

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS FONDO DE INVERSIÓN

VALORIZACIÓN DE LA CUOTA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Resumen ejecutivo

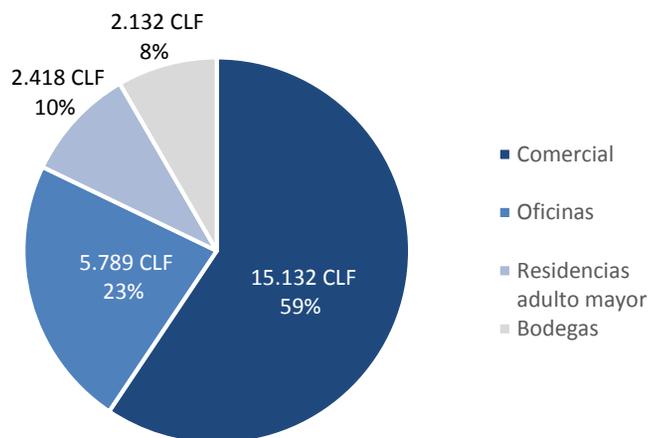
Este informe presenta la estimación realizada por *Mario Corbo y Asociados* (“MCYA”) del valor de las cuotas de Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión (el “Fondo”) al 31 de diciembre de 2018 (la “Fecha de Valorización”).

Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión es un fondo de inversión público que posee, a través de un conjunto de sociedades (las “Sociedades”) y del fondo Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión (el “Fondo PT”), 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 | 11 de mayo de 2024 - Prorrogable |
| Activos totales contable | CLF 2.607.413 |
| Patrimonio contable | CLF 2.593.080 |
| Patrimonio a valor de mercado ⁽¹⁾ | CLF 2.841.398 |
| Precio de mercado cuota a la Fecha de Valorización | Serie A: CLP 31.480 Serie C: CLP 31.793 Serie WM: sin precio de mercado Serie I: CLP 34.578 |
| Cuotas suscritas y pagadas a la Fecha de Valorización | 2.396.878 |
| N° de sociedades y fondos en cartera (directa o indirectamente) | 6 |
| 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 |

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

Distribución de ingresos por tipo de propiedad *



La cartera de activos, cuya propiedad directa se distribuye entre las Sociedades y el Fondo PT, se compone actualmente de 10 propiedades comerciales⁽²⁾ que incluyen oficinas, centros y locales comerciales, un centro logístico, residencias para adultos mayores y un centro de convenciones. Adicionalmente, existe un proyecto en desarrollo que consiste en una nueva residencia para adultos mayores.

La ciudad de Viña del Mar concentra la mayor parte de los ingresos del Fondo, a través del centro comercial Paseo Viña Centro. Por detrás, con ingresos muy similares, se ubica la ciudad de Santiago, la cual posee la mayor diversidad en el tipo de propiedades. El Fondo cuenta, además, con una propiedad en la comuna de Machalí, en las proximidades de Rancagua.

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

** Los ingresos fijos provienen del último rent roll disponible, mientras que la renta variable y reliquidaciones de electricidad corresponden a valores promedio.

Distribución geográfica de ingresos *

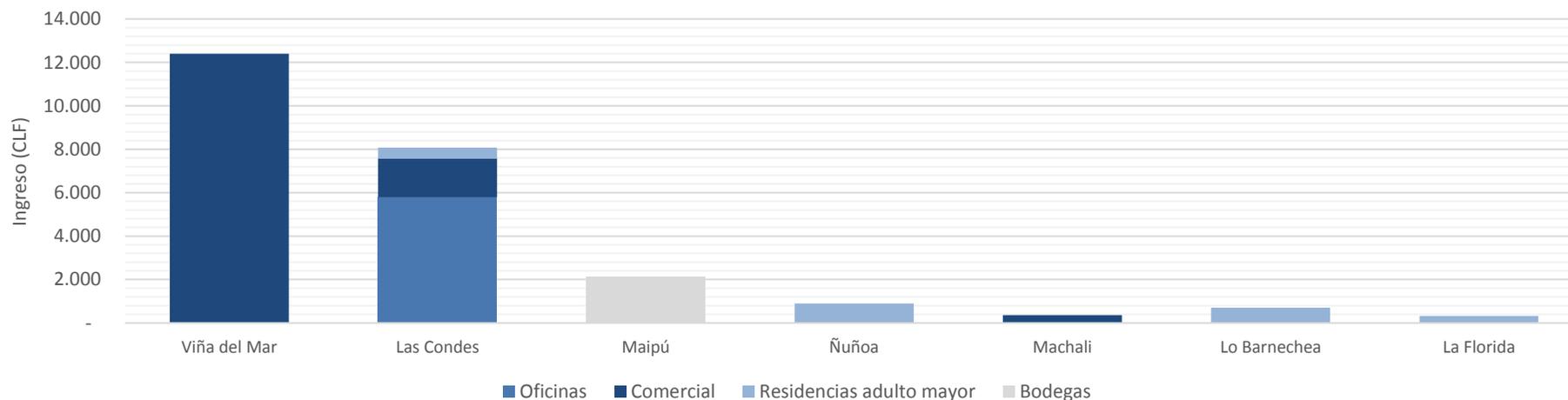
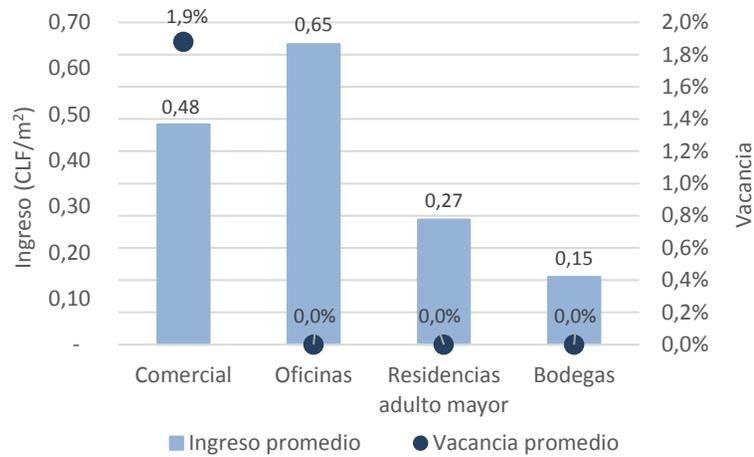


Gráfico 2: distribución geográfica (por comuna) de los ingresos mensuales del Fondo, producto del arriendo de las propiedades.

