

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

VALORIZACIÓN DE LA CUOTA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

Resumen ejecutivo

Este informe presenta la estimación realizada por *Mario Corbo y Asociados* (“MCYA”) del valor de las cuotas y de las inversiones en acciones de sociedades de Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión (el “Fondo”) al 31 de diciembre de 2020 (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 2.720.724
Precio de mercado cuota a la Fecha de Valorización	Serie A: CLP 20.048 Serie C: CLP 20.046 Serie WM: sin precio de mercado Serie I ⁽¹⁾ : 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⁾ Última transacción el 30 de octubre de 2019.

A la Fecha de Valorización, de acuerdo con la información contable, el Fondo posee activos por CLF 2.747.033 y un patrimonio de CLF 2.720.724.

Activo (CLF)		Pasivo y patrimonio (CLF)	
Activos corrientes	47.205	Pasivo corriente	2.822
Activos no corrientes	2.699.828	Pasivo no corriente	23.488
		Patrimonio	2.720.724
Total activos	2.747.033	Total pasivos y patrimonio	2.747.033

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

Concepto	2018	2019	2020
Distribuciones del Fondo (CLF)	109.033	124.345	189.199

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	13.698.713	471.227	40.215.870	1.383.399	25.850.036	889.224
Número de cuotas suscritas y pagadas	502.869		1.408.374		908.887	
Valor económico por cuota	27,241	0,937	28,130	0,968	29,121	1,002

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”).

Distribuciones a los aportantes (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Cuota serie A	34.428	21.272	25.331	25.830	26.338	26.181	28.459	30.606	35.910	36.947	36.633	36.184	36.291	36.266	36.445	34.914
Cuota serie C	102.200	64.145	76.652	76.814	78.537	78.023	84.439	90.464	105.363	108.274	107.393	106.133	106.433	106.361	106.863	100.991
Cuota serie I	65.245	41.998	49.277	49.323	50.415	50.156	54.135	58.146	67.638	69.980	69.445	68.621	68.768	68.742	69.050	64.693
Total	201.873	127.416	151.261	151.967	155.290	154.359	167.033	179.215	208.911	215.200	213.471	210.939	211.493	211.369	212.358	200.599

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 refleja los efectos, conocidos y/o esperados, de la crisis sanitaria provocada por el COVID-19.
- 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 ⁽²⁾. Para proyectar los dividendos que el Fondo distribuiría a sus aportantes se estimaron:

- Los dividendos que cada Sociedad 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.

⁽²⁾ La fecha de término establecida es el 30 de julio de 2032 y el supuesto empleado en la valorización es que en dicha fecha el Fondo se renueva.

Índice

1	Introducción	3
2	Descripción del Fondo.....	4
2.1	Antecedentes generales.....	4
2.2	Estructura de propiedad de las inversiones.....	5
2.3	Antecedentes financieros.....	6
3	Metodología de valorización	8
3.1	Patrimonio y cuotas del Fondo	8
4	Estimación del valor cuota de Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión	11
4.1	Resultados	11
5	Proyecciones financieras de las inversiones del Fondo	12
6	Proyecciones financieras de las inversiones del Fondo	15
6.1	Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.	15
6.2	Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión	18
6.3	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión	20
6.4	Inmobiliaria Machalí S.A.....	22
6.5	Inmobiliaria VC SpA	25
6.6	Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.	28
6.7	Power Center Curicó SpA	31
7	Principales supuestos.....	34
7.1	COVID-19	35
7.2	Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión	37
7.2.1	Marco general	37
7.3	Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.	39
7.3.1	Propiedades.....	39
7.3.2	Sociedad	40
7.4	Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión	41
7.4.1	Marco general	41
7.4.2	Propiedades.....	42

7.4.3	Sociedad	43
7.5	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión	44
7.5.1	Marco general	44
7.5.2	Propiedades.....	45
7.5.3	Sociedad	46
7.6	Inmobiliaria Machalí S.A.....	47
7.6.1	Propiedades.....	47
7.6.2	Sociedad	48
7.7	Inmobiliaria VC SpA	49
7.8	Viña Centro SpA.....	51
7.8.1	Propiedades.....	51
7.8.2	Sociedad	52
7.9	Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.	53
7.9.1	Propiedades.....	53
7.9.2	Sociedad	54
7.10	Power Center Curicó SpA.....	55
7.10.1	Propiedades.....	55
7.10.2	Sociedad.....	56
8	Anexos	57
8.1	Anexo 1: Valor de las Sociedades a la Fecha de Valorización	57
8.1.1	Metodología	57
8.1.2	Resultados	60
9	Declaración de responsabilidad.....	64

1 Introducción

Este documento presenta la estimación realizada *por Mario Corbo y Asociados (“MCYA”)* del valor de las cuotas y de las inversiones en acciones de sociedades de Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión (el “Fondo”) al 31 de diciembre de 2020 (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.

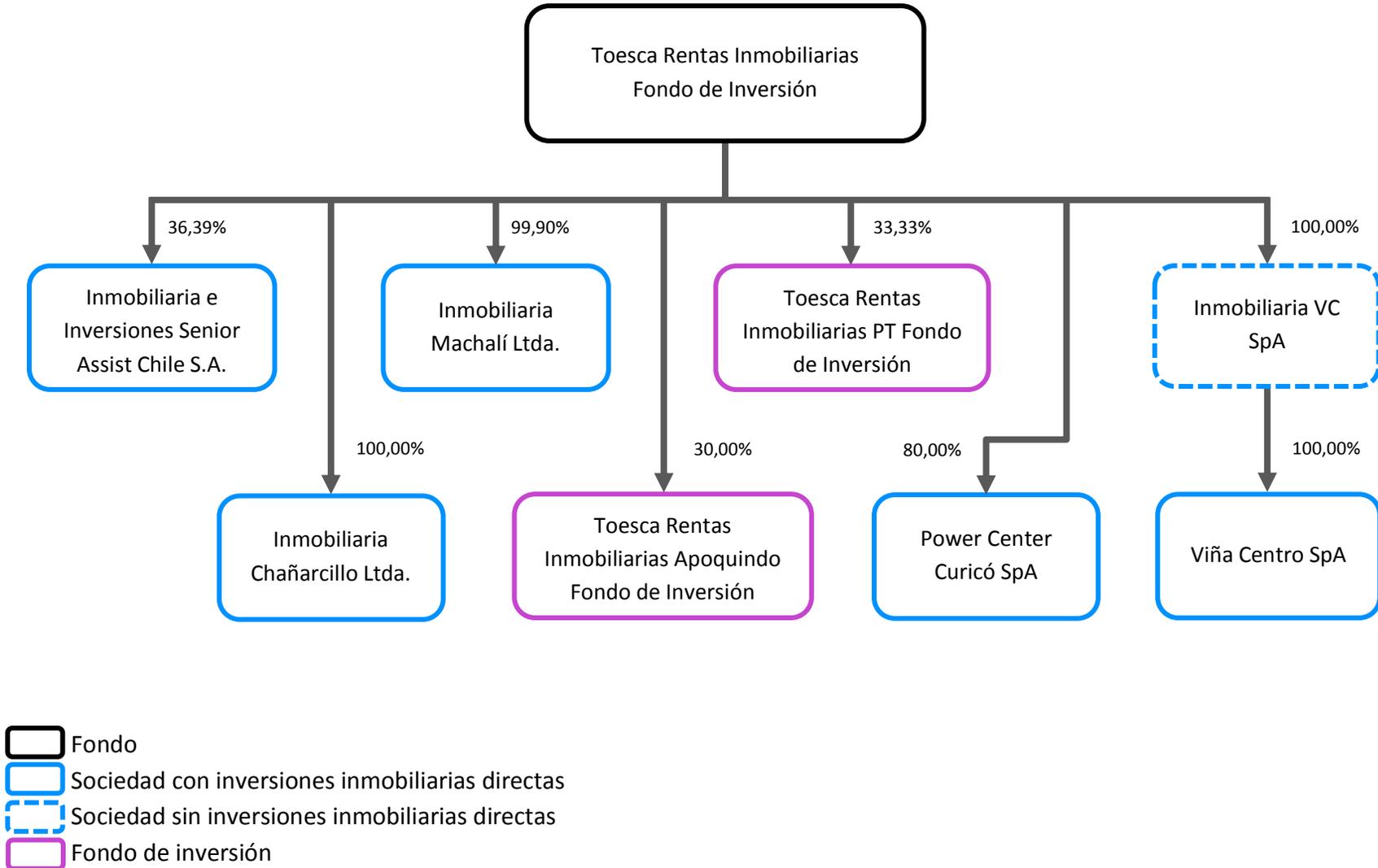
El Fondo es administrado por Toesca S.A. Administradora General de Fondos.

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 2.720.724
Precio de mercado cuota a la Fecha de Valorización	Serie A: CLP 20.048 Serie C: CLP 20.046 Serie WM: sin precio de mercado Serie I ⁽³⁾ : 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	<p>Fija: porcentaje del capital aportado y que varía según la serie de cuotas. La remuneración mensual equivale a:</p> <ul style="list-style-type: none">• Serie A: un doceavo del 1,5% + IVA• Serie C: un doceavo del 1,0% + IVA• Serie WM: un doceavo del 0,9% + IVA• Serie I: un doceavo del 0,8% + IVA <p>Variable: un porcentaje de la rentabilidad anual del Fondo para cada serie de cuotas que exceda el 5,0% real anual, estimado como cociente entre los dividendos distribuidos en el período y el promedio de aportes enterados. Los porcentajes corresponden a:</p> <ul style="list-style-type: none">• Serie A: 20,0% + IVA• Serie C: 20,0% + IVA• Serie WM: 20,0% + IVA• Serie I: 15,0% + IVA

⁽³⁾ 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 2.852.784 y un patrimonio de CLF 2.816.774. Los estados financieros históricos corresponden a:

Balance (CLF)	Diciembre 2017	Diciembre 2018	Diciembre 2019	Diciembre 2020
Activos				
Caja y equivalentes a caja	63.232	580.697	166.256	46.775
Cuentas por cobrar	0	0	0	0
Cuentas por cobrar EERR	950.288	996.361	1.382.751	1.417.131
Inversión en sociedades y fondo de inversión	908.742	1.030.358	1.374.603	1.283.127
Otros activos	179.568	0	0	0
Total activos	2.101.831	2.607.417	2.923.609	2.747.033
Pasivos				
Pasivos financieros	0	0	0	0
Cuentas por pagar	1.361	1.793	1.868	1.147
Cuentas por pagar EERR	199.668	12.541	3.187	1.675
Dividendos por pagar	0	0	0	0
Otros pasivos	0	0	43.812	23.488
Total pasivos	201.030	14.334	48.867	26.310
Patrimonio				
Aportes	1.909.613	2.407.426	2.785.094	2.615.233
Otras reservas	0	0	12	12
Resultados acumulados	0	-8.567	54.479	87.285
Resultado del período	-8.812	302.177	158.177	108.161
Dividendos provisorios	0	-107.952	-123.020	-89.968
Total Patrimonio	1.900.801	2.593.084	2.874.742	2.720.724
Total Pasivos y Patrimonio	2.101.831	2.607.417	2.923.609	2.747.033
Estado de Resultados (CLF)				
Ingresos/pérdidas de la operación	-49.880	315.857	170.786	125.814
Intereses y reajustes	4.700	59.213	83.095	105.034
Resultados en venta de instrumentos financieros	0	19.016	0	0
Resultado en inversiones	-55.842	163.903	83.599	19.501
Otros	1.262	73.724	4.092	1.278
Gastos de la operación	-1.598	-13.680	-12.609	-17.652
Costos financieros	0	0	0	0
Resultado del ejercicio	-51.478	302.176	158.177	108.161

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

Concepto	2018	2019	2020
Distribuciones del Fondo (CLF)	109.033	124.345	189.199

3 Metodología de valorización

3.1 Patrimonio y cuotas del Fondo

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 ⁽⁴⁾
-	Remuneración variable Administradora
-	Saldo mínimo requerido en caja
=	Distribuciones

⁽⁴⁾ 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.

