54.345
Costo de venta	-867	-1.014	-1.373	-1.549	-1.609	-1.614	-2.026	-2.114	-2.114	-2.114	-2.114	-2.114	-2.114	-2.114	-2.114	-2.114
Ganancia bruta	55.294	54.754	53.745	53.641	53.489	53.516	52.448	52.231	52.231	52.231	52.231	52.231	52.231	52.231	52.231	52.231
Gastos de administración	-8.999	-8.999	-8.999	-8.999	-8.999	-8.999	-8.999	-8.999	-8.999	-8.999	-8.999	-8.999	-8.999	-8.999	-8.999	-8.999
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	89	75	74	73	73	73	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
Costos financieros	-26.384	-26.687	-26.712	-29.205	-29.205	-29.205	-29.205	-29.205	-29.205	-29.205	-29.205	-29.205	-29.205	-29.205	-29.205	-29.205
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	20.000	19.143	18.108	15.510	15.358	15.385	14.321	14.104	14.104	14.104	14.104	14.104	14.104	14.104	14.104	14.104
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-140.353	-5.169	-4.889	-4.188	-4.147	-4.154	-3.867	-3.808	-3.808	-3.808	-3.808	-3.808	-3.808	-3.808	-3.808	-3.808
Ganancia después de impuestos	-120.353	13.974	13.219	11.322	11.211	11.231	10.454	10.296	10.296	10.296	10.296	10.296	10.296	10.296	10.296	10.296
EBITDA	46.294	45.755	44.745	44.642	44.490	44.517	43.449	43.231	43.231	43.231	43.231	43.231	43.231	43.231	43.231	43.231
Margen EBITDA	82,4%	82,0%	81,2%	80,9%	80,7%	80,7%	79,8%	79,5%	79,5%	79,5%	79,5%	79,5%	79,5%	79,5%	79,5%	79,5%

Estado de flujo de efectivo: Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.

Estado de flujo de efectivo (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Flujo neto originado por actividades de la operación																
Resultado operacional	46.294	45.755	44.745	44.642	44.490	44.517	43.449	43.231	43.231	43.231	43.231	43.231	43.231	43.231	43.231	43.231
Depreciación y amortización	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en Capital de Trabajo	-336.613	4.312	18	-5	5	0	33	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	-290.319	50.067	44.763	44.637	44.495	44.517	43.482	43.231	43.231	43.231	43.231	43.231	43.231	43.231	43.231	43.231
Flujo neto originado por actividades de financiamiento																
Gastos Financieros	-26.384	-26.687	-26.712	-29.205	-29.205	-29.205	-29.205	-29.205	-29.205	-29.205	-29.205	-29.205	-29.205	-29.205	-29.205	-29.205
Emisión Deuda Financiera	325.180	0	180.811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización deuda Financiera	-5.698	-5.900	-185.892	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisión de Deuda con Empresa Relacionada	14.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos de Deuda con Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Dividendos	-22.319	-17.555	-13.044	-15.504	-15.363	-15.385	-14.354	-14.102	-14.102	-14.102	-14.102	-14.102	-14.102	-14.102	-14.102	-14.102
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	285.279	-50.142	-44.837	-44.709	-44.568	-44.590	-43.559	-43.307	-43.307	-43.307	-43.307	-43.307	-43.307	-43.307	-43.307	-43.307
Flujo neto originado por actividades de inversión																
Ingresos Financieros	89	75	74	73	73	73	77	77	77	77	77	77	77	77	77	76
Préstamos a Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos de Deuda de Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venta de propiedades, planta y equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos percibidos en EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adición de Intangibles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	89	75	74	73	73	73	77	77	77	77	77	77	77	77	77	76
Flujo neto	-4.951	0	0	1	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	1	0
Caja inicial	10.846	5.895	5.895	5.895	5.896	5.896	5.896	5.896	5.897	5.898	5.899	5.900	5.901	5.902	5.903	5.904
Caja final	5.895	5.895	5.895	5.896	5.896	5.896	5.896	5.897	5.898	5.899	5.900	5.901	5.902	5.903	5.904	5.904

Flujo desde y hacia el Fondo: Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.

Flujo desde y hacia el Fondo (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Aportes de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminuciones de capital + dividendos a accionistas	22.319	17.555	13.044	15.504	15.363	15.385	14.354	14.102	14.102	14.102	14.102	14.102	14.102	14.102	14.102	14.102
Préstamos del Fondo	-14.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devolución préstamos al Fondo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses préstamos al Fondo	14.408	14.453	14.453	14.453	14.453	14.453	14.453	14.453	14.453	14.453	14.453	14.453	14.453	14.453	14.453	14.453
Flujo al Fondo	22.227	32.008	27.497	29.957	29.816	29.838	28.807	28.555	28.555	28.555	28.555	28.555	28.555	28.555	28.555	28.555

5.7 Power Center Curicó SpA

Estado de resultados: Power Center Curicó SpA

Estado de resultados (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	32.173	48.272	52.424	53.499	53.977	54.370	54.370	54.942	55.056	54.984	54.412	54.412	54.412	54.412	54.412	53.396
Costo de venta	-15.513	-16.154	-16.315	-16.370	-16.403	-16.427	-16.427	-16.453	-16.458	-16.469	-16.510	-16.510	-16.510	-16.510	-16.510	-16.675
Ganancia bruta	16.660	32.118	36.109	37.129	37.574	37.943	37.943	38.489	38.598	38.515	37.902	37.902	37.902	37.902	37.902	36.721
Gastos de administración	-5.602	-7.743	-7.743	-7.743	-7.743	-7.743	-7.743	-7.743	-7.743	-7.743	-7.743	-7.743	-7.743	-7.743	-7.743	-7.743
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	82	6	17	31	35	31	30	31	32	32	31	31	31	31	31	31
Costos financieros	-20.733	-20.520	-20.258	-19.983	-19.732	-19.396	-19.080	-18.749	-16.365	-14.206	-14.206	-14.206	-14.206	-14.206	-14.206	-14.206
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	-9.593	3.861	8.125	9.434	10.134	10.835	11.150	12.028	14.522	16.598	15.984	15.984	15.984	15.984	15.984	14.803
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	3.052	-1.043	-2.194	-2.547	-2.736	-2.926	-3.011	-3.248	-3.921	-4.481	-4.316	-4.316	-4.316	-4.316	-4.316	-3.997
Ganancia después de impuestos	-6.541	2.818	5.931	6.887	7.398	7.909	8.139	8.780	10.601	12.117	11.668	11.668	11.668	11.668	11.668	10.806
EBITDA	11.057	24.376	28.366	29.386	29.831	30.200	30.200	30.746	30.855	30.772	30.159	30.159	30.159	30.159	30.159	28.978
Margen EBITDA	34,4%	50,5%	54,1%	54,9%	55,3%	55,5%	55,5%	56,0%	56,0%	56,0%	55,4%	55,4%	55,4%	55,4%	55,4%	54,3%