⁽²⁾ Esto considera que el edificio de oficinas Torre A y el Centro de Convenciones, ambos ubicados en el Parque Titanium, corresponden a propiedades separadas.

* Los ingresos fueron ajustados al porcentaje de propiedad del Fondo en cada Sociedad y en el Fondo PT.

Ingreso promedio y vacancia por tipo de propiedad *



La principal fuente de ingresos del Fondo corresponde a los centros y locales comerciales, aunque son las oficinas las con mayor ingreso promedio por m². Por otro lado, las residencias para adultos mayores, seguidas por las oficinas, presentan los ingresos más estables, con el 100% de su capacidad contratada por más de 20 años.

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

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

Perfil de vencimiento de contratos *

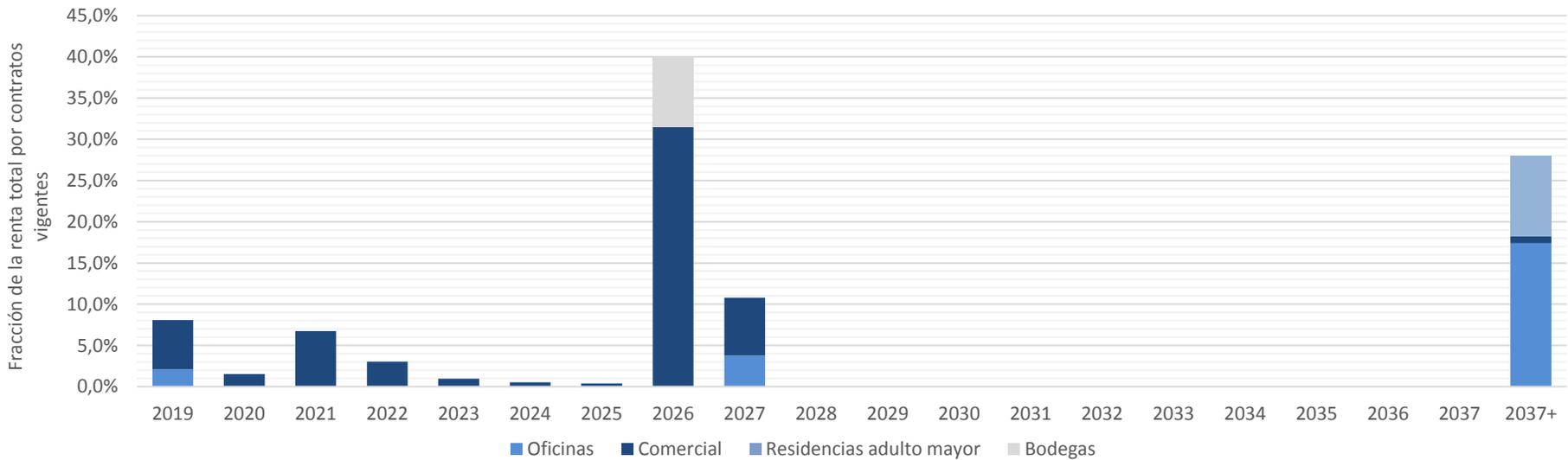


Gráfico 4: perfil de vencimiento de contratos actuales, según la proporción de renta fija que representan a la Fecha de Valorización.

* Los ingresos fueron ajustados al porcentaje de propiedad del Fondo en cada Sociedad y en el Fondo PT.

A la Fecha de Valorización, de acuerdo con la información contable, el Fondo posee activos por CLF 2.607.413 y un patrimonio de CLF 2.593.080.

| Activo (CLF) | | Pasivo y patrimonio (CLF) | |
|-----------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|
| Activos corrientes | 588.744 | Pasivo corriente | 14.333 |
| Activos no corrientes | 2.018.669 | Pasivo no corriente | 0 |
| | | Patrimonio | 2.593.080 |
| Total activos | 2.607.413 | Total pasivos y patrimonio | 2.607.413 |

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

| Concepto | 2018 |
|--------------------------------|---------|
| Distribuciones del Fondo (CLF) | 109.033 |

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 | 7.485.217 | 271.540 | 28.454.879 | 1.032.253 | 22.079.814 | 800.986 |
| Número de cuotas suscritas y pagadas | 255.672 | | 919.840 | | 689.201 | |
| Valor económico por cuota | 29,277 | 1,062 | 30,935 | 1,122 | 32,037 | 1,162 |

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"). En la siguiente tabla se presentan la proyección de distribuciones antes del pago de remuneración variable.

| Distribuciones a los aportantes (CLF) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | Régimen |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Cuota serie A | 20.357 | 15.340 | 15.420 | 15.902 | 17.078 | 17.158 | 19.174 | 16.362 | 14.243 | 16.815 | 16.013 | 16.728 | 16.200 | 16.597 | 16.466 | 15.050 |
| Cuota serie C | 77.387 | 58.170 | 58.776 | 60.434 | 64.682 | 64.955 | 72.210 | 62.077 | 54.130 | 64.177 | 60.732 | 63.445 | 61.507 | 62.949 | 62.470 | 57.399 |
| Cuota serie I | 59.225 | 46.062 | 45.411 | 46.878 | 50.097 | 50.491 | 55.906 | 48.652 | 42.166 | 49.432 | 47.351 | 49.140 | 47.855 | 48.817 | 48.545 | 44.512 |
| Total | 156.969 | 119.572 | 119.607 | 123.213 | 131.857 | 132.603 | 147.290 | 127.091 | 110.539 | 130.424 | 124.096 | 129.313 | 125.562 | 128.363 | 127.481 | 116.961 |

Sólo se presentan las series con cuotas suscritas y pagadas.