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.

La remuneración variable⁽⁵⁾ 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 60 meses de los bonos “Treasury Inflation Protected Security (TIPS)” a 10 y 20 años emitidos por el Departamento del Tesoro de EE. UU..
- β_a corresponde al beta apalancado, estimado en base al beta desapalancado, medido en base mensual para un período de 5 años 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. Cabe señalar que se utilizó un beta ponderado entre el registrado a diciembre de 2019 y el de diciembre de 2020. Se optó por esto al considerarse que el valor a diciembre de 2020 no sería representativo de los betas futuros, puesto que está condicionado en forma significativa por los efectos de la pandemia por Covid-19 producida a nivel mundial. 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. En el caso de las oficinas de Apoquindo 4501, Apoquindo 4700 y Apoquindo 3001, el beta 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, premio por riesgo de mercado y premio por liquidez) corresponde a aquellos empleados para el resto de las inversiones.
- Para el premio por riesgo de mercado se empleó el promedio determinado para Chile en la encuesta publicada por Pablo Fernández denominada “Survey: Market Risk Premium and Risk-Free rate used for 81 countries in 2020”, publicada en marzo de 2020 y en la que se contó con 30 respuestas para Chile. Dicho valor corresponde a 6,6%.

⁽⁵⁾ En el Capítulo VI, punto 2.2 del Reglamento Interno se describe en detalle el procedimiento y la metodología a aplicar.

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 10 años, ajustado para reflejar un riesgo adicional, por sobre 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 4 años ⁽⁶⁾.

- *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.

⁽⁶⁾ 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	282.220	835.927	538.410
Valor presente valor residual (CLF)	2	171.381	495.725	317.552
Activos prescindibles/no operacionales (CLF)	3	17.627	51.747	33.262
Valor del patrimonio	4: 1 + 2 + 3	471.227	1.383.399	889.224
N° de cuotas	5	502.869	1.429.621	887.684
Valor cuota (CLF)	6: 5 / 4	0,937	0,968	1,002
Valor de CLF a la Fecha de Valorización (CLP)	7	29.070,33		
Valor cuota (CLP)	8: 6 x 7	27.241	28.130	29.121

Indicadores valorización	Valor
Precio/Valor Libro	1,0
EV/EBITDA próximos 12 meses	24,3

5 Proyecciones financieras de las inversiones del Fondo

Estado de resultados: Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión

Estado de resultados (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	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	-110.149	65.504	83.915	94.508	96.023	91.514	78.428	83.109	102.656	111.071	111.129	111.129	111.129	111.129	111.132	101.479
Total ingresos netos de la operación	-48.605	127.124	145.534	156.128	157.642	153.134	140.048	144.729	164.276	172.691	172.749	172.749	172.749	172.749	172.752	163.098
Gastos de cargo del Fondo y del comité de vigilancia	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017
Comisión de administración	-21.676	-12.762	-14.997	-15.163	-15.888	-15.682	-18.462	-21.123	-27.625	-28.983	-28.603	-28.050	-28.173	-28.145	-25.822	-12.762
Total gastos de la operación	-23.693	-14.779	-17.014	-17.180	-17.905	-17.699	-20.479	-23.140	-29.642	-31.000	-30.620	-30.066	-30.190	-30.162	-27.839	-14.779
Ingresos financieros	174	146	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	12
Costos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia antes de impuestos	-72.124	112.491	128.663	139.091	139.879	135.577	119.711	121.732	134.776	141.833	142.271	142.825	142.702	142.729	145.055	148.331
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	-72.124	112.491	128.663	139.091	139.879	135.577	119.711	121.732	134.776	141.833	142.271	142.825	142.702	142.729	145.055	148.331
EBITDA	300.588	323.162	416.135	478.895	480.559	473.910	453.105	448.490	448.490	448.567	448.801	448.801	448.801	448.801	448.806	436.451

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

Flujo de caja del Fondo (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	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	162.553	89.343	104.277	107.219	110.707	110.502	122.970	137.932	170.288	183.080	182.709	179.797	179.797	179.797	180.758	166.825
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	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017	-2.017
Remuneración fija administradora	-13.909	-12.762	-12.762	-12.762	-12.762	-12.762	-12.762	-12.762	-12.762	-12.762	-12.762	-12.762	-12.762	-12.762	-12.762	-12.762
Remuneración variable administradora	0	-8.914	0	-2.235	-2.401	-3.126	-2.920	-5.700	-8.361	-14.863	-16.221	-15.841	-15.288	-15.411	-15.383	-13.079
Ingresos financieros	174	146	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	142	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	183.597	127.416	151.261	151.967	155.290	154.359	167.033	179.215	208.911	215.200	213.471	210.939	211.493	211.369	212.358	200.599
Caja inicial	46.775	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500
Distribuciones a aportantes	-201.873	-127.416	-151.261	-151.967	-155.290	-154.359	-167.033	-179.215	-208.911	-215.200	-213.471	-210.939	-211.493	-211.369	-212.358	-200.599
Caja final	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500	28.500
Flujo al Fondo	224.097	150.963	165.897	168.839	172.327	172.122	184.590	199.551	231.908	244.700	244.329	241.416	241.416	241.416	242.377	228.445

Flujos hacia los aportantes: Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión

Distribuciones a los aportantes (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Cuota serie A	34.428	21.272	25.331	25.830	26.338	26.181	28.459	30.606	35.910	36.947	36.633	36.184	36.291	36.266	36.445	34.914
Cuota serie C	102.200	64.145	76.652	76.814	78.537	78.023	84.439	90.464	105.363	108.274	107.393	106.133	106.433	106.361	106.863	100.991
Cuota serie I	65.245	41.998	49.277	49.323	50.415	50.156	54.135	58.146	67.638	69.980	69.445	68.621	68.768	68.742	69.050	64.693
Total	201.873	127.416	151.261	151.967	155.290	154.359	167.033	179.215	208.911	215.200	213.471	210.939	211.493	211.369	212.358	200.599

Sólo se presentan las series con cuotas suscritas y pagadas.

6 Proyecciones financieras de las inversiones del Fondo

6.1 Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.

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

Estado de resultados (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	99.511	99.511	99.511	99.511	99.511	99.511	99.511	99.511	99.511	99.511	99.511	99.511	99.511	99.511	99.511	95.259
Costo de venta	-14.481	-14.481	-14.481	-14.481	-14.481	-14.481	-14.481	-14.481	-14.481	-14.481	-14.481	-14.481	-14.481	-14.481	-14.481	-14.885
Ganancia bruta	85.030	80.374														
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	108	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106
Costos financieros	-36.707	-36.530	-37.354	-37.354	-37.354	-37.354	-37.354	-37.354	-37.354	-37.354	-37.354	-37.354	-37.354	-37.354	-37.354	-19.020
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	47.531	47.706	46.882	60.560												
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-40.580	-22.690	-12.658	-12.658	-12.658	-12.658	-12.658	-12.658	-12.658	-12.658	-12.658	-12.658	-12.658	-12.658	-12.658	-16.351
Ganancia después de impuestos	6.951	25.016	34.224	44.209												
EBITDA	84.129	79.474														
Margen EBITDA	84,5%	84,5%	84,5%	84,5%	84,5%	84,5%	84,5%	84,5%	84,5%	84,5%	84,5%	84,5%	84,5%	84,5%	84,5%	83,4%

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

Estado de flujo de efectivo (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Flujo neto originado por actividades de la operación																
Resultado operacional	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	84.129	79.474
Depreciación y amortización	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos	0	0	-4.281	-8.662	-8.662	-8.662	-8.662	-8.662	-8.662	-8.662	-8.662	-8.662	-8.662	-8.662	-8.662	-12.355
Cambios en Capital de Trabajo	-8.974	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	75.155	84.129	79.848	75.467	67.119											
Flujo neto originado por actividades de financiamiento																
Gastos Financieros	-36.707	-36.530	-37.354	-37.354	-37.354	-37.354	-37.354	-37.354	-37.354	-37.354	-37.354	-37.354	-37.354	-37.354	-37.354	-19.020
Emisión Deuda Financiera	86.900	586.470	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización deuda Financiera	-16.493	-597.403	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	-	-36.772	-42.601	-38.220	-38.220	-38.220	-38.220	-38.220	-38.220	-38.220	-38.220	-38.220	-38.220	-38.220	-38.220	-48.205
Otros	110.885	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	-77.185	-84.235	-79.955	-75.574	-67.225											
Flujo neto originado por actividades de inversión																
Ingresos Financieros	108	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106	106
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	108	106														
Flujo neto	-1.922	0	-1	0												
Caja inicial	12.535	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	10.600
Caja final	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	10.600	10.600

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

Flujo desde y hacia el Fondo (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	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	40.351	13.381	15.503	13.908	13.908	13.908	13.908	13.908	13.908	13.908	13.908	13.908	13.908	13.908	13.908	17.542
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	40.811	13.841	15.962	14.368	18.001											

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

6.2 Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión

Estado de resultados: Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión

Estado de resultados (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	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	34.228	48.038	61.545	62.103	63.030	63.475	62.650	60.030	65.888	91.134	91.306	91.306	91.306	91.306	91.306	54.844
Total ingresos netos de la operación	58.817	72.626	86.133	86.692	87.619	88.064	87.239	84.618	90.476	115.723	115.894	115.894	115.894	115.894	115.894	79.432
Gastos de cargo del Fondo y del comité de vigilancia	-944	-944	-944	-944	-944	-944	-944	-944	-944	-944	-944	-944	-944	-944	-944	-944
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	-2.624															
Ingresos financieros	48	51	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	4
Costos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia antes de impuestos	56.242	70.053	83.568	84.127	85.054	85.499	84.674	82.053	87.912	113.158	113.330	113.330	113.330	113.330	113.330	76.812
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	56.242	70.053	83.568	84.127	85.054	85.499	84.674	82.053	87.912	113.158	113.330	113.330	113.330	113.330	113.330	76.812
EBITDA	165.789	186.848	205.269	206.285	207.289	207.843	205.849	201.661	201.661	201.738	201.973	201.973	201.973	201.973	201.973	189.564