Estado de flujo de efectivo: Power Center Curicó SpA

Estado de flujo de efectivo (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Flujo neto originado por actividades de la operación																
Resultado operacional	11.057	24.376	28.366	29.386	29.831	30.200	30.200	30.746	30.855	30.772	30.159	30.159	30.159	30.159	30.159	28.978
Depreciación y amortización	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2.917
Cambios en Capital de Trabajo	-3.900	1.920	-11	-4	-3	0	0	-3	0	4	0	0	0	0	0	0
Total	7.157	26.296	28.355	29.382	29.828	30.200	30.200	30.743	30.855	30.776	30.159	30.159	30.159	30.159	30.159	26.061
Flujo neto originado por actividades de financiamiento																
Gastos Financieros	-20.733	-20.520	-20.258	-19.983	-19.732	-19.396	-19.080	-18.749	-16.365	-14.206	-14.206	-14.206	-14.206	-14.206	-14.206	-14.206
Emisión Deuda Financiera	3.893	0	0	0	0	0	0	0	248.755	0	0	0	0	0	0	0
Amortización deuda Financiera	-5.225	-5.523	-5.785	-6.060	-6.311	-6.648	-6.963	-7.294	-251.898	0	0	0	0	0	0	0
Emisión de Deuda con Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos de Deuda con Empresa Relacionada	-54.478	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pago de Dividendos	0	0	0	-2.827	-3.950	-3.717	-4.188	-4.513	-12.070	-16.601	-15.983	-15.983	-15.983	-15.983	-15.983	-11.886
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	-76.543	-26.043	-26.043	-28.870	-29.993	-29.761	-30.231	-30.556	-31.578	-30.807	-30.189	-30.189	-30.189	-30.189	-30.189	-26.092
Flujo neto originado por actividades de inversión																
Ingresos Financieros	82	6	17	31	35	31	30	31	32	32	31	31	31	31	31	31
Préstamos a Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pagos de Deuda de Empresa Relacionada	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Compras de propiedades, planta y equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venta de propiedades, planta y equipo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos percibidos en EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adición de Intangibles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	82	6	17	31	35	31	30	31	32	32	31	31	31	31	31	31
Flujo neto	-69.304	259	2.329	543	-130	470	-1	218	-691	1	1	1	1	1	1	0
Caja inicial	69.304	0	259	2.588	3.131	3.001	3.471	3.470	3.688	2.997	2.998	2.999	3.000	3.001	3.002	3.003
Caja final	0	259	2.588	3.131	3.001	3.471	3.470	3.688	2.997	2.998	2.999	3.000	3.001	3.002	3.003	3.003

Flujo desde y hacia el Fondo: Power Center Curicó SpA

Flujo desde y hacia el Fondo (CLF)	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Régimen
Aportes de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminuciones de capital + dividendos a accionistas	0	0	0	2.262	3.160	2.974	3.350	3.610	9.656	13.281	12.786	12.786	12.786	12.786	12.786	9.509
Préstamos del Fondo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devolución préstamos al Fondo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses préstamos al Fondo	4.337	4.386	4.386	4.386	4.386	4.386	4.386	4.386	4.386	4.386	4.386	4.386	4.386	4.386	4.386	4.386
Flujo al Fondo	4.337	4.386	4.386	6.647	7.546	7.359	7.736	7.996	14.042	17.666	17.172	17.172	17.172	17.172	17.172	13.894

Las disminuciones de capital + dividendos hacia el Fondo corresponden al total distribuido por la sociedad, ponderado por su participación en la propiedad.

6 Principales supuestos

Los supuestos de las sociedades y fondos⁽¹⁵⁾, que se presentan a continuación, corresponden a aquellos utilizados para la proyección de la sociedad/fondo completo, por lo tanto, la información no se encuentra ponderada por el porcentaje de participación del Fondo ⁽¹⁶⁾ (por ejemplo valor de las contribuciones, ingresos, gastos, superficies y otros).

6.1 Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión

6.1.1 Marco general

Contexto general: la valorización considera la situación existente a la Fecha de Valorización y no refleja los efectos, conocidos y/o esperados, de la crisis sanitaria provocada por el brote de COVID-19, ni en la proyección de los flujos ni en el cálculo de la tasa de descuento.

Además, la valorización supone una situación de normalidad para el país, en la que se mantiene el orden público y no se alteran las normas que regulan las actividades económicas, permitiendo una operación normal del negocio a futuro, aunque ajustada a las expectativas actuales de crecimiento potencial de la economía.

También se ha incorporado el efecto esperado de cambios realizados en el marco tributario, incluyéndose la sobretasa de impuesto territorial aprobada recientemente.

Duración del Fondo: el Caso Base evaluado supone que el Fondo opera a perpetuidad.

Compra o enajenación de activos: no se considera la enajenación de activos ni la compra de propiedades adicionales a las que el Fondo posee actualmente en cartera.

Costo financiero a largo plazo: se supuso que las Sociedades se refinancian, en la medida que se extingue su deuda actual, a una tasa de interés estimada para el largo plazo de 2,95% real anual.

6.1.2 Ingresos

Los ingresos del Fondo provienen de los dividendos que éste recibe desde las Sociedades, del Fondo PT y del Fondo Apoquindo, además de los intereses generados por los préstamos que el Fondo mantiene con ellas.

Dividendos: para determinar los dividendos que recibe el Fondo se proyectó la situación esperada para las distintas Sociedades, el Fondo PT y el Fondo Apoquindo, según lo que se describe en detalle más adelante.

⁽¹⁵⁾ Hace referencia a Fondo PT y Fondo Apoquindo.

⁽¹⁶⁾ Para el cálculo del valor cuota del Fondo se calcularon los dividendos que éste recibirá desde las sociedades y fondos. Para determinar estos dividendos se calcularon los flujos totales a los aportantes que pagaría las sociedades/fondos en el futuro y se estimó que el Fondo recibirá el equivalente a su participación.

Intereses por préstamos a empresas relacionadas: para los préstamos se supuso que se mantienen las tasas de interés actualmente vigentes, con pagos mensuales de intereses y sin amortización.

6.1.3 Costos y gastos

Gastos de cargo del Fondo: se consideró un gasto fijo durante toda la operación del Fondo, sin incluir la remuneración fija ni variable que se debe pagar a la Administradora, de CLF 1.852 anuales. Dicho monto considera diversos conceptos como gastos operacionales, remuneración del comité de vigilancia y otros servicios y está basado en los gastos reales incurridos por el Fondo entre 2018 y 2019.

Remuneración fija por administración: la remuneración mensual se estimó como un porcentaje, diferenciado según serie de cuotas, del capital aportado:

- 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

Una proporción de esta remuneración es pagada directamente por las Sociedades.