El marco general de evaluación considera los siguientes supuestos:

- El Fondo se renueva a perpetuidad.
- A futuro se mantienen las condiciones establecidas en el reglamento interno actualmente vigente.
- No se considera en forma explícita el aumento de capital realizado en diciembre de 2018 ni la inversión realizada a inicios de 2019 en cuotas de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión. Esto es equivalente a suponer que, para los aportantes del Fondo, dicha inversión tiene un valor actual neto nulo.

El valor de las cuotas se determinó empleando el modelo de dividendos descontados, suponiendo que el Fondo se renueva a perpetuidad⁽³⁾. Para proyectar los dividendos que el Fondo distribuiría a sus aportantes se estimaron:

- Los dividendos que cada Sociedad y el Fondo PT distribuirían 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.

⁽³⁾ La fecha de término establecida es el 11 de mayo de 2024 y el supuesto empleado en la valorización es que en dicha fecha el Fondo se renueva.

Índice

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Introducción..... | 1 |
| 2 | Descripción del Fondo | 2 |
| 2.1 | Antecedentes generales..... | 2 |
| 2.2 | Estructura de propiedad de las inversiones | 3 |
| 2.3 | Antecedentes financieros..... | 4 |
| 2.4 | Descripción de las inversiones | 5 |
| 3 | Metodología de valorización | 9 |
| 3.1 | Patrimonio y cuotas del Fondo..... | 9 |
| 4 | Estimación del valor cuota de Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión | 11 |
| 4.1 | Resultados | 11 |
| 4.2 | Proyecciones financieras del Fondo | 12 |
| 5 | Proyecciones financieras de las inversiones del Fondo | 15 |
| 5.1 | Inversión en Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A. | 15 |
| 5.2 | Inversión en Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión | 18 |
| 5.3 | Inversión en Inmobiliaria Machalí S.A. | 20 |
| 5.4 | Inversión en Inmobiliaria VC SpA | 23 |
| 5.5 | Inversión en Inmobiliaria Chañarcillo Ltda..... | 26 |
| 6 | Principales supuestos..... | 29 |
| 6.1 | Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión | 29 |
| 6.1.1 | Marco general | 29 |
| 6.1.2 | Ingresos | 29 |
| 6.1.3 | Costos y gastos | 29 |
| 6.1.4 | Otros..... | 30 |
| 6.2 | Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A. | 31 |
| 6.2.1 | Ingresos | 31 |
| 6.2.2 | Costos y gastos | 32 |
| 6.2.3 | Otros..... | 32 |
| 6.3 | Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión | 34 |
| 6.3.1 | Ingresos | 34 |

| | | |
|-------|--|----|
| 6.3.2 | Costos y gastos | 34 |
| 6.3.3 | Otros..... | 35 |
| 6.4 | Inmobiliaria Machalí S.A..... | 36 |
| 6.4.1 | Ingresos | 36 |
| 6.4.2 | Costos y gastos | 37 |
| 6.4.3 | Otros..... | 37 |
| 6.5 | Inmobiliaria VC SpA | 38 |
| 6.5.1 | Ingresos | 38 |
| 6.5.2 | Costos y gastos | 38 |
| 6.5.3 | Otros..... | 39 |
| 6.6 | Viña Centro SpA..... | 40 |
| 6.6.1 | Ingresos | 40 |
| 6.6.2 | Costos y gastos | 40 |
| 6.6.3 | Otros..... | 41 |
| 6.7 | Inmobiliaria Chañarcillo Ltda..... | 42 |
| 6.7.1 | Ingresos | 42 |
| 6.7.2 | Costos y gastos | 42 |
| 6.7.3 | Otros..... | 43 |
| 7 | Anexos..... | 44 |
| 7.1 | Proyecciones financieras de las inversiones del Fondo en Viña Centro SpA | 44 |
| 8 | Declaración de responsabilidad..... | 47 |

1 Introducción

Este documento presenta la estimación realizada *por Mario Corbo y Asociados (“MCYA”)* del valor de las cuotas de Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión (el “Fondo”), al 31 de diciembre de 2018 (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 un edificio de oficinas⁽⁴⁾, centros comerciales, un centro logístico y residencias para adultos mayores. Las inversiones directas del Fondo corresponden a sociedades (las “Sociedades”) y al fondo Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión (el “Fondo PT”), las cuales invierten en los activos inmobiliarios y/o en otras sociedades propietarias de 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 y el Fondo PT, que son las que explotan los activos inmobiliarios. A su vez, los pagos que realizan las Sociedades y el Fondo PT 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 las Sociedades 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.

⁽⁴⁾ Propiedad indirecta a través del Fondo PT.

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 un fondo, diversos activos inmobiliarios generadores de rentas periódicas producto de arriendos de largo plazo.