Flujo de caja: Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión

Flujo de caja del Fondo (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Intereses por préstamos a EERR	7.111	5.671	24.588	24.588	24.588	24.588	24.022	23.608	24.588	24.588	24.588	24.588	24.588	24.588	24.588	24.588
Dividendos desde sociedades	75.699	74.563	80.444	84.867	86.147	70.040	68.257	63.176	86.385	124.765	125.076	125.076	125.076	125.076	125.076	86.856
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	-944	-944	-944	-944	-944	-944	-944	-944	-944	-944	-944	-944	-944	-944	-944	-944
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	48	51	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	59	4
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	80.234	77.661	102.468	106.891	108.170	92.063	89.715	84.219	108.409	146.788	147.100	147.100	147.100	147.100	147.100	108.825
Caja inicial	6.823	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Distribuciones a aportantes	-77.057	-77.661	-102.468	-106.891	-108.170	-92.063	-89.715	-84.219	-108.409	-146.788	-147.100	-147.100	-147.100	-147.100	-147.100	-108.825
Caja final	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Flujo al Fondo	82.809	80.234	105.033	109.455	110.735	94.628	92.279	86.784	110.973	149.353	149.664	149.664	149.664	149.664	149.664	111.444

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

Distribuciones a aportantes (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Distribuciones al Fondo	25.683	25.884	34.153	35.627	36.053	30.685	29.902	28.070	36.133	48.925	49.028	49.028	49.028	49.028	49.028	36.271

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

6.3 Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión

Estado de resultados: Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión

Estado de resultados (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	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	75.827	96.047	55.898	37.796	40.101	-81.395	48.956	49.063	49.055	49.055	49.040	49.040	49.040	49.040	49.040	47.861
Total ingresos netos de la operación	142.514	162.735	122.585	104.483	106.788	-14.708	115.643	115.751	115.742	115.742	115.727	115.727	115.727	115.727	115.728	114.548
Gastos de cargo del Fondo y del comité de vigilancia	-960	-960	-960	-960	-960	-960	-960	-960	-960	-960	-960	-960	-960	-960	-960	-960
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	-5.181	-5.181	-5.181	-5.181	-5.181	-5.181	-5.181	-5.181	-5.181	-5.181	-5.181	-5.181	-5.181	-5.181	-5.181	-5.181
Ingresos financieros	69	63	63	63	63	63	61	59	59	59	59	59	59	59	59	4
Costos financieros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia antes de impuestos	137.402	157.616	117.467	99.365	101.670	-19.826	110.523	110.628	110.619	110.619	110.605	110.604	110.604	110.604	110.605	109.372
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	137.402	157.616	117.467	99.365	101.670	-19.826	110.523	110.628	110.619	110.619	110.605	110.604	110.604	110.604	110.605	109.372
EBITDA	188.522	190.220	190.616	193.511	196.662	197.168	197.403	197.525	197.513	197.513	197.492	197.492	197.492	197.492	197.492	196.313

Flujo de caja: Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión

Flujo de caja del Fondo (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	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	57.377	49.460	48.810	51.022	54.444	55.323	56.945	67.199	67.198	67.198	67.308	67.178	67.178	67.178	68.243	67.064
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	-960	-960	-960	-960	-960	-960	-960	-960	-960	-960	-960	-960	-960	-960	-960	-960
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	69	63	63	63	63	63	61	59	59	59	59	59	59	59	59	4
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	118.952	111.029	110.379	112.591	116.013	116.892	118.511	128.764	128.763	128.763	128.872	128.742	128.742	128.742	129.807	128.574
Caja inicial	12.916	15.130	15.130	15.130	15.130	15.130	15.130	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Distribuciones a aportantes	-116.738	-111.029	-110.379	-112.591	-116.013	-116.892	-123.641	-128.764	-128.763	-128.763	-128.872	-128.742	-128.742	-128.742	-129.807	-128.574
Caja final	15.130	15.130	15.130	15.130	15.130	15.130	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
Flujo al Fondo	124.064	116.147	115.497	117.709	121.131	122.010	123.632	133.886	133.885	133.885	133.995	133.865	133.865	133.865	134.930	133.751

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

Distribuciones a aportantes (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Distribuciones al Fondo	35.021	33.309	33.114	33.777	34.804	35.068	37.092	38.629	38.629	38.629	38.662	38.623	38.623	38.623	38.942	38.572

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

6.4 Inmobiliaria Machalí S.A.

Estado de resultados: Inmobiliaria Machalí S.A.

Estado de resultados (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	17.725	20.887	21.681	21.620	21.590	21.590	21.590	21.590	21.590	21.590	21.590	21.590	21.590	21.590	21.594	21.293
Costo de venta	-6.899	-7.184	-7.240	-7.245	-7.264	-7.264	-7.264	-7.264	-7.264	-7.264	-7.264	-7.264	-7.264	-7.264	-7.264	-7.342
Ganancia bruta	10.826	13.703	14.441	14.375	14.326	14.326	14.326	14.326	14.326	14.326	14.326	14.326	14.326	14.326	14.330	13.951
Gastos de administración	-1.553	-1.455	-1.358	-1.261	-1.261	-1.261	-1.261	-1.261	-1.261	-1.261	-1.261	-1.261	-1.261	-1.261	-1.261	-1.261
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	35	30	30	31	30	30	30	29	29	29	29	29	29	29	29	29
Costos financieros	-6.772	-6.692	-6.608	-6.534	-6.429	-6.332	-5.233	-3.832	-3.832	-3.832	-3.832	-3.832	-3.832	-3.832	-3.832	-3.832
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	2.536	5.586	6.505	6.611	6.666	6.763	7.862	9.262	9.262	9.262	9.262	9.262	9.262	9.262	9.266	8.887
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-5.900	-1.508	-1.756	-1.785	-1.800	-1.826	-2.123	-2.501	-2.501	-2.501	-2.501	-2.501	-2.501	-2.501	-2.502	-2.399
Ganancia después de impuestos	-3.364	4.078	4.749	4.826	4.866	4.937	5.739	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.761	6.764	6.488

EBITDA	9.273	12.248	13.083	13.114	13.065	13.065	13.065	13.065	13.065	13.065	13.065	13.065	13.065	13.065	13.070	12.690
Margen EBITDA	52,3%	58,6%	60,3%	60,7%	60,5%	60,5%	60,5%	60,5%	60,5%	60,5%	60,5%	60,5%	60,5%	60,5%	60,5%	59,6%

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

Estado de Flujo de Efectivo (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Flujo neto originado por actividades de la operación																
Resultado operacional	9.273	12.248	13.083	13.114	13.065	13.065	13.065	13.065	13.065	13.065	13.065	13.065	13.065	13.065	13.070	12.690
Depreciación y amortización	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Impuestos	0	-798	-1.562	-1.590	-1.605	-1.632	-1.721	-1.808	-1.808	-1.808	-1.808	-1.808	-1.808	-1.808	-1.809	-1.707
Cambios en Capital de Trabajo	302	513	61	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	9.575	11.963	11.582	11.535	11.460	11.433	11.344	11.257	11.261	10.983						
Flujo neto originado por actividades de financiamiento																
Gastos Financieros	-6.772	-6.692	-6.608	-6.534	-6.429	-6.332	-5.233	-3.832	-3.832	-3.832	-3.832	-3.832	-3.832	-3.832	-3.832	-3.832
Emisión Deuda Financiera	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización deuda Financiera	-1.610	-1.690	-1.774	-1.848	-1.953	-2.050	-1.254	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	-8.002	-3.526	-3.274	-3.468	-2.115	-3.583	-4.738	-7.454	-7.454	-7.454	-7.454	-7.454	-7.454	-7.454	-7.454	-7.177
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	-16.384	-11.908	-11.656	-11.850	-10.497	-11.965	-11.225	-11.286	-11.009							
Flujo neto originado por actividades de inversión																
Ingresos Financieros	35	30	30	31	30	30	30	29	29	29	29	29	29	29	25	25
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	35	30	30	31	30	30	30	29	25	25						
Flujo neto	-6.774	85	-44	-284	993	-502	149	0								
Caja inicial	9.608	2.834	2.919	2.875	2.591	3.584	3.082	3.231	3.231	3.231	3.231	3.231	3.231	3.231	3.231	3.231
Caja final	2.834	2.919	2.875	2.591	3.584	3.082	3.231	3.231	3.231	3.231	3.231	3.231	3.231	3.231	3.231	3.231

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

Flujo desde y hacia el Fondo (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	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	8.002	3.526	3.274	3.468	2.115	3.583	4.738	7.454	7.454	7.454	7.454	7.454	7.454	7.454	7.454	7.177
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	1.715	1.715	1.715	1.715	1.715	1.715	1.715	1.715	1.715	1.715	1.715	1.715	1.715	1.715	1.715	1.715
Flujo al Fondo	9.717	5.241	4.989	5.183	3.830	5.298	6.453	9.169	8.892							

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

6.5 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 ⁽⁷⁾. La sociedad fusionada mantiene el nombre de Inmobiliaria VC SpA.

Estado de resultados: Inmobiliaria VC SpA

Estado de resultados (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	0	0	129.944	223.331	223.201	216.695	197.201	196.749	196.749	196.749	196.749	196.749	196.749	196.749	196.749	196.554
Costo de venta	0	0	-39.698	-68.123	-68.128	-67.847	-66.952	-66.928	-66.928	-66.928	-66.928	-66.928	-66.928	-66.928	-66.928	-66.733
Ganancia bruta	0	0	90.246	155.208	155.073	148.848	130.249	129.821	129.821	129.821	129.821	129.821	129.821	129.821	129.821	129.821
Gastos de administración	-4.652	-4.652	-20.783	-25.227	-25.227	-25.227	-25.227	-25.227	-25.227	-25.227	-25.227	-25.227	-25.227	-25.227	-25.227	-25.227
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	4.031	3.980	1.676	28	29	27	25	26	29	29	29	29	29	29	29	29
Costos financieros	-32.892	-31.725	-63.673	-92.491	-93.072	-93.072	-93.072	-88.687	-66.764	-66.764	-66.764	-66.764	-66.764	-66.764	-66.764	-67.051
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	32.208	37.585	15.205	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	-1.305	5.188	22.671	37.518	36.803	30.576	11.975	15.933	37.859	37.859	37.859	37.859	37.859	37.859	37.859	37.572
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	9.049	8.747	-2.016	-10.130	-9.937	-8.256	-3.233	-4.302	-10.222	-10.222	-10.222	-10.222	-10.222	-10.222	-10.222	-10.145
Ganancia después de impuestos	7.744	13.935	20.655	27.388	26.866	22.320	8.742	11.631	27.637	27.637	27.637	27.637	27.637	27.637	27.637	27.427
EBITDA	-4.652	-4.652	69.463	129.981	129.847	123.622	105.022	104.594	104.594	104.594	104.594	104.594	104.594	104.594	104.594	104.594
Margen EBITDA	-	-	53,5%	58,2%	58,2%	57,0%	53,3%	53,2%	53,2%	53,2%	53,2%	53,2%	53,2%	53,2%	53,2%	53,2%