Remuneración variable: la remuneración anual 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:

- Serie A: un doceavo del 20,0% + IVA
- Serie C: un doceavo del 20,0% + IVA
- Serie WM: un doceavo del 20,0% + IVA
- Serie I: un doceavo del 15,0% + IVA

6.1.4 Otros

Impuestos: el Fondo no tributa directamente. Los impuestos considerados, en forma implícita, corresponden a aquellos estimados para las Sociedades dueñas de las propiedades por las utilidades que ellas generan. Cabe señalar que una proporción de las distribuciones que el Fondo realiza a sus aportantes no ha tributado previamente, ya que provienen de los intereses cobrados a las sociedades relacionadas.

Distribuciones a los aportantes: el Fondo distribuye periódicamente, en forma trimestral, la totalidad de la caja disponible manteniendo sólo un saldo mínimo para operar.

Tasa de descuento: las distribuciones que reciben los aportantes se descontaron empleando una tasa de 6,68% real anual, que corresponde al costo del patrimonio, estimado a partir de la ponderación del costo del patrimonio determinado para las distintas sociedades. El valor se determinó utilizando los siguientes parámetros:

Inversión	Activo	Período	Tasa libre de riesgo (rf)	β desapalancado	β apalancado	Premio por riesgo de mercado (rm-rf)	Otros premios	Deuda/patrimonio	Costo del patrimonio	WACC
Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist S.A.	Residencias para adultos mayores	Horizonte explícito proyección y valor residual	0,57%	0,50	0,76	6,81%	0,60%	0,71	6,34%	4,60%
Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.	Centro de distribución	Horizonte explícito proyección y valor residual	0,57%	0,61	0,99	6,81%	0,60%	0,85	7,90%	5,26%
	Oficinas	Horizonte explícito proyección	0,57%	0,54	0,85	5,45%	0,60%	1,80	7,98%	4,23%
		Valor residual	0,57%	0,54	0,85	5,45%	0,60%	0,60	5,40%	4,18%
Inmobiliaria Machalí Ltda.	Centro Comercial	Horizonte explícito proyección	0,57%	0,51	0,89	6,81%	0,60%	1,02	7,18%	4,67%
		Valor residual	0,57%	0,51	0,81	6,81%	0,60%	0,80	6,67%	4,66%
Fondo PT	Torre A	Horizonte explícito proyección	0,57%	no aplica	no aplica	no aplica	no aplica	1,45	4,52%	3,09%
		Valor residual	0,57%	0,54	0,78	6,81%	0,60%	0,60	6,46%	4,84%
	Centro de Convenciones	Horizonte explícito proyección	0,57%	0,58	1,21	6,81%	0,60%	1,48	9,39%	5,07%
		Valor residual	0,57%	0,58	0,88	6,81%	0,60%	0,70	7,14%	5,07%
Fondo Apoquindo	Cartera completa	Horizonte explícito proyección	0,57%	0,54	1,21	5,45%	0,60%	1,70	8,01%	4,23%
		Valor residual	0,57%	0,54	0,78	5,45%	0,60%	0,60	5,56%	4,18%
Power Center Curicó SpA	Power Center	Horizonte explícito proyección y valor residual	0,57%	0,51	1,07	6,81%	0,60%	1,50	8,44%	4,67%
		Horizonte explícito proyección y valor residual	0,57%	0,51	1,07	6,81%	0,60%	0,80	6,67%	4,66%
Inmobiliaria VC SpA	Viña Centro	Horizonte explícito proyección	0,57%	0,51	0,89	6,81%	0,60%	1,05	7,30%	4,67%
		Valor residual	0,57%	0,51	0,81	6,81%	0,60%	0,80	6,67%	4,66%

En el caso de los betas desapalancados, se emplearon datos promedio de REIT (Real Estate Investment Trust) de oficinas, de propiedades industriales (en el caso de centros de distribución), de propiedades comerciales (en el caso de centros comerciales) y de propiedades dedicadas al cuidado de salud (en el caso de las residencias para adultos mayores), que transan en el mercado de EE. UU., de acuerdo con la clasificación GICS ⁽¹⁷⁾.

6.2 Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.

6.2.1 Ingresos

Ingresos por arriendos

Renta fija: se consideran los contratos actualmente vigentes y se proyectan otros nuevos en su reemplazo una vez que éstos vayan finalizando.

Propiedad	Tipo	Superficie arrendable (m ²)	Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Canon (CLF/m ²)	Vacancia	Canon (CLF/m ²)	Vacancia
Residencia Colombia	Residencia adulto mayor	3.752	0,23	0,0%	0,26	5,0%
Residencia Coventry	Residencia adulto mayor	5.197	0,32	0,0%	0,33	5,0%
Residencia Del Candil	Residencia adulto mayor	6.359	0,30	0,0%	0,31	5,0%
Residencia Medina	Residencia adulto mayor	4.140	0,23	0,0%	0,26	5,0%
Residencia Padre Errázuriz	Residencia adulto mayor	5.009	0,30	0,0%	0,33	5,0%
Total residencias adulto mayor		24.457	0,29	0,0%	0,30	5,0%

Renta variable: no se proyectaron ingresos variables.

La proyección de ingresos no percibidos por vacancia, sobre el total de ingresos potenciales, se presenta en la siguiente tabla.

Concepto	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Régimen
Vacancia de ingresos	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%

Otros ingresos

Recuperación de gastos: se proyecta que los gastos por asesorías legales y de gestión, mantención, contribuciones, seguros y sobretasa de impuesto territorial son traspasados a los arrendatarios, con una recuperación del 100% de dichos gastos.

⁽¹⁷⁾ Fuente: Bloomberg a enero de 2020 y cálculos propios.

6.2.2 Costos y gastos

Los gastos operacionales en los que incurre la sociedad son recuperados al ser traspasados a los arrendatarios.

Propiedad	Asesorías legales y de gestión (CLF/año)	Mantenimiento (CLF/año)	Contribuciones (CLF/año)	Seguros (CLF/año)
Residencia Colombia	2.776	242	7.430	124
Residencia Coventry				
Residencia Del Candil				
Residencia Medina				
Residencia Padre Errázuriz				

6.2.3 Impuestos

Sociedad	Tasa de impuesto a la renta	Pérdidas tributarias acumuladas (CLF)	Crédito fiscal IVA (CLF)	Sobretasa de impuesto territorial (CLF/año)
Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.	27,0%	96.945	0	1.767

Impuesto a la renta de primera categoría: se consideró que la sociedad está acogida al régimen semi integrado.

Sobretasa de impuesto territorial: se proyecta su cobro a partir del año 2020. Este monto es traspasado a los arrendatarios.