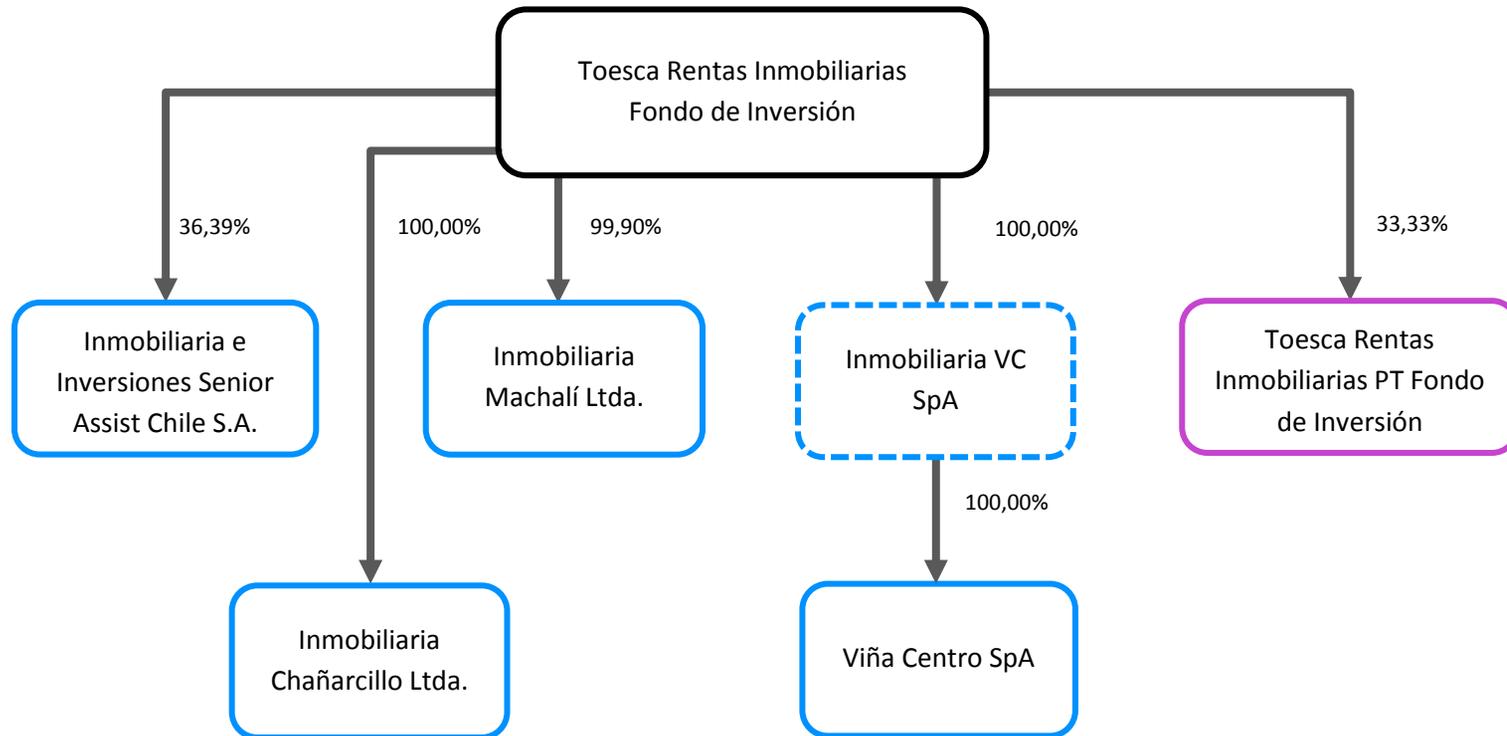
El Fondo es administrado por Toesca S.A. Administradora General de Fondos.

| Antecedentes generales del Fondo a la Fecha de Valorización | |
|---|--|
| Fecha de inicio | 2 de junio de 2017 |
| Duración | 11 de mayo de 2024 - Prorrogable |
| Activos totales contable | CLF 2.607.413 |
| Patrimonio contable | CLF 2.593.080 |
| Patrimonio a valor de mercado ⁽⁵⁾ | CLF 2.841.398 |
| Precio de mercado cuota a la Fecha de Valorización | Serie A: CLP 31.480 Serie C: CLP 31.793 Serie WM: sin precio de mercado Serie I: CLP 34.578 |
| Cuotas suscritas y pagadas a la Fecha de Valorización | 2.396.878 |
| N° de sociedades y fondos en cartera (directa o indirectamente) | 6 |
| Remuneración Administradora | Fija: porcentaje del capital aportado y que varía según la serie de cuotas. La remuneración mensual equivale a: <ul style="list-style-type: none">• Serie A: un doceavo del 1,5% + IVA• Serie C: un doceavo del 1,0% + IVA• Serie WM: un doceavo del 0,9% + IVA• Serie I: un doceavo del 0,8% + IVA Variable: un porcentaje de la rentabilidad anual del Fondo para cada serie de cuotas que exceda el 5,0% real anual, estimado como cociente entre los dividendos distribuidos en el período y el promedio de aportes enterados. Los porcentajes corresponden a: <ul style="list-style-type: none">• Serie A: 20,0% + IVA• Serie C: 20,0% + IVA• Serie WM: 20,0% + IVA• Serie I: 15,0% + IVA |

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

2.2 Estructura de propiedad de las inversiones

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



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

2.3 Antecedentes financieros

A la Fecha de Valorización, de acuerdo con la información contable, el Fondo posee activos por CLF 2.607.417 y un patrimonio de CLF 2.593.084. Los estados financieros históricos corresponden a:

| Balance (CLF) | Diciembre 2017 | Diciembre 2018 |
|---|------------------|------------------|
| Activos | | |
| Caja y equivalentes a caja | 63.232 | 580.697 |
| Cuentas por cobrar | 0 | 0 |
| Cuentas por cobrar EERR | 950.288 | 996.361 |
| Inversión en sociedades y fondo de inversión | 908.742 | 1.030.358 |
| Otros activos | 179.568 | 0 |
| Total activos | 2.101.831 | 2.607.417 |
| Pasivos | | |
| Pasivos financieros | 0 | 0 |
| Cuentas por pagar | 1.361 | 1.793 |
| Cuentas por pagar EERR | 199.668 | 12.541 |
| Dividendos por pagar | 0 | 0 |
| Otros pasivos | 0 | 0 |
| Total pasivos | 201.030 | 14.334 |
| Patrimonio | | |
| Aportes | 1.909.613 | 2.407.426 |
| Resultados acumulados | 0 | -8.567 |
| Resultado del período | -8.812 | 302.177 |
| Dividendos provisorios | 0 | -107.952 |
| Total Patrimonio | 1.900.801 | 2.593.084 |
| Total Pasivos y Patrimonio | 2.101.831 | 2.607.417 |
| Estado de Resultados (CLF) | | |
| Ingresos/pérdidas de la operación | -49.880 | 315.857 |
| Intereses y reajustes | 4.700 | 59.213 |
| Resultados en venta de instrumentos financieros | 0 | 19.016 |
| Resultado en inversiones | -55.842 | 163.903 |
| Otros | 1.262 | 73.724 |
| Gastos de la operación | -1.598 | -13.680 |
| Costos financieros | 0 | 0 |
| Resultado del ejercicio | -51.478 | 302.176 |