⁽⁷⁾ 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)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Flujo neto originado por actividades de la operación																
Resultado operacional	-4.652	-4.652	69.463	129.981	129.847	123.622	105.022	104.594	104.594	104.594	104.594	104.594	104.594	104.594	104.594	104.594
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	-510	-3.382	-3.382	-3.382	-3.382	-3.315
Cambios en Capital de Trabajo	93	0	-8.257	8.219	12	1.108	28	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	-4.559	-4.652	61.206	138.200	129.859	124.730	105.050	104.594	104.594	104.594	104.084	101.212	101.212	101.212	101.212	101.279
Flujo neto originado por actividades de financiamiento																
Gastos Financieros	-32.892	-31.725	-63.673	-92.491	-93.072	-93.072	-93.072	-88.687	-66.764	-66.764	-66.764	-66.764	-66.764	-66.764	-66.764	-67.051
Emisión Deuda Financiera	0	0	150.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización deuda Financiera	-15.845	-23.197	-153.984	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	-8.048	-3.544	-37.942	-45.738	-36.816	-31.177	-11.718	-16.725	-37.860	-37.860	-37.860	-37.860	-37.860	-37.860	-36.631	-35.419
Otros	0	0	150.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	-56.785	-58.466	-105.599	-138.229	-129.887	-124.249	-104.790	-105.413	-104.624	-104.624	-104.624	-104.624	-104.624	-103.395	-102.183	-102.261
Flujo neto originado por actividades de inversión																
Ingresos Financieros	3.962	3.930	548	-906	-468	-80	27	29	30	30	30	30	30	30	30	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	54.955	59.397	44.817	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	58.917	63.327	45.365	-906	-468	-80	27	29	30	31						
Flujo neto	-2.358	259	2.100	-1	0	508	285	-792	-1	-1	-1	-1	-1	-1	0	-1
Caja inicial	2.486	128	387	2.487	2.486	2.486	2.994	3.279	2.487	2.486	2.485	2.484	2.483	2.482	2.481	2.481
Caja final	128	387	2.487	2.486	2.486	2.994	3.279	2.487	2.486	2.485	2.484	2.483	2.482	2.481	2.481	2.480

Flujo desde y hacia el Fondo: Inmobiliaria VC SpA

Flujo desde y hacia el Fondo (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	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	8.048	3.544	37.942	45.738	36.816	31.177	11.718	16.725	37.860	37.860	37.860	37.860	37.860	36.631	35.419	35.210
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	22.147	22.147	32.576	40.026	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	30.195	25.691	70.518	85.764	76.842	71.203	51.744	56.751	77.886	77.886	77.886	77.886	77.886	76.657	75.445	75.236

6.6 Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.

Estado de resultados: Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.

Estado de resultados (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	55.362	54.243	54.097	55.395	56.277	55.706	55.576	55.576	55.576	55.576	55.576	55.576	55.576	55.576	55.576	55.576
Costo de venta	-802	-1.143	-1.396	-1.498	-1.539	-1.916	-1.992	-1.992	-1.992	-1.992	-1.992	-1.992	-1.992	-1.992	-1.992	-1.992
Ganancia bruta	54.560	53.100	52.701	53.897	54.738	53.790	53.584									
Gastos de administración	-8.511	-8.511	-8.511	-8.511	-8.511	-8.539	-8.544	-8.544	-8.544	-8.544	-8.544	-8.544	-8.544	-8.544	-8.544	-8.544
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	116	75	76	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
Costos financieros	-26.642	-26.444	-25.989	-25.989	-25.989	-25.989	-25.989	-25.989	-25.989	-25.989	-25.989	-25.989	-25.989	-25.989	-25.989	-25.989
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	19.523	18.220	18.277	19.474	20.315	19.339	19.128									
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-140.128	-4.920	-4.935	-5.258	-5.485	-5.221	-5.164	-5.164	-5.164	-5.164	-5.164	-5.164	-5.164	-5.164	-5.164	-5.164
Ganancia después de impuestos	-120.605	13.300	13.342	14.216	14.830	14.118	13.964									
EBITDA	46.049	44.590	44.191	45.385	46.228	45.251	45.040									
Margen EBITDA	83,2%	82,2%	81,7%	81,9%	82,1%	81,2%	81,0%									

Estado de flujo de efectivo: Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.

Estado de flujo de efectivo (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Flujo neto originado por actividades de la operación																
Resultado operacional	46.049	44.590	44.191	45.385	46.228	45.251	45.040	45.040	45.040	45.040	45.040	45.040	45.040	45.040	45.040	45.040
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	1.542	104	-42	-96	-9	42	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	47.591	44.694	44.149	45.289	46.219	45.293	45.040									
Flujo neto originado por actividades de financiamiento																
Gastos Financieros	-26.642	-26.444	-25.989	-25.989	-25.989	-25.989	-25.989	-25.989	-25.989	-25.989	-25.989	-25.989	-25.989	-25.989	-25.989	-25.989
Emisión Deuda Financiera	0	180.811	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización deuda Financiera	-5.900	-185.892	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	-23.398	-13.243	-18.235	-19.376	-20.307	-19.381	-19.127	-19.127	-19.127	-19.127	-19.127	-19.127	-19.127	-19.127	-19.127	-19.127
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	-55.985	-44.768	-44.224	-45.365	-46.296	-45.370	-45.116									
Flujo neto originado por actividades de inversión																
Ingresos Financieros	92	75	76	77	77	77	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	92	75	76	77	76											
Flujo neto	-8.302	1	1	1	0	0	1	0								
Caja inicial	14.229	5.927	5.927	5.928	5.929	5.929	5.929	5.930	5.931	5.932	5.933	5.934	5.935	5.936	5.937	5.938
Caja final	5.927	5.927	5.928	5.929	5.929	5.929	5.930	5.931	5.932	5.933	5.934	5.935	5.936	5.937	5.938	5.938

Flujo desde y hacia el Fondo: Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.

Flujo desde y hacia el Fondo (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	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	23.398	13.243	18.235	19.376	20.307	19.381	19.127	19.127	19.127	19.127	19.127	19.127	19.127	19.127	19.127	19.127
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	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	14.453
Flujo al Fondo	37.851	27.696	32.688	33.829	34.760	33.834	33.580									

6.7 Power Center Curicó SpA

Estado de resultados: Power Center Curicó SpA

Estado de resultados (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	28.250	42.569	49.214	49.609	49.857	49.979	49.745	49.491	49.374	49.374	49.384	49.384	49.384	49.384	49.384	48.347
Costo de venta	-11.537	-12.181	-12.561	-12.601	-12.631	-12.646	-12.673	-12.677	-12.684	-12.684	-12.692	-12.692	-12.692	-12.692	-12.692	-12.780
Ganancia bruta	16.713	30.388	36.653	37.008	37.226	37.333	37.072	36.814	36.690	36.690	36.692	36.692	36.692	36.692	36.692	35.567
Gastos de administración	-7.226	-7.077	-6.928	-6.779	-6.779	-6.779	-6.779	-6.779	-6.779	-6.779	-6.779	-6.779	-6.779	-6.779	-6.779	-6.779
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	3	-14	-7	28	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34	34	34
Costos financieros	-20.520	-20.258	-19.983	-19.732	-19.396	-19.080	-18.749	-15.679	-12.833	-12.833	-12.833	-12.833	-12.833	-12.833	-12.833	-12.833
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	-11.030	3.039	9.735	10.525	11.084	11.507	11.577	14.390	17.112	17.112	17.114	17.114	17.114	17.114	17.114	15.989
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-7.905	-821	-2.628	-2.842	-2.993	-3.107	-3.126	-3.885	-4.620	-4.620	-4.621	-4.621	-4.621	-4.621	-4.621	-4.317
Ganancia después de impuestos	-18.935	2.218	7.107	7.683	8.091	8.400	8.451	10.505	12.492	12.492	12.493	12.493	12.493	12.493	12.493	11.672
EBITDA	9.487	23.312	29.725	30.229	30.448	30.554	30.293	30.035	29.912	29.912	29.913	29.913	29.913	29.913	29.913	28.788
Margen EBITDA	33,6%	54,8%	60,4%	60,9%	61,1%	61,1%	60,9%	60,7%	60,6%	59,5%						

Estado de flujo de efectivo: Power Center Curicó SpA

Estado de flujo de efectivo (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Flujo neto originado por actividades de la operación																
Resultado operacional	9.487	23.312	29.725	30.229	30.448	30.554	30.293	30.035	29.912	29.912	29.913	29.913	29.913	29.913	29.913	28.788
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	-3.048
Cambios en Capital de Trabajo	1.115	-101	-76	-15	-3	0	29	10	0	0	1	0	0	0	0	0
Total	10.602	23.211	29.649	30.214	30.445	30.554	30.322	30.045	29.912	29.912	29.914	29.913	29.913	29.913	29.913	25.740
Flujo neto originado por actividades de financiamiento																
Gastos Financieros	-20.520	-20.258	-19.983	-19.732	-19.396	-19.080	-18.749	-15.709	-12.893	-12.893	-12.893	-12.893	-12.893	-12.893	-12.893	-12.893
Emisión Deuda Financiera	13.228	3.419	0	0	0	0	0	248.755	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización deuda Financiera	-5.532	-5.785	-6.060	-6.311	-6.648	-6.963	-7.294	-251.898	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	0	0	-4.654	-4.400	-4.534	-4.472	-11.675	-17.053	-17.053	-17.055	-17.054	-17.054	-17.054	-17.054	-12.897
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total	-12.815	-22.624	-26.043	-30.697	-30.444	-30.577	-30.515	-30.527	-29.946	-29.946	-29.948	-29.947	-29.947	-29.947	-29.947	-25.790
Flujo neto originado por actividades de inversión																
Ingresos Financieros	3	1	26	35	33	33	33	34	34	34	34	34	34	34	34	34
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	3	1	26	35	33	33	33	34								
Flujo neto	-2.209	588	3.632	-448	34	10	-160	-448	0							
Caja inicial	2.210	0	588	4.220	3.772	3.806	3.816	3.656	3.208	3.208	3.208	3.208	3.208	3.208	3.208	3.208
Caja final	0	588	4.220	3.772	3.806	3.816	3.656	3.208	3.208	3.208	3.208	3.208	3.208	3.208	3.208	3.208

Flujo desde y hacia el Fondo: Power Center Curicó SpA

Flujo desde y hacia el Fondo (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	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	4.654	4.400	4.534	4.472	11.675	17.053	17.053	17.055	17.054	17.054	17.054	17.054	12.897
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	5.482	5.482	5.482	5.482	5.482	5.482	5.482	5.482	5.482	5.482	5.482	5.482	5.482	5.482	5.482	5.482
Flujo al Fondo	5.482	5.482	5.482	10.136	9.882	10.016	9.954	17.157	22.535	22.535	22.537	22.536	22.536	22.536	22.536	18.379

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

7 Principales supuestos

La valorización supone que el país volverá a un estado similar al previo a octubre de 2019, en el que se mantiene el orden público y no se alteran las normas que regulan las actividades económicas, permitiendo una operación normal del negocio de rentas inmobiliarias a futuro, aunque ajustado a las expectativas actuales de crecimiento potencial de la economía.