6.2.4 Otros

Sociedad	Otros costos y gastos (CLF/año)	Remuneración fija administradora (CLF/año)	CAPEX (CLF)	Saldo insoluto a la Fecha de Valorización			Otros activos (CLF)
				Deuda con instituciones financieras (CLF)	Deuda con el Fondo (CLF)	Deuda con otras empresas relacionadas (CLF)	
Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.	900	0	0	632.278	36.661	64.225	84.000

Otros costos y gastos: se consideraron otros costos y gastos fijos asociados a diversos conceptos como tasaciones y auditoría.

Deuda con instituciones financieras: para las deudas con instituciones financieras se supuso que mantienen sus desarrollos hasta que se extinguen y en ese momento se refinancian. La nueva estructura supone que todo pasa a ser tipo bullet y que la tasa de interés a largo plazo corresponde a un 2,95% real anual.

Deuda con el Fondo: se supuso que se mantienen en su situación a la Fecha de Valorización.

Deuda con empresas relacionadas: se supuso que se mantienen en su situación a la Fecha de Valorización.

Otros activos: existe un proyecto en desarrollo, el cual cuenta con el terreno y los permisos de construcción en tramitación. Este proyecto fue valorizado en base a los costos incurridos a la Fecha de Valorización.

Valor residual: el valor residual se estimó suponiendo que no hay crecimiento real a perpetuidad, es decir, manteniendo fijo (en unidades de fomento) el flujo de caja libre en régimen.

6.3 Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión

6.3.1 Ingresos

Renta fija: se consideran los contratos actualmente vigentes y se proyectan otros nuevos en su reemplazo una vez que éstos vayan finalizando.

Propiedad	Sociedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
				Canon (CLF/m ²) *	Vacancia	Canon (CLF/m ²) *	Vacancia
Torre A	Torre A S.A.	Oficinas	18.522 m ²	0,65	0,0%	0,65	5,0%
		Comercial	775 m ²	0,80	0,0%	0,80	5,0%
		Estacionamientos	442 un	3,93	46,4%	3,46	7,7%
Centro de convenciones	Inmobiliaria Centro de Convenciones SpA	Oficinas	509 m ²	0,28	92,4%	0,40	5,0%
		Comercial	6.696 m ²	0,40	18,1%	0,52	5,0%
		Estacionamientos	527 un	4,79	0,0%	4,00	5,0%
Total oficinas			19.030 m ²	0,64	2,5%	0,64	5,0%
Total comercial			7.471 m ²	0,44	16,2%	0,55	5,0%
Total estacionamientos			969 un	4,39	21,2%	3,75	6,2%

Nota: los valores no se encuentran ponderados por la participación del Fondo en el Fondo PT.

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

Se consideraron, además, ingresos por otros conceptos como arriendo de bodegas, equivalentes al 4% de los ingresos totales.

La proyección de ingresos no percibidos por vacancia, sobre el total de ingresos potenciales por arrendamiento, se presenta en la siguiente tabla.

Concepto	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Régimen
Vacancia de ingresos	11,2%	2,4%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,3%	1,5%	2,0%	2,0%	5,2%

6.3.2 Costos y gastos

Propiedad	Comisiones variables en régimen (% de los ingresos)	Mantenimiento (% de los ingresos)	Gastos comunes mensuales (CLF/m ²)	Contribuciones (CLF/año)	Seguros * (CLF/año)
Torre A	2,5%	1,0%	0,10	17.980	1.909
Centro de Convenciones	2,5%	1,0%	0,09	8.943	1.153

* Valor antes del aumento proyectado.

Comisiones variables: están asociadas a los pagos por administración y corretaje de las propiedades. Se estima que estos sean inferiores a 2% durante la vigencia de los contratos de arrendamiento actuales.

Gastos comunes mensuales: se utilizan para el cálculo de los gastos comunes de vacancia.

6.3.3 Impuestos

Sociedad	Tasa de impuesto a la renta	Pérdidas tributarias acumuladas (CLF)	Crédito fiscal IVA (CLF)	Sobretasa de impuesto territorial (CLF/año)
Torre A S.A.	27,0%	171.611	0	4.374
Inmobiliaria Centro de Convenciones SpA	27,0%	110.349	0	2.141

Impuesto a la renta de primera categoría: se consideró que la sociedad está acogida al régimen semi integrado.

Sobretasa de impuesto territorial: se proyecta su cobro a partir del año 2020.

6.3.4 Otros

Sociedad	Otros costos y gastos (CLF/año)	Remuneración fija administradora *	CAPEX (CLF)	Saldo insoluto a la Fecha de Valorización			Otros activos (CLF)
				Deuda con instituciones financieras (CLF)	Deuda con el Fondo (CLF)	Deuda con otras empresas relacionadas (CLF)	
Torre A S.A.	1.872	3.108	0	1.705.314	60.218	0	0
Inmobiliaria Centro de Convenciones SpA	1.572	1.500	0	662.583	532.416	0	0

* Asociado a la remuneración fija que paga Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión a Toesca S.A. Administradora General de Fondos.

Otros costos y gastos: se consideraron otros costos y gastos fijos asociados a conceptos como servicios profesionales, patentes y otros, estimados a partir de los egresos reales registrados en los últimos períodos.

Deuda con instituciones financieras: para las deudas con instituciones financieras se supuso que mantienen sus desarrollos hasta que se extinguen y en ese momento se refinancian. La nueva estructura supone que todo pasa a ser tipo bullet y que la tasa de interés a largo plazo corresponde a un 2,95% real anual.

Deuda con el Fondo: se supuso que se mantienen en su situación a la Fecha de Valorización.

Deuda con empresas relacionadas: se supuso que se mantienen en su situación a la Fecha de Valorización, es decir, sin deuda.

Valor residual: el valor residual se estimó suponiendo que no hay crecimiento real a perpetuidad, es decir, manteniendo fijo (en unidades de fomento) el flujo de caja libre en régimen. Debido a la existencia de un contrato, que explica gran parte de los ingresos del edificio, con plazo de vigencia superior al del horizonte explícito de proyección, se realizó un ajuste para reflejar este hecho en el valor residual.

6.4 Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión

6.4.1 Ingresos

Renta fija: se consideran los contratos actualmente vigentes y se proyectan otros nuevos en su reemplazo una vez que éstos vayan finalizando.

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Canon (CLF/m ²) *	Vacancia	Canon (CLF/m ²) *	Vacancia
Apoquindo 4501	Oficinas	17.964 m ²	0,58	0,0%	0,59	5,0%
	Comercial	3.503 m ²	0,78	0,0%	0,78	4,5%
	Estacionamientos	594 un	3,46	1,0%	3,50	5,0%
Apoquindo 4700	Oficinas	5.765 m ²	0,54	0,0%	0,55	5,0%
	Comercial	1.433 m ²	0,59	0,0%	0,62	5,0%
	Estacionamientos	190 un	2,45	8,9%	3,50	5,0%
Total oficinas		23.729 m ²	0,57	0,0%	0,58	5,0%
Total comercial		4.935 m ²	0,72	0,0%	0,74	4,7%
Total estacionamientos		784 un	3,23	2,9%	3,50	5,0%

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

Se consideraron, además, ingresos por otros conceptos como arriendo de bodegas, equivalentes al 2% de los ingresos totales.