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

| Concepto | 2018 |
|--------------------------------|---------|
| Distribuciones del Fondo (CLF) | 109.033 |

2.4 Descripción de las inversiones

Los activos subyacentes a las inversiones del Fondo corresponden a bienes raíces con uso comercial, como oficinas, centros comerciales, residencias para adultos mayores y un centro logístico. A continuación, se presenta una descripción general de estos activos, agrupados por tipo⁽⁶⁾ y sociedad propietaria (o fondo de inversión), junto con su situación a la Fecha de Valorización.

Edificios de oficinas

El Fondo participa indirectamente en la propiedad de un edificio de oficinas, el cual cuenta con una placa comercial y se ubica en la comuna de Las Condes.

| Nombre de la propiedad | Ubicación (Comuna) | Ingresos por arriendo (CLF/mes) | Oficinas y placa comercial | | | Estacionamientos | |
|---|--------------------|---------------------------------|---|---|----------|-----------------------------|-------------------------|
| | | | Superficie arrendable (m ²) | Canon fijo promedio (CLF/m ²) | Vacancia | Estacionamientos (unidades) | Canon promedio (CLF/un) |
| Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión | | | | | | | |
| Torre A ** | Las Condes | 4.934 * | 6.432 * | 0,66 | 0,0% | 147 * | 4,54 |

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



Torre A

Fuente: Fact Sheet del Fondo PT.

⁽⁶⁾ Cabe señalar que la información se presenta a nivel de propiedad y no de unidades arrendables, lo cual implica, por ejemplo, que la placa comercial ubicada en un edificio de oficinas formará parte de la clasificación “edificio de oficinas”.

Comercial

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

| Nombre de la propiedad | Tipo de propiedad | Ubicación (Comuna) | Ingresos por arriendo ⁽⁷⁾ (CLF/mes) | Locales comerciales | | |
|---|------------------------|--------------------|--|---|---|-------------|
| | | | | Superficie arrendable (m ²) | Canon fijo promedio (CLF/m ²) | Vacancia |
| Inmobiliaria Machalí Ltda. | | | | | | |
| Paseo Machalí | Strip center | Machalí | 884 * | 3.339 * | 0,29 | 9,9% |
| Total Inmobiliaria Machalí Ltda. | | | 884 | 3.339 | 0,29 | 9,9% |
| Viña Centro SpA | | | | | | |
| Paseo Viña Centro | Centro comercial | Viña del Mar | 12.692 | 24.834 | 0,45 | 1,6% |
| Total Viña Centro SpA | | | 12.692 | 24.834 | 0,45 | 1,6% |
| Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión | | | | | | |
| Centro de convenciones | Centro de convenciones | Las Condes | 2.646 * | 2.402 * | 0,69 | 0,0% |
| Total Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión | | | 2.646 | 2.402 | 0,69 | 0,0% |
| Total comercial | | | 16.222 | 30.574 | 0,46 | 2,4% |

* Los ingresos y la superficie arrendable presentados corresponden al total de la propiedad ponderados por la participación del Fondo.



Paseo Machalí



Paseo Viña Centro



Centro de convenciones

Fuente: Fact Sheet del Fondo.

⁽⁷⁾ Ingreso fijo y variable por arriendo, a la Fecha de Valorización, incluida la renta aún no percibida por tratarse de contratos cuya ocupación se inicia en una fecha posterior. Incluye también una estimación de la renta variable.

Centros logísticos

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

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



Bodegas Sucden

Fuente: Fact Sheet del Fondo.

Residencias para adulto mayor

El Fondo posee cinco residencias, destinadas a adultos mayores, en operación⁽⁸⁾. Todas se ubican en la ciudad de Santiago.

| Nombre de la propiedad | Tipo de propiedad | Ubicación (Comuna) | Ingresos totales (CLF/mes) | Residencias | | |
|---|-------------------------|--------------------|----------------------------|---|--------------------------------------|----------|
| | | | | Superficie arrendable (m ²) | Canon promedio (CLF/m ²) | Vacancia |
| Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A. | | | | | | |
| Residencia Colombia | Residencia adulto mayor | La Florida | 874 | 3.752 | 0,23 | 0,0% |
| Residencia Coventry | Residencia adulto mayor | Ñuñoa | 1.508 | 5.197 | 0,29 | 0,0% |
| Residencia Del Candil | Residencia adulto mayor | Lo Barnechea | 1.927 | 6.359 | 0,30 | 0,0% |
| Residencia Medina | Residencia adulto mayor | Ñuñoa | 971 | 4.140 | 0,23 | 0,0% |
| Residencia Padre Errázuriz | Residencia adulto mayor | Las Condes | 1.365 | 5.009 | 0,27 | 0,0% |
| Total Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A. | | | 6.645 | 24.457 | 0,27 | 0,0% |



Colombia



Coventry



Del Candil



Medina



Padre Errázuriz

Fuente: www.acalis.cl

⁽⁸⁾ Existe una sexta residencia en desarrollo.

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.

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

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 |
| - | Remuneración variable Administradora |
| - | Saldo mínimo requerido en caja |
| = | Distribuciones |

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

La remuneración fija varía dependiendo de la serie de cuotas, habiéndose empleado los porcentajes establecidos en el Reglamento Interno del Fondo.

La remuneración variable⁽⁹⁾ varía dependiendo de la serie de cuotas, correspondiendo a un porcentaje sobre una rentabilidad anual del 5,0%:

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

- *valor residual* corresponde a una perpetuidad igual al flujo de régimen estimado suponiendo un crecimiento real constante nulo.
- 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.