Los supuestos de las sociedades y fondos⁽⁸⁾, 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 ⁽⁹⁾ (por ejemplo valor de las contribuciones, ingresos, gastos, superficies y otros).

⁽⁸⁾ Hace referencia a Fondo PT y Fondo Apoquindo.

⁽⁹⁾ 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.

7.1 COVID-19

La pandemia de COVID-19 ha generado una crisis económica en el país que se refleja, entre otras cosas, en la fuerte caída del producto interno bruto (PIB) y un alza importante en los niveles de desempleo. El negocio de renta inmobiliaria también se ha visto impactado, variando este impacto en función del tipo de propiedad y la actividad del arrendatario, siendo relevante para las proyecciones, además, el plazo de los contratos.

Se proyecta que la situación económica generará, en el corto y mediano plazo, un aumento transitorio en la vacancia y una disminución en los cánones de arriendo.

Aumento transitorio en la vacancia

Para determinar el nivel de exposición de las propiedades a un aumento en la vacancia se categorizaron los distintos arrendatarios en grupos de riesgo. Dependiendo del uso de la propiedad (oficina, local comercial, etc.) se utilizaron distintos parámetros para realizar la clasificación:

Grupo de riesgo	Oficinas	Locales comerciales	Bodegaje
Bajo	Arrendatario corresponde a: <ul style="list-style-type: none">• Organismo estatal• Empresas con buena clasificación de riesgo• Grandes empresas	Comercio esencial como supermercados, farmacias, bancos y otros.	Todo
Medio	Arrendatarios que no cumplen con los requisitos para ser considerados dentro del grupo de bajo riesgo, pero que tienen contratos largos	Comercio no esencial con contratos largos	No aplica
Alto	Arrendatarios que no cumplen con los requisitos para ser considerados dentro del grupo de bajo riesgo y que tienen contratos cortos	Dos grupos: <ul style="list-style-type: none">• Gimnasios, restaurantes y similares, sin importar duración del contrato.• Comercio no esencial con contratos cortos	No aplica

Nota: se definieron contratos cortos como menores a 12 meses de plazo remanente y como contratos largos el resto.

Para cada grupo se supuso un peak de vacancia durante 2021 (5,0%, 3,0% y 0,5% adicional a la actual) y que esta volvería a niveles precrisis a mediados de 2022.

Disminución en los cánones de arriendo

Se espera, como respuesta al aumento de vacancias, una caída transitoria en los cánones de arriendo. Estos aumentarían gradualmente alcanzado valores en 2023 valores similares a los existentes previo a la crisis. El efecto de esta disminución en los cánones se reflejaría en los nuevos contratos que se negocien durante el período de menores valores, aunque se estima que incluso en esos casos el efecto sería acotado (contratos más cortos, escalonamientos futuros, etc.)

El peak de caída en los cánones de arriendo de oficinas se estima en 10%, en los locales depende del grupo de riesgo (0% para los locales clasificados como de bajo riesgo y 25% para los de alto riesgo) y 0% en el caso de bodegaje. El efecto sobre los ingresos futuros está relacionado con la duración de los contratos actuales.

7.2 Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión

7.2.1 Marco general

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

Marco general	Duración del Fondo	El caso evaluado supone operación a perpetuidad.
	Cambios futuros en la cartera del Fondo	No se proyecta la compra o la enajenación de propiedades de la cartera vigente a la Fecha de Valorización.
	Costo financiero a largo plazo	Se está suponiendo una reestructuración de los pasivos financieros, en la medida que se extingue su deuda actual, a una tasa de 2,30% real anual.
Ingresos	Dividendos	El Fondo recibe dividendos desde las sociedades/fondos en la medida que estas generan caja.
	Intereses por préstamos a empresas relacionadas	Existen préstamos a las sociedades que pagan intereses al Fondo. Se supuso que a futuro se mantienen las tasas de interés actualmente vigentes, con pagos mensuales de intereses y sin amortización.
Costos y gastos	Gastos de cargo del Fondo y del Comité de Vigilancia	Se proyecta como un gasto fijo de CLF/año 2.017. Este monto considera los gastos de cargo del Fondo y está basado en información histórica.
	Remuneración fija a la administradora	Se estimó como un porcentaje, diferenciado según serie de cuotas, del capital aportado: <ul style="list-style-type: none"> • Serie A: un doceavo del 1,5% + IVA • Serie C: un doceavo del 1,0% + IVA • Serie WM: un doceavo del 0,9% + IVA • Serie I: un doceavo del 0,8% + IVA Una proporción de esta remuneración es pagada directamente por las Sociedades.
	Remuneración variable a la administradora	Se estimó como un porcentaje, diferenciado según serie de cuotas, de la rentabilidad anual del Fondo, para cada serie de cuotas, que exceda el 5,0% real anual estimado como cociente entre los dividendos distribuidos en el período y el promedio de aportes enterados: <ul style="list-style-type: none"> • Serie A: un doceavo del 20,0% + IVA • Serie C: un doceavo del 20,0% + IVA • Serie WM: un doceavo del 20,0% + IVA • Serie I: un doceavo del 15,0% + IVA
Otros	Impuestos	El Fondo no tributa directamente.
	Distribuciones a los aportantes	El Fondo distribuye periódicamente la totalidad de la caja disponible manteniendo sólo un saldo mínimo para operar. Cabe señalar que una proporción de las distribuciones que el Fondo realiza a sus aportantes no ha tributado previamente, ya que esos fondos provienen de los intereses cobrados a las sociedades relacionadas.

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	0,41%	0,52	0,80	6,60%	0,60%	0,75	6,32%	4,33%
Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.	Centro de distribución y oficinas	Horizonte explícito proyección y valor residual	0,41%	0,57	1,12	6,60%	0,60%	1,31	8,35	4,59%
Inmobiliaria Machalí Ltda.	Centro Comercial	Horizonte explícito proyección	0,41%	0,56	0,89	6,60%	0,60%	0,78	6,84%	4,56%
Fondo PT	Torre A	Horizonte explícito proyección	0,41%	no aplica	no aplica	no aplica	no aplica	1,22	4,11%	2,77%
		Valor residual	0,41%	0,57	0,85	6,60%	0,60%	0,96	6,62%	4,43%
	Centro de Convenciones	Horizonte explícito proyección	0,41%	0,67	2,39	6,60%	0,60%	3,52	16,79%	5,23%
		Valor residual	0,41%	0,67	1,09	6,60%	0,60%	0,88	8,20%	5,16%
Fondo Apoquindo	Cartera completa	Horizonte explícito proyección	0,41%	0,50	1,23	6,60%	0,60%	2,01	9,13%	4,16%
		Valor residual	0,41%	0,50	0,78	6,60%	0,60%	0,96	6,62%	4,20%
Power Center Curicó SpA	Power Center	Horizonte explícito proyección y valor residual	0,41%	0,56	1,08	6,60%	0,60%	1,28	8,16%	4,52%
Inmobiliaria VC SpA	Viña Centro	Horizonte explícito proyección	0,41%	0,56	1,03	6,60%	0,60%	1,04	7,48%	4,56%

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 ⁽¹⁰⁾.

⁽¹⁰⁾ Fuente: Bloomberg a enero de 2021 y cálculos propios.

7.3 Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.

7.3.1 Propiedades

Ingresos

Sólo se consideraron ingresos fijos por arriendos. Estos se proyectaron a partir de los contratos actualmente vigentes y ,una vez que estos expiran, en base a las condiciones estimadas de mercado.

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Arriendo (CLF/m ² /mes)	Vacancia superficie	Arriendo (CLF/m ² /mes)	Vacancia superficie
Residencia Colombia	Residencia adulto mayor	3.752 m ²	0,26	0,0%	0,26	5,00%
Residencia Coventry	Residencia adulto mayor	5.197 m ²	0,32	0,0%	0,32	5,00%
Residencia Del Candil	Residencia adulto mayor	6.359 m ²	0,30	0,0%	0,30	5,00%
Residencia Medina	Residencia adulto mayor	4.140 m ²	0,23	0,0%	0,23	5,00%
Residencia Padre Errázuriz	Residencia adulto mayor	5.009 m ²	0,30	0,0%	0,30	5,00%
Total		24.457 m²	0,29	0,0%	0,29	5,00%

Egresos

Se está suponiendo que todos los gastos operacionales, como seguros, mantenciones, contribuciones y sobretasa de impuesto territorial, son transferidos a los arrendatarios.

7.3.2 Sociedad

Impuestos

La base inicial de cálculo de los impuestos, como pérdidas acumuladas y crédito fiscal IVA, corresponden a los valores reales de la sociedad.

Sociedad	Tasa de impuesto a la renta	Pérdidas tributarias acumuladas	Crédito fiscal IVA
Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.	27,0%	77.805	899
Comentario	Régimen semi Integrado.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.

Deudas

El saldo inicial de las deudas corresponde a lo informado en los estados financieros a la Fecha de Valorización. El supuesto adoptado es que el nivel de deuda se mantiene a futuro.

Sociedad	Saldo insoluto a la Fecha de Valorización		
	Deuda con instituciones financieras	Deuda con el Fondo	Deuda con otras empresas relacionadas
Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.	616.457	36.661	65.864
Comentario	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.

Otros

Sociedad	Gastos sociedad	Comisión administradora	Otros activos	Crecimiento perpetuidad
Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.	900	0	73.473	0%
Comentario	Gastos como honorarios profesionales, asesorías, patentes y otros. En CLF/año.	Pago asociado con la remuneración fija de la administradora. En CLF/año.	Principalmente corresponde a un terreno. En CLF.	Para el cálculo del valor residual.