La proyección de ingresos no percibidos por vacancia, sobre el total de ingresos potenciales, se presenta en la siguiente tabla.

Concepto	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Régimen
Vacancia de ingresos	3,7%	4,7%	4,7%	4,7%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%	4,9%

6.4.2 Costos y gastos

Propiedad	Comisiones variables en régimen (% de los ingresos)	Mantenimiento (% de los ingresos)	Gastos comunes mensuales (CLF/m ²)	Contribuciones (CLF/año)	Seguros (CLF/año)
Apoquindo 4501	2,0%	1,0%	0,09	12.268	0
Apoquindo 4700	2,0%	1,0%	0,12	3.831	0

Comisiones variables: están asociadas a los pagos por administración y corretaje de las propiedades.

Gastos comunes mensuales: para el cálculo de los gastos comunes de vacancia.

Seguros: si bien existen seguros contratados, el valor completo es traspasado a los arrendatarios, por lo que no se considera como un costo para la sociedad.

6.4.3 Impuestos

Sociedad	Tasa de impuesto a la renta	Pérdidas tributarias acumuladas (CLF)	Crédito fiscal IVA (CLF)	Sobretasa de impuesto territorial (CLF/año)
Inmobiliaria Apoquindo S.A.	27,0%	11.279	0	3.909

Impuesto a la renta de primera categoría: se consideró que la sociedad está acogida al régimen semi integrado.

Sobretasa de impuesto territorial: se proyecta su cobro a partir del año 2020.

6.4.4 Otros

Sociedad	Otros costos y gastos (CLF/año)	Remuneración fija administradora *	CAPEX (CLF)	Saldo insoluto a la Fecha de Valorización			Otros activos (CLF)
				Deuda con instituciones financieras (CLF)	Deuda con el Fondo (CLF)	Deuda con otras empresas relacionadas (CLF)	
Inmobiliaria Apoquindo S.A.	1.308	8.340	0	2.730.614	1.414.496	0	3.189

* Asociado a la remuneración fija que paga Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión a Toesca S.A. Administradora General de Fondos.

Otros costos y gastos: se consideraron otros costos y gastos fijos asociados a conceptos como servicios profesionales, patentes y otros, estimados a partir de los egresos reales registrados en los últimos períodos.

Emisión de bono: durante febrero de 2020 se colocó un bono por CLF 2.800.000 y tasa de interés de 2,7% real anual. Los fondos provenientes de esta colocación serán utilizados para financiar a la sociedad Inmobiliaria Apoquindo S.A..

Deuda con el Fondo: se supuso que se mantiene su situación a la Fecha de Valorización.

Otros activos: corresponden a cuentas por cobrar a empresas relacionadas.

Valor residual: el valor residual se estimó suponiendo que no hay crecimiento real a perpetuidad, es decir, manteniendo fijo (en unidades de fomento) el flujo de caja libre en régimen.

6.5 Inmobiliaria Machalí S.A.

6.5.1 Ingresos

Ingresos por arriendos

Renta fija: se consideran los contratos actualmente vigentes y se proyectan otros nuevos en su reemplazo una vez que éstos vayan finalizando.

Propiedad	Tipo	Superficie arrendable (m ²)	Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Rentas (CLF/m ²)	Vacancia	Rentas (CLF/m ²)	Vacancia
Paseo Machalí	Tiendas ancla	2.658	0,25	0,0%	0,25	0,4%
	Locales	1.872	0,27	0,0%	0,27	5,0%

Se consideraron, además, ingresos por otros conceptos como arriendo de módulos, equivalentes al 2% de los ingresos totales en régimen.

La proyección de ingresos no percibidos por vacancia, sobre el total de ingresos potenciales por arrendamiento, se presenta en la siguiente tabla.

Concepto	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Régimen
Vacancia de ingresos	1,0%	1,4%	1,4%	1,4%	1,6%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	1,9%	2,7%

Renta variable: el único contrato, actualmente vigente, que contempla pago de renta variable, no ha alcanzado las ventas necesarias para que dicho pago se produzca. Se estima que esta situación se revertirá al segundo año de proyección, llegando en régimen a un pago de CLF/año 119.

Otros ingresos

Gastos comunes: se consideraron ingresos por concepto de recaudación de gastos comunes similares a los valores actuales. Se proyecta que los ingresos no cubren la totalidad de los gastos, debido a la vacancia, generándose un déficit de un 5% en régimen.

Servicios básicos de locales: se proyectó que el gasto por consumo eléctrico y agua de locales es pagado por los arrendatarios a la sociedad, la cual realiza el pago a la empresa proveedora. Se estima que esto genera una utilidad inicial de CLF/mes 50.

6.5.2 Costos y gastos

Propiedad	Comisiones variables en régimen (% de los ingresos por arriendo)	Mantenimiento (% de los ingresos por arriendos)	Contribuciones (CLF/año)	Seguros (CLF/año)
Paseo Machalí	5,5%	1,0%	575	64

Comisiones variables: están asociadas a los pagos por administración y corretaje de las propiedades.

Contribuciones: la sociedad paga el valor total de las contribuciones, pero recupera parte al incluir el 50% del valor en los gastos comunes que se cobra a los arrendatarios.

Seguros: la sociedad paga el valor total de los seguros, pero lo recupera al incluir el 100% del valor en los gastos comunes que se cobra a los arrendatarios.

6.5.3 Impuestos

Sociedad	Tasa de impuesto a la renta	Pérdidas tributarias acumuladas (CLF)	Crédito fiscal IVA (CLF)	Sobretasa de impuesto territorial (CLF/año)
Inmobiliaria Machalí S.A.	27,0%	3.632	2.011	73

Impuesto a la renta de primera categoría: se consideró que la sociedad está acogida al régimen semi integrado.

Sobretasa de impuesto territorial: se proyecta su cobro a partir del año 2020.

6.5.4 Otros

Sociedad	Otros costos y gastos (CLF/año)	Remuneración fija administradora (CLF/año)	CAPEX (CLF)	Saldo insoluto a la Fecha de Valorización			Otros activos (CLF)
				Deuda con instituciones financieras (CLF)	Deuda con el Fondo (CLF)	Deuda con otras empresas relacionadas (CLF)	
Inmobiliaria Machalí S.A.	614	540	0	106.699	10.678	0	0

Otros costos y gastos: se consideraron otros costos y gastos fijos asociados a conceptos como servicios profesionales, patentes y otros, estimados a partir de los egresos reales registrados en los últimos períodos.

Deuda con instituciones financieras: para las deudas con instituciones financieras se supuso que mantienen sus desarrollos hasta que se extinguen y en ese momento se refinancian. La nueva estructura supone que todo pasa a ser tipo bullet y que la tasa de interés a largo plazo corresponde a un 2,95% real anual.