En todos los casos, a excepción de la inversión en Torre A S.A.⁽¹⁰⁾, se empleó el modelo CAPM:

$$r_p = r_f + \beta_a \times (r_m - r_f)$$

Donde

- r_f corresponde a la tasa libre de riesgo, para la cual se empleó el promedio de los últimos 6 meses de los bonos “Treasury Inflation Protected Security (TIPS)” a 10 años emitidos por el Gobierno de EE. UU..
 - β_a corresponde al beta apalancado, estimado en base al beta desapalancado obtenido de los datos promedio de REIT (Real Estate Investment Trust) enfocados en distintos tipos de propiedades (comercial, oficinas, industrial, salud) según cada caso que operan en EE. UU., de acuerdo con la clasificación GICS.
 - $(r_m - r_f)$ corresponde al premio por riesgo de mercado, para lo cual se empleó el modelo y los valores sugeridos por Aswath Damodaran⁽¹¹⁾, el cual tomando como base información del mercado accionario de EE. UU. (mercado maduro) estima el premio por riesgo de mercado implícito y lo ajusta a la realidad del mercado específico que se está evaluando. Se empleó el promedio del premio por riesgo de mercado mensual de los últimos 24 meses.
- Los *otros activos* considerados incluyen activos no operacionales cuyo valor no está reflejado en los flujos de caja libres, como pueden ser cuentas por cobrar a otras sociedades

⁽⁹⁾ En el Capítulo IV, punto 2.2 del Reglamento Interno se describe en detalle el procedimiento y la metodología a aplicar.

⁽¹⁰⁾ Corresponde a una de las inversiones del Fondo PT.

⁽¹¹⁾ Aswath Damodaran. Equity Risk Premiums (ERP) Determinants, Estimation and Implications 2018.

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 | 166.529 | 631.766 | 490.411 |
| Valor presente valor residual (CLF) | 2 | 102.983 | 392.777 | 304.593 |
| Activos prescindibles/no operacionales (CLF) | 3 | 2.028 | 7.710 | 5.983 |
| Valor del patrimonio | 4: 1 + 2 + 3 | 271.540 | 1.032.253 | 800.986 |
| N° de cuotas ⁽¹²⁾ | 5 | 255.672 | 919.840 | 689.201 |
| Valor cuota (CLF) | 6: 5 / 4 | 1,062 | 1,122 | 1,162 |
| Valor de CLF a la Fecha de Valorización (CLP) | 7 | 27.565,79 | | |
| Valor cuota (CLP) | 8: 6 x 7 | 29.277 | 30.935 | 32.037 |

| Indicadores valorización | Valor |
|----------------------------|-------|
| Cap rate próximos 12 meses | 5,1% |
| Precio/Valor Libro | 1,03 |

⁽¹²⁾ No se considera en forma explícita el aumento de capital realizado en diciembre de 2018. El número de cuotas consideradas es consistente con los supuestos empleados y los flujos proyectados.

4.2 Proyecciones financieras del Fondo

Estado de resultados: Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión

| Estado de Resultados (CLF) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | Régimen |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Intereses y reajustes | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 |
| 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 | 125.260 | 63.914 | 68.037 | 69.871 | 86.445 | 86.932 | 89.511 | 83.758 | 69.783 | 69.007 | 69.944 | 72.325 | 71.381 | 71.379 | 71.381 | 60.436 |
| Total ingresos netos de la operación | 179.068 | 117.722 | 121.845 | 123.680 | 140.253 | 140.740 | 143.319 | 137.566 | 123.591 | 122.815 | 123.752 | 126.133 | 125.189 | 125.187 | 125.189 | 114.244 |
| Gastos de cargo del Fondo y del comité de vigilancia | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 |
| Comisión de administración | -20.213 | -12.103 | -12.148 | -12.919 | -14.784 | -14.938 | -18.110 | -13.737 | -10.188 | -14.478 | -13.102 | -14.236 | -13.420 | -14.029 | -13.835 | -7.070 |
| Total gastos de la operación | -21.876 | -13.765 | -13.811 | -14.582 | -16.447 | -16.601 | -19.773 | -15.399 | -11.850 | -16.140 | -14.764 | -15.898 | -15.082 | -15.691 | -15.498 | -8.732 |
| Ingresos financieros | 208 | 89 | 42 | 36 | 41 | 40 | 32 | 29 | 37 | 44 | 37 | 38 | 37 | 38 | 38 | 2 |
| Costos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ganancia antes de impuestos | 157.400 | 104.045 | 108.076 | 109.134 | 123.847 | 124.179 | 123.578 | 122.196 | 111.778 | 106.719 | 109.024 | 110.273 | 110.144 | 109.534 | 109.729 | 105.514 |
| 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 | 157.400 | 104.045 | 108.076 | 109.134 | 123.847 | 124.179 | 123.578 | 122.196 | 111.778 | 106.719 | 109.024 | 110.273 | 110.144 | 109.534 | 109.729 | 105.514 |
| EBITDA | 323.199 | 327.305 | 331.436 | 394.970 | 459.397 | 459.501 | 459.352 | 450.746 | 428.273 | 421.743 | 421.743 | 420.446 | 419.149 | 419.149 | 419.149 | 403.538 |