7.4 Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión

7.4.1 Marco general

Marco general	Duración del Fondo PT	El caso evaluado supone operación a perpetuidad.
	Cambios futuros en la cartera del Fondo PT	No se proyecta la compra o la enajenación de propiedades de la cartera vigente a la Fecha de Valorización.
	Costo financiero a largo plazo	Se está suponiendo una reestructuración de los pasivos financieros, en la medida que se extingue su deuda actual, a una tasa de 2,30% real anual.
Ingresos	Dividendos	El Fondo PT recibe dividendos desde la sociedad en la medida que esta genera caja.
	Intereses por préstamos a empresas relacionadas	Existen préstamos a la sociedad que pagan intereses al Fondo PT. Se supuso que a futuro se mantienen las tasas de interés actualmente vigentes, con pagos mensuales de intereses y sin amortización.
Costos y gastos	Gastos de cargo del Fondo PT y del Comité de Vigilancia	Se proyecta como un gasto fijo de CLF/año 944. Este monto considera los gastos de cargo del Fondo y está basado en información histórica.
	Remuneración fija a la administradora	Es el 0,40% + IVA de los aportes enterados al Fondo PT. Estos aportes corresponden, a la Fecha de Valorización, a CLF 1.504.912.
	Remuneración variable a la administradora	15,0% + IVA del exceso de retornos por sobre un 6,5% real anual, en base a los aportes y distribuciones históricas y las proyectadas.
Otros	Impuestos	El Fondo PT no tributa directamente.
	Distribuciones a los aportantes	El Fondo PT distribuye periódicamente la totalidad de la caja disponible manteniendo sólo un saldo mínimo para operar. Cabe señalar que una proporción de las distribuciones que el Fondo PT realiza a sus aportantes no ha tributado previamente, ya que esos fondos provienen de los intereses cobrados a las sociedades relacionadas.

7.4.2 Propiedades

Ingresos

Sólo se consideraron ingresos fijos por arriendos. Estos se proyectaron a partir de los contratos actualmente vigentes y ,una vez que estos expiran, en base a las condiciones estimadas de mercado.

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Arriendo * (CLF/m ² /mes)	Vacancia superficie	Arriendo * (CLF/m ² /mes)	Vacancia superficie
Torre 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	4,14	46,8%	3,53	7,3%
Centro de Convenciones	Oficinas	509 m ²	0,23	0,0%	0,30	5,0%
	Comercial	6.696 m ²	0,15	81,9%	0,44	5,0%
	Estacionamientos	527 un	4,83	4,2%	4,00	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 y utilidad por refacturación de servicios básicos, equivalentes al 4% de los ingresos totales.

Egresos

Los egresos se proyectaron, ya sea como un monto fijo o variable, en base a valores históricos o de mercado.

Propiedad	Comisiones variables	Mantenimiento	Gastos comunes de vacancia	Contribuciones	Seguros	CAPEX
Torre A	1,7%	1,0%	0,10	10.826	2.745	0
Centro de Convenciones	1,7%	1,0%	0,09	5.385	1.238	0
Comentario	Asociado con corretaje y administración. Definido como % de los arriendos.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. Definido como % de los arriendos.	Pérdida producida por superficies vacantes. En CLF/m ² /mes .	Valor estimado a partir de 2021 *. En CLF/año.	En CLF/año.	En CLF.

* Corresponde al valor estimado debido a una reciente disminución en el avalúo fiscal de la propiedad.

7.4.3 Sociedad

Impuestos

La base inicial de cálculo de los impuestos, como pérdidas acumuladas y crédito fiscal IVA, corresponden a los valores reales de la sociedad.

Sociedad	Tasa de impuesto a la renta	Pérdidas tributarias acumuladas	Crédito fiscal IVA	Sobretasa de impuesto territorial
Torre A S.A.	27,0%	227.964	0	2.381
Inmobiliaria Centro de Convenciones SpA	27,0%	167.715	0	1.184
Comentario	Régimen semi Integrado.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Valor estimado a partir de 2021 *. En CLF/año.

* Corresponde al valor estimado debido a una reciente disminución en el avalúo fiscal de la propiedad.

Deudas

El saldo inicial de las deudas corresponde a lo informado en los estados financieros a la Fecha de Valorización. El supuesto adoptado es que el nivel de deuda se mantiene a futuro.

Sociedad	Saldo insoluto a la Fecha de Valorización		
	Deuda con instituciones financieras	Deuda con el Fondo	Deuda con otras empresas relacionadas
Torre A S.A.	1.705.314	60.893	0
Inmobiliaria Centro de Convenciones SpA	662.583	556.393	0
Comentario	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.

Otros

Sociedad	Gastos sociedad	Comisión administradora	Otros activos	Crecimiento perpetuidad
Torre A S.A.	3.565	3.115	9.050	0%
Inmobiliaria Centro de Convenciones SpA	1.572	1.498	9.050	0%
Comentario	Gastos como honorarios profesionales, asesorías, patentes y otros. En CLF/año.	Pago asociado con la remuneración fija de la administradora. En CLF/año.	CxC a empresas relacionadas. En CLF.	Para el cálculo del valor residual.

7.5 Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión

7.5.1 Marco general

Marco general	Duración del Fondo Apoquindo	El caso evaluado supone operación a perpetuidad.
	Cambios futuros en la cartera del Fondo Apoquindo	No se proyecta la compra o la enajenación de propiedades de la cartera vigente a la Fecha de Valorización.
	Costo financiero a largo plazo	Se está suponiendo una reestructuración de los pasivos financieros, en la medida que se extingue su deuda actual, a una tasa de 2,30% real anual.
Ingresos	Dividendos	El Fondo Apoquindo recibe dividendos desde la sociedad en la medida que esta genera caja.
	Intereses por préstamos a empresas relacionadas	Existen préstamos a la sociedad que pagan intereses al Fondo Apoquindo. Se supuso que a futuro se mantienen las tasas de interés actualmente vigentes, con pagos mensuales de intereses y sin amortización.
Costos y gastos	Gastos de cargo del Fondo Apoquindo y del Comité de Vigilancia	Se proyecta como un gasto fijo de CLF/año 960. Este monto considera los gastos de cargo del Fondo y está basado en información histórica.
	Remuneración fija a la administradora	Es el 0,75% + IVA de los aportes enterados al Fondo Apoquindo. Estos aportes corresponden, a la Fecha de Valorización, a CLF 1.585.000.
	Remuneración variable a la administradora	15,0% + IVA del exceso de retornos por sobre un 6,0% real anual, en base a los aportes y distribuciones históricas y las proyectadas
Otros	Impuestos	El Fondo Apoquindo no tributa directamente.
	Distribuciones a los aportantes	El Fondo Apoquindo distribuye periódicamente la totalidad de la caja disponible manteniendo sólo un saldo mínimo para operar. Cabe señalar que una proporción de las distribuciones que el Fondo realiza a sus aportantes no ha tributado previamente, ya que esos fondos provienen de los intereses cobrados a las sociedades relacionadas.

7.5.2 Propiedades

Ingresos

Sólo se consideraron ingresos fijos por arriendos. Estos se proyectaron a partir de los contratos actualmente vigentes y ,una vez que estos expiran, en base a las condiciones estimadas de mercado.

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Arriendo * (CLF/m ² /mes)	Vacancia superficie	Arriendo * (CLF/m ² /mes)	Vacancia superficie
Apoquindo 4501	Oficinas	17.964 m ²	0,59	0,0%	0,60	5,0%
	Comercial	3.503 m ²	0,87	46,1%	0,77	5,0%
	Estacionamientos	596 un	3,47	1,7%	3,50	5,0%
Apoquindo 4700	Oficinas	5.765 m ²	0,54	0,0%	0,55	5,0%
	Comercial	1.433 m ²	0,65	0,0%	0,62	5,0%
	Estacionamientos	190 un	2,37	3,7%	3,50	5,0%
Total oficinas		23.729 m ²	0,58	0,0%	0,59	5,0%
Total comercial		4.935 m ²	0,77	32,7%	0,73	5,0%
Total estacionamientos		786 un	3,20	2,2%	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.

Egresos

Los egresos se proyectaron, ya sea como un monto fijo o variable, en base a valores históricos o de mercado.

Propiedad	Comisiones variables	Mantenión	Gastos comunes de vacancia	Contribuciones	Seguros	CAPEX
Apoquindo 4501	2,0%	1,0%	0,09	12.600	0	0
Apoquindo 4700	2,0%	1,0%	0,12	3.934	0	0
Comentario	Asociado con corretaje y administración. Definido como % de los arriendos.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. Definido como % de los arriendos.	Pérdida producida por superficies vacantes. En CLF/m ² /mes .	Basado en últimas cuotas. En CLF/año.	Se traspasa a gastos comunes. En CLF/año.	En CLF.

7.5.3 Sociedad

Impuestos

La base inicial de cálculo de los impuestos, como pérdidas acumuladas y crédito fiscal IVA, corresponden a los valores reales de la sociedad.

Sociedad	Tasa de impuesto a la renta	Pérdidas tributarias acumuladas	Crédito fiscal IVA	Sobretasa de impuesto territorial
Inmobiliaria Apoquindo S.A.	27,0%	98.808	0	3.710
Comentario	Régimen semi Integrado.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	En CLF/año.

Deudas

El saldo inicial de las deudas corresponde a lo informado en los estados financieros a la Fecha de Valorización. El supuesto adoptado es que el nivel de deuda se mantiene a futuro.

Sociedad	Saldo insoluto a la Fecha de Valorización		
	Deuda con instituciones financieras	Deuda con el Fondo	Deuda con otras empresas relacionadas
Inmobiliaria Apoquindo S.A.	2.800.000	1.414.108	0
Comentario	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.

Otros

Sociedad	Gastos sociedad	Comisión administradora	Otros activos	Crecimiento perpetuidad
Inmobiliaria Apoquindo S.A.	996	8.340	1.041	0%
Comentario	Gastos como honorarios profesionales, asesorías, patentes y otros. En CLF/año.	Pago asociado con la remuneración fija de la administradora. En CLF/año.	CxC a empresas relacionadas. En CLF.	Para el cálculo del valor residual.

7.6 Inmobiliaria Machalí S.A.

7.6.1 Propiedades

Ingresos

Se consideraron ingresos fijos y variables por arriendos. Estos se proyectaron a partir de los contratos actualmente vigentes y ,una vez que estos expiran, en base a las condiciones estimadas de mercado.

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Arriendo (CLF/m ² /mes)	Vacancia superficie	Arriendo (CLF/m ² /mes)	Vacancia superficie
Paseo Macahlí	Tiendas ancla	2.658 m ²	0,25	0,0%	0,25	0,4%
	Locales	1.869 m ²	0,61	78,9%	0,30	5,0%

Se consideraron, además, ingresos por otros conceptos como arriendo de módulos y margen por energía, equivalentes al 4% de los ingresos totales en régimen.

Para el único contrato actualmente vigente que contempla pago de renta variable se proyecta un aumento en las ventas hasta pagar en régimen CLF/año 119.

Egresos

Los egresos se proyectaron, ya sea como un monto fijo o variable, en base a valores históricos o de mercado.

Propiedad	Comisiones variables	Mantenición	Gastos comunes de vacancia	Contribuciones	Seguros	CAPEX
Paseo Macahlí	5,5%	1,0%	0,03 – 0,09	275	292	0
Comentario	Asociado con corretaje y administración. Definido como % de los arriendos.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. Definido como % de los arriendos.	Pérdida producida por superficies vacantes. Diferenciado según local. En CLF/m ² /mes .	Corresponde al 50%, el resto se traspasa a GGCC. En CLF/año.	Seguro que se supone dejará de pagarse en 3 años. En CLF/año.	En CLF.

Se está proyectando que existe un déficit de 5% en la recuperación de gastos comunes en relación con lo que son los gastos operacionales de la propiedad.