Deuda con el Fondo: se supuso que se mantienen en su situación a la Fecha de Valorización.

Deuda con empresas relacionadas: se supuso que se mantienen en su situación a la Fecha de Valorización, es decir, sin deuda.

Valor residual: el valor residual se estimó suponiendo que no hay crecimiento real a perpetuidad, es decir, manteniendo fijo (en unidades de fomento) el flujo de caja libre en régimen.

6.6 Inmobiliaria VC SpA

Inmobiliaria VC Spa es una sociedad que, a la Fecha de Valorización, no posee activos inmobiliarios directamente, siendo su única inversión el 100% de la sociedad Viña Centro SpA, desde la cual recibe dividendos e intereses por préstamos otorgados a Viña Centro SpA.

6.6.1 Ingresos

Ingresos por dividendos: la sociedad Viña Centro SpA paga regularmente dividendos relacionados con la explotación del centro comercial Paseo Viña Centro.

Ingresos por intereses: la sociedad es la acreedora de un capital de CLF 61.646, en la forma de un pagaré sin amortizaciones de capital, que es adeudada por Viña Centro SpA. La tasa de interés es de 4,5% real anual.

6.6.2 Costos y gastos

La sociedad presenta algunos costos y gastos por CLF/año 456 asociados a conceptos como asesorías y patentes, estimados a partir de los egresos reales registrados en los últimos períodos.

6.6.3 Otros

Impuestos: se consideró que la sociedad está acogida al régimen semi integrado, siendo la tasa de impuesto de primera categoría el 27,0%. Además, se consideró que la sociedad posee un goodwill por CLF 203.153, amortizable en 45,5 años y pérdidas tributarias acumuladas de CLF 66.033.

Deuda con instituciones financieras: para las deudas con instituciones financieras se supuso que mantienen sus desarrollos hasta que se extinguen y en ese momento se refinancian. La nueva estructura supone que todo pasa a ser tipo bullet y que la tasa de interés a largo plazo corresponde a un 2,95% real anual.

Deuda con empresas relacionadas: se supuso que se mantienen en su situación a la Fecha de Valorización.

Acreeador	Saldo insoluto a la Fecha de Valorización (CLF)
Instituciones financieras	217.119
Toesca Rentas Inmobiliarias	460.337
Otras empresas relacionadas	0

Fusión: se supuso que en el mes de junio de 2023 la sociedad se fusiona con Viña Centro SpA⁽¹⁸⁾ con la intención de aprovechar la amortización tributaria del goodwill. La fecha corresponde al momento en que el crédito fiscal por IVA de Viña Centro SpA se extingue, debido a que recupera la totalidad de dicho monto a través de los contratos de arrendamiento de Paseo Viña Centro. La sociedad fusionada se proyecta con:

- Deuda financiera: igual a la suma de las deudas previas a la fusión.
- Deudas EERR: la deuda con el Fondo se mantiene como la suma de las deudas previas a la fusión, mientras que la deuda entre las sociedades termina.

⁽¹⁸⁾ La sociedad fusionada continúa como Inmobiliaria VC SpA.

- **Activos inmobiliarios:** la sociedad fusionada es la propietaria directa de Paseo Viña Centro, el cual no sufre ninguna alteración en los ingresos derivados de su operación, en los costos ni en los gastos. Los supuestos presentados en la sección 6.7 de este informe, relacionados con la propiedad, se mantienen.

6.7 Viña Centro SpA

6.7.1 Ingresos

Ingresos por arriendos

Renta fija: se consideran los contratos actualmente vigentes y se proyectan otros nuevos en su reemplazo una vez que éstos vayan finalizando.

Propiedad ⁽¹⁹⁾	Tipo	Superficie arrendable (m ²)	Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Canon (CLF/m ²)	Vacancia	Canon (CLF/m ²)	Vacancia
Paseo Viña Centro	Tiendas ancla	20.742	0,40	0,0%	0,31	0,0%
	Locales	4.094	0,72	9,5%	0,73	5,0%

Se consideraron, además, ingresos por otros conceptos, como arriendo de estacionamientos y cajero, equivalentes al 7% de los ingresos totales por arriendo.

La proyección de ingresos no percibidos por vacancia, sobre el total de ingresos potenciales por arrendamiento, se presenta en la siguiente tabla.

Concepto	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Régimen
Vacancia de ingresos	2,2%	1,4%	1,3%	1,5%	1,7%	1,7%	1,7%	2,0%	1,9%	1,9%	1,9%

Renta variable: para los contratos que consideran el pago de una renta variable, la cual depende de los resultados del negocio del arrendatario, se supuso que los ingresos por este concepto serán CLF 4.485 anuales.

Otros ingresos

Gastos comunes: se consideraron ingresos por concepto de recaudación de gastos comunes similares a los valores actuales. Se proyecta que los ingresos no cubren la totalidad de los gastos, debido a la vacancia, generándose un déficit de un 2% en régimen.

Servicios básicos de locales: se proyectó que el gasto por consumo eléctrico y agua de locales es pagado por los arrendatarios a la sociedad, la cual realiza el pago a la empresa proveedora. Se estima que esto genera una utilidad de CLF/mes 700.

⁽¹⁹⁾ Los valores de renta y vacancia, a la Fecha de Valorización, corresponde a la situación real del centro comercial a dicha fecha. En caso de existir contratos vigentes, pero cuya ocupación comienza en el futuro o que se encuentran en período de gracia de renta, el cálculo de vacancia considera esas superficies como ocupadas y el promedio de rentas utiliza la renta inicial a pagarse a futuro.

Fondo de promoción: se consideró que los ingresos por fondo de promoción son equivalentes al 4% de los ingresos por arriendo de locales y que son destinados en su totalidad a cubrir los gastos de marketing.

6.7.2 Costos y gastos

Propiedad	Comisiones variables en régimen (% de los ingresos por arriendo de unidades)	Mantenimiento (% de los ingresos)	Contribuciones (CLF/año)	Seguros (CLF/año)
Viña Centro SpA	4,5%	1,0%	18.251	0

Comisiones variables: están asociadas a los pagos por administración y corretaje de las propiedades.

Seguros: la sociedad paga el valor total de los seguros, pero lo recupera al incluir el 100% del valor en los gastos comunes que se cobra a los arrendatarios.

6.7.3 Impuestos

Sociedad	Tasa de impuesto a la renta	Pérdidas tributarias acumuladas (CLF)	Crédito fiscal IVA (CLF)	Sobretasa de impuesto territorial (CLF/año)
Viña Centro SpA	27,0%	0	77.903	4.441

Impuesto a la renta de primera categoría: se consideró que la sociedad está acogida al régimen semi integrado.

Crédito fiscal IVA: se estima que este crédito se recupera a través del IVA recaudado a partir de los arriendos afectos.