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

| Flujo de caja del Fondo (CLF) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | Régimen |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Intereses por préstamos a EERR | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 | 53.808 |
| Dividendos desde sociedades | 111.978 | 72.551 | 69.522 | 83.179 | 92.590 | 95.202 | 110.051 | 93.026 | 80.940 | 79.574 | 86.391 | 90.232 | 87.615 | 89.599 | 89.326 | 76.312 |
| Venta de participaciones en sociedades | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos de cargo del Fondo y del Comité de Vigilancia | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 | -1.662 |
| Remuneración fija administradora | -7.070 | -7.070 | -7.070 | -7.070 | -7.070 | -7.070 | -7.070 | -7.070 | -6.481 | -7.659 | -7.070 | -7.070 | -7.070 | -7.070 | -7.070 | -7.070 |
| Remuneración variable administradora | 0 | -13.143 | -5.033 | -5.079 | -5.849 | -7.714 | -7.868 | -11.040 | -6.667 | -3.118 | -7.408 | -6.032 | -7.166 | -6.350 | -6.959 | -4.429 |
| Ingresos financieros | 208 | 89 | 42 | 36 | 41 | 40 | 32 | 29 | 37 | 44 | 37 | 38 | 37 | 38 | 38 | 2 |
| Gastos financieros | 0 |
| Deuda con terceros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deuda con EERR | 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 |
| Deuda con terceros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deuda con EERR | 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 | 157.262 | 104.572 | 109.607 | 123.213 | 131.857 | 132.603 | 147.290 | 127.091 | 119.976 | 120.987 | 124.096 | 129.313 | 125.562 | 128.363 | 127.481 | 116.961 |
| Caja inicial | 29.707 | 30.000 | 15.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 14.437 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 |
| Distribuciones a aportantes | -156.969 | -119.572 | -119.607 | -123.213 | -131.857 | -132.603 | -147.290 | -127.091 | -110.539 | -130.424 | -124.096 | -129.313 | -125.562 | -128.363 | -127.481 | -116.961 |
| Caja final | 30.000 | 15.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 14.437 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 | 5.000 |
| Flujo al Fondo | 165.787 | 126.359 | 123.330 | 136.987 | 146.398 | 149.010 | 163.859 | 146.835 | 134.749 | 133.382 | 140.200 | 144.040 | 141.423 | 143.407 | 143.135 | 130.120 |

Flujos hacia los aportantes: Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión

| Distribuciones a los aportantes (CLF) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | Régimen |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Cuota serie A | 20.357 | 15.340 | 15.420 | 15.902 | 17.078 | 17.158 | 19.174 | 16.362 | 14.243 | 16.815 | 16.013 | 16.728 | 16.200 | 16.597 | 16.466 | 15.050 |
| Cuota serie C | 77.387 | 58.170 | 58.776 | 60.434 | 64.682 | 64.955 | 72.210 | 62.077 | 54.130 | 64.177 | 60.732 | 63.445 | 61.507 | 62.949 | 62.470 | 57.399 |
| Cuota serie I | 59.225 | 46.062 | 45.411 | 46.878 | 50.097 | 50.491 | 55.906 | 48.652 | 42.166 | 49.432 | 47.351 | 49.140 | 47.855 | 48.817 | 48.545 | 44.512 |
| Total | 156.969 | 119.572 | 119.607 | 123.213 | 131.857 | 132.603 | 147.290 | 127.091 | 110.539 | 130.424 | 124.096 | 129.313 | 125.562 | 128.363 | 127.481 | 116.961 |

Sólo se presentan las series con cuotas suscritas y pagadas.

5 Proyecciones financieras de las inversiones del Fondo

5.1 Inversión en Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.

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

| Estado de Resultados (CLF) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | Régimen |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Ingresos de actividades ordinarias | 80.092 | 84.731 | 85.029 | 85.029 | 85.029 | 85.029 | 85.029 | 85.029 | 85.029 | 85.029 | 85.029 | 85.029 | 85.029 | 85.029 | 85.029 | 84.268 |
| Costo de venta | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -1.264 |
| Ganancia bruta | 80.092 | 84.731 | 85.029 | 83.004 |
| Gastos de administración | -900 | -900 | -900 | -900 | -900 | -900 | -900 | -900 | -900 | -900 | -900 | -900 | -900 | -900 | -900 | -955 |
| Otros ingresos, por función | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos financieros | 52 | 51 | 51 | 51 | 61 | 61 | 53 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 |
| Costos financieros | -36.016 | -35.243 | -34.293 | -33.362 | -32.383 | -31.412 | -23.044 | -21.428 | -21.428 | -21.428 | -21.428 | -21.428 | -21.428 | -21.428 | -21.428 | -21.428 |
| 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 | 43.228 | 48.639 | 49.887 | 50.818 | 51.807 | 52.778 | 61.138 | 62.752 | 60.672 |
| Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias | -28.851 | -13.132 | -13.469 | -13.721 | -13.988 | -14.250 | -16.507 | -16.943 | -16.943 | -16.943 | -16.943 | -16.943 | -16.943 | -16.943 | -16.943 | -16.381 |
| Ganancia después de impuestos | 14.377 | 35.507 | 36.418 | 37.097 | 37.819 | 38.528 | 44.631 | 45.809 | 44.291 |
| EBITDA | 79.192 | 83.831 | 84.129 | 82.049 |
| Margen EBITDA | 98,9% | 98,9% | 98,9% | 98,9% | 98,9% | 98,9% | 98,9% | 98,9% | 98,9% | 98,9% | 98,9% | 98,9% | 98,9% | 98,9% | 98,9% | 97,4% |