7.6.2 Sociedad

Impuestos

La base inicial de cálculo de los impuestos, como pérdidas acumuladas y crédito fiscal IVA, corresponden a los valores reales de la sociedad.

Sociedad	Tasa de impuesto a la renta	Pérdidas tributarias acumuladas	Crédito fiscal IVA	Sobretasa de impuesto territorial
Inmobiliaria Machalí S.A.	27,0%	3.727	1.384	67
Comentario	Régimen semi Integrado.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Estimado a partir de las cuotas de contribuciones. En CLF/año.

Deudas

El saldo inicial de las deudas corresponde a lo informado en los estados financieros a la Fecha de Valorización. El supuesto adoptado es que el nivel de deuda se mantiene a futuro.

Sociedad	Saldo insoluto a la Fecha de Valorización		
	Deuda con instituciones financieras	Deuda con el Fondo	Deuda con otras empresas relacionadas
Inmobiliaria Machalí S.A.	105.178	45.264	0
Comentario	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.

Otros

Sociedad	Gastos sociedad	Comisión administradora	Otros activos	Crecimiento perpetuidad
Inmobiliaria Machalí S.A.	671	540	0	0%
Comentario	Gastos como honorarios profesionales, asesorías, patentes y otros. En CLF/año.	Pago asociado con la remuneración fija de la administradora. En CLF/año.	En CLF.	Para el cálculo del valor residual.

7.7 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.

Ingresos

Inmobiliaria VC SpA recibe dividendos de la sociedad Viña Centro SpA los cuales están relacionados con la explotación del centro comercial Paseo Viña Centro. Adicionalmente, la sociedad es la acreedora de un capital de CLF 34.656, 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.

Egresos

La sociedad presenta algunos costos y gastos por CLF/año 422 asociados a conceptos como asesorías y patentes, estimados a partir de los egresos reales registrados en los últimos períodos.

Impuestos

La base inicial de cálculo de los impuestos, como pérdidas acumuladas y crédito fiscal IVA, corresponden a los valores reales de la sociedad.

Sociedad	Tasa de impuesto a la renta	Pérdidas tributarias acumuladas	Crédito fiscal IVA	Goodwill
Inmobiliaria VC SpA	27,0%	90.719	0	208.638
Comentario	Régimen semi Integrado.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Amortizable en 44,5 años. En CLF/año.

Deudas

El saldo inicial de las deudas corresponde a lo informado en los estados financieros a la Fecha de Valorización. El supuesto adoptado es que el nivel de deuda se mantiene a futuro.

Sociedad	Saldo insoluto a la Fecha de Valorización		
	Deuda con instituciones financieras	Deuda con el Fondo	Deuda con otras empresas relacionadas
Inmobiliaria VC SpA	193.026	465.569	0
Comentario	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.

Fusión

Se supuso que en el mes de junio de 2023 la sociedad se fusiona con Viña Centro SpA⁽¹¹⁾ con la intención de aprovechar la amortización tributaria del goodwill. 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 (CLF 34.656).
- 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.

⁽¹¹⁾ La sociedad fusionada continúa como Inmobiliaria VC SpA.

7.8 Viña Centro SpA

7.8.1 Propiedades

Ingresos

Se consideraron ingresos fijos y variables. Estos se proyectaron a partir de los contratos actualmente vigentes y ,una vez que estos expiran, en base a las condiciones estimadas de mercado.

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Arriendo (CLF/m ² /mes)	Vacancia superficie	Arriendo (CLF/m ² /mes)	Vacancia superficie
Paseo Viña Centro	Tiendas ancla	20.742 m ²	0,41	0,0%	0,31	0,0%
	Locales	3.932 m ²	0,73	11,5%	0,74	5,0%

Se consideraron, además, ingresos por otros conceptos como arriendo de módulos y margen por energía, equivalentes al 12% de los ingresos por arriendo⁽¹²⁾ en régimen.

Egresos

Los egresos se proyectaron, ya sea como un monto fijo o variable, en base a valores históricos o de mercado.

Propiedad	Comisiones variables	Mantenimiento	Gastos comunes de vacancia	Contribuciones	Seguros	CAPEX
Paseo Viña Centro	4,8%	1,0%	0,06 – 0,24	18.637	5.261	0
Comentario	Asociado con corretaje y administración. Definido como % de los arriendos.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. Definido como % de los arriendos.	Pérdida producida por superficies vacantes. Diferenciado según local. En CLF/m ² /mes .	En CLF/año.	Seguro que se supone dejará de pagarse en 3 años. En CLF/año.	En CLF.

Se está proyectando que existe un déficit de 5% en la recuperación de gastos comunes en relación con lo que son los gastos operacionales de la propiedad (sin incluir contribuciones ni seguros).

Adicionalmente, se proyecta un gasto por promoción el cuál se traspasa por completo a los arrendatarios. Se adoptó el supuesto de que el gasto equivale al 4% de los ingresos por arriendo.

⁽¹²⁾ Ingresos por arriendo incluyendo el margen por energía.

7.8.2 Sociedad

Impuestos

La base inicial de cálculo de los impuestos, como pérdidas acumuladas y crédito fiscal IVA, corresponden a los valores reales de la sociedad.

Sociedad	Tasa de impuesto a la renta	Pérdidas tributarias acumuladas	Crédito fiscal IVA	Sobretasa de impuesto territorial
Viña Centro SpA	27,0%	0	56.386	4.482
Comentario	Régimen semi Integrado.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Estimado a partir de las cuotas de contribuciones. En CLF/año.

Deudas

El saldo inicial de las deudas corresponde a lo informado en los estados financieros a la Fecha de Valorización. El supuesto adoptado es que el nivel de deuda se mantiene a futuro.

Sociedad	Saldo insoluto a la Fecha de Valorización		
	Deuda con instituciones financieras	Deuda con el Fondo	Deuda con otras empresas relacionadas
Viña Centro SpA	1.000.000	348.184	34.656
Comentario	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.

Otros

Sociedad	Gastos sociedad	Comisión administradora	Otros activos	Crecimiento perpetuidad
Viña Centro SpA	170	6.420	0	0%
Comentario	Gastos como auditoria y tasaciones. En CLF/año.	Pago asociado con la remuneración fija de la administradora. En CLF/año.	En CLF.	Para el cálculo del valor residual.

Fusión

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

7.9 Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.

7.9.1 Propiedades

Ingresos

Sólo se consideraron ingresos fijos por arriendos. Estos se proyectaron a partir de los contratos actualmente vigentes y ,una vez que estos expiran, en base a las condiciones estimadas de mercado.

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Arriendo * (CLF/m ² /mes)	Vacancia superficie	Arriendo * (CLF/m ² /mes)	Vacancia superficie
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%
	Locales comerciales	702 m ²	0,35	0,0%	0,35	5,0%
	Estacionamientos	85 un	2,68	0,0%	3,50	5,0%

* En el caso de los estacionamientos se mide en CLF/un/mes

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

Egresos

Los egresos se proyectaron, ya sea como un monto fijo o variable, en base a valores históricos o de mercado.

Propiedad	Comisiones variables	Mantención	Gastos comunes de vacancia	Contribuciones	Seguros	CAPEX
Bodegas Sucden	1,5%	1,0%	0,01	3.403	0	0
Apoquindo 3001	2,3%	1,0%	0,09	1.736	343	0
Comentario	Asociado con corretaje y administración. Definido como % de los arriendos.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. Definido como % de los arriendos.	Pérdida producida por superficies vacantes. En CLF/m ² /mes .	Basado en últimas cuotas. En CLF/año.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. En CLF/año.	En CLF.

7.9.2 Sociedad

Impuestos

La base inicial de cálculo de los impuestos, como pérdidas acumuladas y crédito fiscal IVA, corresponden a los valores reales de la sociedad.

Sociedad	Tasa de impuesto a la renta	Pérdidas tributarias acumuladas	Crédito fiscal IVA	Sobretasa de impuesto territorial
Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.	27,0%	242.567	4.201	1.201
Comentario	Régimen semi Integrado.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Estimado a partir de las cuotas de contribuciones. En CLF/año.

Deudas

El saldo inicial de las deudas corresponde a lo informado en los estados financieros a la Fecha de Valorización. El supuesto adoptado es que el nivel de deuda se mantiene a futuro.

Sociedad	Saldo insoluto a la Fecha de Valorización		
	Deuda con instituciones financieras	Deuda con el Fondo	Deuda con otras empresas relacionadas
Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.	517.881	360.457	0
Comentario	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.

Otros

Sociedad	Gastos sociedad	Comisión administradora	Otros activos	Crecimiento perpetuidad
Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.	747	1.080	0	0%
Comentario	Gastos como honorarios profesionales, asesorías, patentes y otros. En CLF/año.	Pago asociado con la remuneración fija de la administradora. En CLF/año.	En CLF.	Para el cálculo del valor residual.

7.10 Power Center Curicó SpA

7.10.1 Propiedades

Ingresos

Sólo se consideraron ingresos fijos. Estos se proyectaron a partir de los contratos actualmente vigentes y ,una vez que estos expiran, en base a las condiciones estimadas de mercado.

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Arriendo (CLF/m ² /mes)	Vacancia superficie	Arriendo (CLF/m ² /mes)	Vacancia superficie
Paseo Curicó	Tiendas ancla	7.371 m ²	0,19	0,0%	0,20	1,1%
	Locales	3.360 m ²	0,54	86,7%	0,42	8,0%

Se consideraron, además, ingresos por otros conceptos como arriendo de módulos y margen por energía, equivalentes al 14% de los ingresos por arriendo⁽¹³⁾ en régimen.

Egresos

Los egresos se proyectaron, ya sea como un monto fijo o variable, en base a valores históricos o de mercado.

Propiedad	Comisiones variables	Mantenimiento	Gastos comunes de vacancia	Contribuciones	Seguros	CAPEX
Paseo Curicó	5,1%	1,0%	0,03 – 0,16	4.418	1.194	0
Comentario	Asociado con corretaje y administración. Definido como % de los arriendos.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. Definido como % de los arriendos.	Pérdida producida por superficies vacantes. Diferenciado según local. En CLF/m ² /mes .	En CLF/año.	Se proyecta una caída de 37% en los próximos 3 años. En CLF/año.	En CLF.

Se está proyectando que existe un déficit de 6% en la recuperación de gastos comunes en relación con lo que son los gastos operacionales de la propiedad (sin incluir contribuciones ni seguros).

Adicionalmente, se proyecta un gasto por promoción el cuál se traspasa a los arrendatarios. Se adoptó el supuesto de que el gasto equivale al 4% de los ingresos por arriendo y que durante el período de colocación del centro comercial se produce un déficit de aprox. CLF/mes 60 que va disminuyendo, hasta desaparecer, en la medida que aumenta la tasa de ocupación.

⁽¹³⁾ Ingresos por arriendo incluyendo el margen por energía.

7.10.2 Sociedad

Impuestos

La base inicial de cálculo de los impuestos, como pérdidas acumuladas y crédito fiscal IVA, corresponden a los valores reales de la sociedad.