Sobretasa de impuesto territorial: se proyecta su cobro a partir del año 2020.

6.7.4 Otros

Sociedad	Otros costos y gastos (CLF/año)	Remuneración fija administradora (CLF/año)	CAPEX (CLF)	Saldo insoluto a la Fecha de Valorización			Otros activos (CLF)
				Deuda con instituciones financieras (CLF)	Deuda con el Fondo (CLF)	Deuda con otras empresas relacionadas (CLF)	
Viña Centro SpA	1.652	6.420	0	1.000.000	376.861	61.646	0

Otros costos y gastos: se consideraron otros costos y gastos fijos asociados a conceptos como servicios profesionales, patentes y otros, estimados a partir de los egresos reales registrados en los últimos períodos.

Deuda con instituciones financieras: para las deudas con instituciones financieras se supuso que mantienen sus desarrollos hasta que se extinguen y en ese momento se refinancian. La nueva estructura supone que todo pasa a ser tipo bullet y que la tasa de interés a largo plazo corresponde a un 2,95% real anual.

Deuda con el Fondo: se supuso que se mantienen en su situación a la Fecha de Valorización.

Deuda con empresas relacionadas: se supuso que se mantienen en su situación a la Fecha de Valorización.

Valor residual: el valor residual se estimó suponiendo que no hay crecimiento real a perpetuidad, es decir, manteniendo fijo (en unidades de fomento) el flujo de caja libre en régimen.

Fusión: se supuso que en el mes de junio de 2023 la sociedad se fusiona con Inmobiliaria VC SpA, siendo absorbida por ésta.

6.8 Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.

6.8.1 Ingresos

Renta fija: se consideran los contratos actualmente vigentes y se proyectan otros nuevos en su reemplazo una vez que éstos vayan finalizando.

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Rentas (CLF/m ²) *	Vacancia	Rentas (CLF/m ²) *	Vacancia
Bodegas Sucden	Centro logístico	14.505 m ²	0,15	0,0%	0,15	5,0%
Apoquindo 3001	Oficinas	3.728 m ²	0,54	0,0%	0,55	5,0%
	Comercial	702 m ²	0,35	0,0%	0,35	5,0%
	Estacionamientos	71 un	3,79	0,0%	3,80	5,0%

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

Se consideraron, además, ingresos por otros conceptos como arriendo de bodegas, equivalentes al 1% de los ingresos totales en régimen.

La proyección de ingresos no percibidos por vacancia, sobre el total de ingresos potenciales, se presenta en la siguiente tabla.

Concepto	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Régimen
Vacancia de ingresos	0,0%	1,2%	2,6%	2,7%	2,7%	2,7%	4,6%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%

6.8.2 Costos y gastos

Propiedad	Comisiones variables en régimen (% de los ingresos)	Mantenimiento (% de los ingresos)	Gastos comunes (CLF/m ²)	Contribuciones (CLF/año)	Seguros (CLF/año)
Bodegas Sucden	1,7%	1,0%	-	3.388	0
Apoquindo 3001	2,5%	1,0%	0,11	2.350	0

Comisiones variables: están asociadas a los pagos por administración y corretaje de las propiedades.

Seguros: los seguros son pagados por los arrendatarios, ya sea directamente o a través de los gastos comunes.

6.8.3 Impuestos

Sociedad	Tasa de impuesto a la renta	Pérdidas tributarias acumuladas (CLF)	Crédito fiscal IVA (CLF)	Sobretasa de impuesto territorial (CLF/año)
Inmobiliaria Chañarillo Ltda.	27,0%	249.571	8.760	1.349

Impuesto a la renta de primera categoría: se consideró que la sociedad está acogida al régimen semi integrado.

Crédito fiscal IVA: se estima que este crédito se recupera a través del IVA recaudado a partir de los arriendos afectos.

Sobretasa de impuesto territorial: se proyecta su cobro a partir del año 2020.

6.8.4 Otros

Sociedad	Otros costos y gastos (CLF/año)	Remuneración fija administradora (CLF/año)	CAPEX (CLF)	Saldo insoluto a la Fecha de Valorización ⁽²⁰⁾			Otros activos (CLF)
				Deuda con instituciones financieras (CLF)	Deuda con el Fondo (CLF)	Deuda con otras empresas relacionadas (CLF)	
Inmobiliaria Chañarillo Ltda.	932	1.080	0	198.367	345.865	0	0

Otros costos y gastos: se consideraron otros costos y gastos fijos asociados a conceptos como servicios profesionales, patentes y otros, estimados a partir de los egresos reales registrados en los últimos períodos.

Deuda con instituciones financieras: para las deudas con instituciones financieras se supuso que mantienen sus desarrollos hasta que se extinguen y en ese momento se refinancian. La nueva estructura supone que todo pasa a ser tipo bullet y que la tasa de interés a largo plazo corresponde a un 2,95% real anual.

Deuda con el Fondo: se supuso que se mantienen en su situación a la Fecha de Valorización.

Deuda con empresas relacionadas: se supuso que se mantienen en su situación a la Fecha de Valorización, es decir, sin deuda.

Valor residual: el valor residual se estimó suponiendo que no hay crecimiento real a perpetuidad, es decir, manteniendo fijo (en unidades de fomento) el flujo de caja libre en régimen.

⁽²⁰⁾ Durante los primeros meses de 2020 la sociedad aumentó en CLF 325.180 su deuda bancaria, relacionado con la compra de Apoquindo 3001, y en CLF 14.500 su deuda con el Fondo.

6.9 Power Center Curicó SpA

6.9.1 Ingresos

Ingresos por arriendos

Renta fija: se consideran los contratos actualmente vigentes y se proyectan otros nuevos en su reemplazo una vez que éstos vayan finalizando.

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Rentas (CLF/m ²)	Vacancia	Rentas (CLF/m ²)	Vacancia
Curicó	Centro Comercial	7.371 m ²	0,19	0,0%	0,20	0,0%
		3.360 m ²	0,26	76,5%	0,43	8,0%

Se consideraron, además, ingresos por otros conceptos como arriendo de antenas y módulos, equivalentes al 2% de los ingresos por arriendo en régimen.

La proyección de ingresos no percibidos por vacancia, sobre el total de ingresos potenciales, se presenta en la siguiente tabla.

Concepto	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Régimen
Vacancia de ingresos	32,4%	7,8%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,3%	4,2%	4,2%	4,1%	4,0%

Otros ingresos

Gastos comunes: se consideraron ingresos por concepto de recaudación de gastos comunes similares a los valores actuales. Se proyecta que los ingresos no cubren la totalidad de los gastos generándose un déficit de CLF/mes 50 por sobre los gastos comunes de vacancia.

Servicios básicos de locales: se proyectó que el gasto por consumo eléctrico es pagado por los arrendatarios a la sociedad, la cual realiza el pago a la empresa proveedora. Se estima que esto genera una utilidad inicial de CLF/mes 180.

6.9.2 Costos y gastos

Propiedad	Comisiones variables en régimen (% de los ingresos *)	Mantenimiento (% de los ingresos)	Contribuciones (CLF/año)	Seguros (CLF/año)
Curicó	4,8%	1,0%	4.500	722

* Sin incluir ingresos por gastos comunes.

Comisiones variables: están asociadas a los pagos por administración y corretaje de las propiedades.

6.9.3 Impuestos

Sociedad	Tasa de impuesto a la renta	Pérdidas tributarias acumuladas (CLF)	Crédito fiscal IVA (CLF)	Sobretasa de impuesto territorial (CLF/año)
Power Center Curicó SpA	27,0%	92.598	2.355	1.043

Impuesto a la renta de primera categoría: se consideró que la sociedad está acogida al régimen semi integrado.

Crédito fiscal IVA: se estima que este crédito se recupera a través del IVA recaudado a partir de los arriendos afectos.

Sobretasa de impuesto territorial: se proyecta su cobro a partir del año 2020.

6.9.4 Otros

Sociedad	Otros costos y gastos (CLF/año)	Remuneración fija administradora (CLF/año)	CAPEX (CLF)	Saldo insoluto a la Fecha de Valorización			Otros activos (CLF)
				Deuda con instituciones financieras (CLF)	Deuda con el Fondo (CLF)	Deuda con otras empresas relacionadas (CLF)	
Power Center Curicó SpA	1.333	0	0	301.706	144.516	103.424	0

Otros costos y gastos: se consideraron otros costos y gastos fijos asociados a conceptos como servicios profesionales, patentes y otros, estimados a partir de los egresos reales registrados en los últimos períodos.

Deuda con instituciones financieras: para las deudas con instituciones financieras se supuso que mantienen sus desarrollos hasta que se extinguen y en ese momento se refinancian. La nueva estructura supone que todo pasa a ser tipo bullet y que la tasa de interés a largo plazo corresponde a un 2,95% real anual.

Deuda con el Fondo: se supuso que se mantienen en su situación a la Fecha de Valorización.

Deuda con empresas relacionadas: se supuso que se mantienen en su situación a la Fecha de Valorización, es decir, sin deuda.

Valor residual: el valor residual se estimó suponiendo que no hay crecimiento real a perpetuidad, es decir, manteniendo fijo (en unidades de fomento) el flujo de caja libre en régimen.

7 Anexos

7.1 Anexo 1: Detalle deuda financiera

Sociedades

Sociedad / Activo	Tipo	Estructura	Saldo insoluto (CLF)	Tasa	Vencimiento	Cuotón final	Cuota mensual (CLF)
Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.							
Residencia Colombia	Leasing	Amortizing	86.999	5,08%	dic-40		558
Residencia Coventry	Leasing	Amortizing	159.924	5,11%	mar-42		994
Residencia Del Candil	Leasing	Amortizing	156.926	5,30%	dic-40		1.024
Residencia Medina	Leasing	Amortizing	90.678	5,27%	dic-38		625
Residencia Padre Errázuriz	Leasing	Amortizing	137.753	5,17%	mar-42		860
Total Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.			632.278	5,19%			4.061
Inmobiliaria Machalí Ltda.							
Strip Center Machalí	Mutuo Hipotecario	Amortizing	106.699	4,95%	ago-27	85%	425
Inmobiliaria VC SpA							
Mall Viña Centro ⁽²¹⁾	Mutuo Hipotecario	Bullet	1.000.000	5,07%	abr-40	76%	4.130
Mall Viña Centro	Pagaré	Bullet	150.000	5,30%	feb-23	100%	709 ⁽²²⁾
	Pagaré	Amortizing	67.119	5,30%	ago-22		2.308
Total Inmobiliaria VC SpA			1.217.119	5,11%			7.148
Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.							
Bodega Sucden	Leasing	Amortizing	197.308	3,53%	ene-25	80%	583
	Pagaré	Amortizing	989	3,53%	ene-25	80%	3
Oficinas Apoquindo 3001	Pagaré	Bullet	325.180	1,70%	ene-23	100%	461
Total Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.			523.477	2,39%			1.047
Power Center Curicó SpA							
Curicó	Leasing	Amortizing	301.706	4,75%	feb-42		1.599

⁽²¹⁾ El titular de la deuda es Viña Centro SpA.

⁽²²⁾ El valor presentado corresponde a un tercio de la cuota trimestral.

Fondo PT

Sociedad / Activo	Tipo	Estructura	Saldo insoluto (CLF)	Tasa	Vencimiento	Cuotón final	Cuota mensual (CLF)
Torre A S.A.							
Torre A	Crédito sindicado	Bullet	1.705.314	4,00%	nov-29	98%	5.714
Inmobiliaria Centro de Convenciones SpA							
Centro de convenciones	Crédito sindicado	Bullet	662.583	4,00%	nov-29	76%	2.221

Fondo Apoquindo

Sociedad / Activo	Tipo	Estructura	Saldo insoluto (CLF)	Tasa	Vencimiento	Cuotón final	Cuota semestral (CLF)
Inmobiliaria Apoquindo S.A.							
Edificio Apoquindo 4501 y Edificio Apoquindo 4700	Bono	Bullet	2.800.000	2,70%	nov-26	100%	37.548

A la Fecha de Valorización, la deuda financiera vigente correspondía a un pagaré, por CLF 2.726.400, con vencimiento en febrero de 2020 y cuyo pago fue financiado con los fondos obtenidos por la colocación del bono descrito en la tabla anterior.

8 Declaración de responsabilidad

Este documento ha sido preparado por Mario Corbo y Asociados para uso de Toesca S.A. Administradora General de Fondos.

La información operacional y financiera de cada una de las empresas y/o inversiones valorizadas en este documento ha sido entregada por Toesca S.A. Administradora General de Fondos, habiéndose utilizado, además, información pública disponible a la Fecha de Valorización. Si bien se ha hecho el mejor esfuerzo para asegurar que los datos y opiniones que se presentan en este documento estén basados en información fidedigna y precisa, Mario Corbo y Asociados no ha auditado dicha información, siendo los mandantes del servicio los responsables de velar por su veracidad y precisión.

Se declara que los profesionales que han participado en la evaluación de las inversiones y en la preparación del presente documento son independientes, tanto de la Administradora como del Fondo y/o de otras organizaciones relacionadas a la operación y/o administración del Fondo.

En cuanto a las proyecciones realizadas por Mario Corbo y Asociados para determinar el valor de los activos valorizados, éstas corresponden a la mejor estimación basada en la información disponible y el conocimiento y criterio del equipo consultor a la Fecha de Valorización. No existe garantía alguna de que las estimaciones y proyecciones presentadas se cumplan en el futuro, por lo que no se podrá responsabilizar a Mario Corbo y Asociados por cambios o desviaciones respecto a lo proyectado.