Sociedad	Tasa de impuesto a la renta	Pérdidas tributarias acumuladas	Crédito fiscal IVA	Sobretasa de impuesto territorial
Power Center Curicó SpA	27,0%	171.544	1.614	1.023
Comentario	Régimen semi Integrado.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Estimado a partir de las cuotas de contribuciones. En CLF/año.

Deudas

El saldo inicial de las deudas corresponde a lo informado en los estados financieros a la Fecha de Valorización. El supuesto adoptado es que el nivel de deuda se mantiene a futuro.

Sociedad	Saldo insoluto a la Fecha de Valorización		
	Deuda con instituciones financieras	Deuda con el Fondo	Deuda con otras empresas relacionadas
Power Center Curicó SpA	297.106	160.458	40.115
Comentario	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.

Otros

Sociedad	Gastos sociedad	Comisión administradora	Otros activos	Crecimiento perpetuidad
Power Center Curicó SpA	671	0	0	0%
Comentario	Gastos como honorarios profesionales, asesorías, patentes y otros. En CLF/año.	Pago asociado con la remuneración fija de la administradora. En CLF/año.	En CLF.	Para el cálculo del valor residual.

8 Anexos

8.1 Anexo 1: Valor de las Sociedades a la Fecha de Valorización

El siguiente cuadro presenta el valor de las Sociedades, del Fondo PT y del Fondo Apoquindo, a la Fecha de Valorización, y el valor de la participación del Fondo.

Sociedades	Patrimonio de la Sociedad (CLF)	Valor de la inversión del Fondo (CLF)
Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.	887.944	323.123
Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión	1.739.602	579.810
Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión	1.654.000	496.200
Inmobiliaria Machalí S.A.	91.167	91.167
Inmobiliaria VC SpA *	17.032	17.032
Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.	-27.399	-27.399
Power Center Curicó SpA	30.213	24.170

* Incluye el valor de su participación en Viña Centro SpA.

8.1.1 Metodología

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

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

Donde:

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

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

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

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

Donde cada uno de los términos corresponde a:

- r_p : costo del patrimonio
 - r_D : costo de la deuda financiera
 - P: valor de mercado del patrimonio
 - D: valor de mercado de la deuda financiera, incluyendo deuda con bancos, bonos corporativos y leasing financiero
 - T: tasa de impuesto de primera categoría
- En todos los casos, salvo excepciones como la inversión en Torre A S.A.⁽¹⁴⁾, y la cartera de activos del Fondo Apoquindo⁽¹⁵⁾, se empleó el modelo CAPM:

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

Donde

- r_f corresponde a la tasa libre de riesgo, para la cual se empleó el promedio de los últimos 60 meses de los bonos “Treasury Inflation Protected Security (TIPS)” a 10 y 20 años emitidos por el Departamento del Tesoro de EE. UU..
- β_a corresponde al beta apalancado, estimado en base al beta desapalancado, medido en base mensual para un período de 5 años 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. Cabe señalar que se utilizó un beta ponderado entre el registrado a diciembre de 2019 y el de diciembre de 2020. Se optó por esto al considerarse que el valor a diciembre de 2020 no sería

⁽¹⁴⁾ Corresponde a una de las inversiones del Fondo PT y la tasa de descuento empleada está basada en las tasas de bonos emitidos por el principal arrendador del edificio (Scotiabank).

⁽¹⁵⁾ Se estimó en base a un cap rate estimado para las propiedades que componen la cartera de inversión del fondo.

representativo de los betas futuros, puesto que está condicionado en forma significativa por los efectos de la pandemia por Covid-19 producida a nivel mundial. 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. En el caso de las oficinas de Apoquindo 4501, Apoquindo 4700 y Apoquindo 3001, el beta 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, premio por riesgo de mercado y premio por liquidez) corresponde a aquellos empleados para el resto de las inversiones.

- Para el premio por riesgo de mercado se empleó el promedio determinado para Chile en la encuesta publicada por Pablo Fernández denominada “Survey: Market Risk Premium and Risk-Free rate used for 81 countries in 2020”, publicada en marzo de 2020 y en la que se contó con 30 respuestas para Chile. Dicho valor corresponde a 6,6%.
- El costo de la deuda para el largo plazo se estimó en base a proyecciones de las tasas a largo plazo, suponiendo una tasa de interés base, basada en bonos del Banco Central en Unidades de Fomento a largo plazo, y un spread basado en las tasas de bonos de fondos de inversión comparables.

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

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

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

8.1.2 Resultados

8.1.2.1 Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.

El valor razonable de la inversión del Fondo en Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A., a la Fecha de Valorización, se estimó en CLF 323.123 ⁽¹⁶⁾.

Concepto	Fórmula	Valor en CLF
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	1	735.733
Valor presente valor residual	2	756.126
Activos prescindibles/no operacionales	3	186.871
Activos de la sociedad	4: 1 + 2 + 3	1.678.731
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	12.535
Deuda financiera	6	700.796
Deuda EERR	7	102.525
Deuda neta de la sociedad	8: 6 + 7 - 5	790.786
Patrimonio de la sociedad	9: 4 - 8	887.944
Participación del Fondo	10	36,39%
Valor de la participación del Fondo	9 x 10	323.123
EV/EBITDA próximos 12 meses		

8.1.2.2 Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión

El valor razonable de la inversión del Fondo en Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión, a la Fecha de Valorización, se estimó en CLF 579.810.

Concepto	Fórmula	Valor en CLF
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	1	1.046.429
Valor presente valor residual	2	693.173
Activos prescindibles/no operacionales	3	0
Valor presente remuneración variable administradora	4	0
Valor del patrimonio	5: 1 + 2 + 3 - 4	1.739.602
Participación del Fondo	6	33,33%
Valor de la participación del Fondo	5 x 6	579.810
EV/EBITDA próximos 12 meses		

⁽¹⁶⁾ En caso de capitalizar la deuda con el Fondo, que corresponde a CLF 36.661, el valor se estimó en CLF 359.784.

8.1.2.3 Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión

El valor razonable de la inversión del Fondo en Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión, a la Fecha de Valorización, se estimó en CLF.

Concepto	Fórmula	Valor en CLF
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	1	1.044.155
Valor presente valor residual	2	616.385
Activos prescindibles/no operacionales	3	0
Valor presente remuneración variable administradora	4	6.540
Valor del patrimonio	5: 1 + 2 + 3 - 4	1.654.000
Participación del Fondo	6	30,0%
Valor de la participación del Fondo	5 x 6	496.200
EV/EBITDA próximos 12 meses		

8.1.2.4 Inmobiliaria Machalí S.A.

El valor razonable de la inversión del Fondo en Inmobiliaria Machalí S.A., a la Fecha de Valorización, se estimó en CLF 91.076 ⁽¹⁷⁾.

Concepto	Fórmula	Valor en CLF
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	1	114.693
Valor presente valor residual	2	117.308
Activos prescindibles/no operacionales	3	0
Activos de la sociedad	4: 1 + 2 + 3	232.001
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	9.608
Deuda financiera	6	105.178
Deuda EERR	7	45.264
Deuda neta de la sociedad	8: 6 + 7 - 5	140.834
Patrimonio de la sociedad	9: 4 - 8	91.167
Participación del Fondo	10	99,90%
Valor de la participación del Fondo	9 x 10	91.076
EV/EBITDA próximos 12 meses		

⁽¹⁷⁾ En caso de capitalizar la deuda con el Fondo, que corresponde a CLF 45.264, el valor se estimó en CLF 136.340.

8.1.2.5 Inmobiliaria VC SpA

El valor razonable de la inversión del Fondo en Inmobiliaria VC SpA, a la Fecha de Valorización, se estimó en CLF 17.032 ⁽¹⁸⁾.

Concepto	Fórmula	Valor en CLF
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	1	1.043.699
Valor presente valor residual	2	964.829
Participación en sociedades	3	0
Activos de la sociedad	4: 1 + 2 + 3	2.008.528
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	15.284
Deuda financiera	6	1.193.026
Deuda EERR	7	813.753
Deuda neta de la sociedad	8: 6 + 7 - 5	1.991.495
Patrimonio de la sociedad	9: 4 - 8	17.032
Participación del Fondo	10	100,00%
Valor de la participación del Fondo	9 x 10	17.032
EV/EBITDA próximos 12 meses		

8.1.2.6 Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.

El valor razonable de la inversión del Fondo en Inmobiliaria Chañarcillo Ltda., a la Fecha de Valorización, se estimó en CLF -27.399 ⁽¹⁹⁾.

Concepto	Fórmula	Valor en CLF
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	1	448.012
Valor presente valor residual	2	388.698
Activos prescindibles/no operacionales	3	0
Activos de la sociedad	4: 1 + 2 + 3	836.710
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	14.229
Deuda financiera	6	517.881
Deuda EERR	7	360.457
Deuda neta de la sociedad	8: 6 + 7 - 5	864.109
Patrimonio de la sociedad	9: 4 - 8	-27.399
Participación del Fondo	10	100,00%
Valor de la participación del Fondo	9 x 10	-27.399
EV/EBITDA próximos 12 meses		

⁽¹⁸⁾ En caso de capitalizar la deuda con el Fondo, que corresponde a CLF 813.753, el valor se estimó en CLF 830.785.

⁽¹⁹⁾ En caso de capitalizar la deuda con el Fondo, que corresponde a CLF 360.457, el valor se estimó en CLF 333.057.

8.1.2.7 Power Center Curicó SpA

El valor razonable de la inversión del Fondo en Power Center Curicó SpA, a la Fecha de Valorización, se estimó en CLF 24.170 ⁽²⁰⁾.

Concepto	Fórmula	Valor en CLF
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	1	273.648
Valor presente valor residual	2	252.034
Activos prescindibles/no operacionales	3	0
Activos de la sociedad	4: 1 + 2 + 3	525.682
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	2.210
Deuda financiera	6	297.106
Deuda EERR	7	200.573
Deuda neta de la sociedad	8: 6 + 7 - 5	495.469
Patrimonio de la sociedad	9: 4 - 8	30.213
Participación del Fondo	10	80,00%
Valor de la participación del Fondo	9 x 10	24.170
EV/EBITDA próximos 12 meses		

⁽²⁰⁾ En caso de capitalizar la deuda con el Fondo, que corresponde a CLF 160.458, el valor se estimó en CLF 184.629.

9 Declaración de responsabilidad

Por la presente se certifica que Asesorías Angelo Mario Corbo Lioi E.I.R.L. ha realizado la valorización a valor razonable de las inversiones que Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión mantiene en cartera al 31 de diciembre de 2020. El Fondo es administrado por Toesca S.A. Administradora General de Fondos.

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

Asesorías Angelo Mario Corbo Lioi E.I.R.L. se declara responsable de los comentarios y apreciaciones contenidas en el informe de valorización, dejando constancia que las proyecciones y datos empleados están basados en la información proporcionada por Toesca S.A. Administradora General de Fondos.

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

Angelo Mario Corbo Lioi

Representante legal