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

| Estado de Flujo de Efectivo (CLF) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | Régimen |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Flujo neto originado por actividades de la operación | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Resultado operacional | 79.192 | 83.831 | 84.129 | 84.129 | 84.129 | 84.129 | 84.129 | 84.129 | 84.129 | 84.129 | 84.129 | 84.129 | 84.129 | 84.129 | 84.129 | 82.049 |
| Depreciación y amortización | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impuestos | 0 | 0 | 0 | -899 | -8.636 | -8.636 | -13.356 | -13.730 | -13.730 | -13.730 | -13.730 | -13.730 | -13.730 | -13.730 | -13.730 | -13.168 |
| Cambios en Capital de Trabajo | -1.547 | -4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 77.645 | 83.827 | 84.129 | 83.230 | 75.493 | 75.493 | 70.773 | 70.399 | 68.881 |
| Flujo neto originado por actividades de financiamiento | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gastos Financieros | -36.016 | -35.243 | -34.293 | -33.362 | -32.383 | -31.412 | -23.044 | -21.428 | -21.428 | -21.428 | -21.428 | -21.428 | -21.428 | -21.428 | -21.428 | -21.428 |
| Emisión Deuda Financiera | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amortización deuda Financiera | -17.459 | -16.963 | -17.913 | -18.844 | -19.823 | -20.794 | -1.753 | 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 | -24.221 | -31.672 | -31.974 | -29.130 | -23.348 | -23.348 | -47.973 | -49.022 | -49.022 | -49.022 | -49.022 | -49.022 | -49.022 | -49.022 | -49.022 | -47.503 |
| Otros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | -77.696 | -83.878 | -84.180 | -81.336 | -75.554 | -75.554 | -72.770 | -70.450 | -68.931 |
| Flujo neto originado por actividades de inversión | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ingresos Financieros | 52 | 51 | 51 | 51 | 61 | 61 | 53 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 | 51 |
| 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 | 52 | 51 | 51 | 51 | 61 | 61 | 53 | 51 |
| Flujo neto | 1 | 0 | 0 | 1.945 | 0 | 0 | -1.944 | 0 | 1 |
| Caja inicial | 5.093 | 5.094 | 5.094 | 5.094 | 7.039 | 7.039 | 7.039 | 5.095 | 5.095 | 5.095 | 5.095 | 5.095 | 5.095 | 5.095 | 5.095 | 5.095 |
| Caja final | 5.094 | 5.094 | 5.094 | 7.039 | 7.039 | 7.039 | 5.095 | 5.095 | 5.095 | 5.095 | 5.095 | 5.095 | 5.095 | 5.095 | 5.095 | 5.096 |

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

| Flujo desde y hacia el Fondo (CLF) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 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 | 8.814 | 11.525 | 11.635 | 10.600 | 8.496 | 8.496 | 17.457 | 17.839 | 17.839 | 17.839 | 17.839 | 17.839 | 17.839 | 17.839 | 17.839 | 17.286 |
| 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 | 1.263 | 1.263 | 1.263 | 1.263 | 1.263 | 1.263 | 1.263 | 1.263 | 1.263 | 1.263 | 1.263 | 1.263 | 1.263 | 1.263 | 1.263 | 1.263 |
| Flujo al Fondo | 10.077 | 12.788 | 12.898 | 11.863 | 9.759 | 9.759 | 18.720 | 19.102 | 18.549 |

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

5.2 Inversión en Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión

Estado de resultados: Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión

| Estado de Resultados (CLF) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 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 | 86.736 | 65.406 | 65.599 | 65.599 | 65.599 | 65.406 | 65.599 | 65.639 | 63.847 | 59.255 | 62.062 | 72.057 | 72.060 | 72.060 | 72.060 | 42.390 |
| Total ingresos netos de la operación | 111.324 | 89.994 | 90.187 | 90.187 | 90.187 | 89.994 | 90.187 | 90.227 | 88.435 | 83.844 | 86.650 | 96.645 | 96.648 | 96.648 | 96.648 | 66.978 |
| Gastos de cargo del Fondo y del comité de vigilancia | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 |
| Comisión de administración | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 |
| Total gastos de la operación | -8.654 | -8.654 | -8.654 | -8.654 | -8.654 | -8.654 | -8.654 | -8.654 | -8.654 | -8.654 | -8.654 | -8.654 | -8.654 | -8.654 | -8.654 | -8.654 |
| Ingresos financieros | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 99 | 99 | 99 | 91 | 91 | 91 | 91 | 7 |
| Costos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ganancia antes de impuestos | 102.762 | 81.431 | 81.624 | 81.624 | 81.624 | 81.431 | 81.624 | 81.664 | 79.880 | 75.289 | 78.095 | 88.082 | 88.085 | 88.085 | 88.085 | 58.331 |
| 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 | 102.762 | 81.431 | 81.624 | 81.624 | 81.624 | 81.431 | 81.624 | 81.664 | 79.880 | 75.289 | 78.095 | 88.082 | 88.085 | 88.085 | 88.085 | 58.331 |
| EBITDA | 215.989 | 210.682 | 210.682 | 210.682 | 210.682 | 210.682 | 210.682 | 210.682 | 207.348 | 200.473 | 200.473 | 200.473 | 200.473 | 200.473 | 200.473 | 187.596 |

Flujo de caja: Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión

| Flujo de caja del Fondo PT (CLF) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | Régimen |
|--|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|
| Intereses por préstamos a EERR | 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 |
| Dividendos desde sociedades | 114.875 | 89.597 | 89.861 | 89.861 | 89.861 | 89.597 | 89.861 | 67.332 | 75.049 | 62.948 | 85.350 | 97.260 | 98.712 | 98.712 | 98.712 | 64.991 |
| Venta de participaciones en sociedades | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Gastos de cargo del Fondo y del Comité de Vigilancia | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 | -1.374 |
| Remuneración fija administradora | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 | -7.280 |
| Remuneración variable administradora | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos financieros | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 91 | 99 | 99 | 99 | 91 | 91 | 91 | 91 | 7 |
| Gastos financieros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deuda con terceros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deuda con EERR | 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 |
| Deuda con terceros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deuda con EERR | 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 | 130.901 | 105.622 | 105.886 | 105.886 | 105.886 | 105.622 | 105.886 | 83.357 | 91.082 | 78.981 | 101.383 | 113.285 | 114.737 | 114.737 | 114.737 | 80.932 |
| Caja inicial | 10.311 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 14.006 | 14.006 | 14.006 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 |
| Distribuciones a aportantes | -131.212 | -105.622 | -105.886 | -105.886 | -105.886 | -105.622 | -105.886 | -79.351 | -91.082 | -78.981 | -105.389 | -113.285 | -114.737 | -114.737 | -114.737 | -80.932 |
| Caja final | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 14.006 | 14.006 | 14.006 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 | 10.000 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|
| Flujo al Fondo PT | 139.464 | 114.185 | 114.450 | 114.450 | 114.450 | 114.185 | 114.450 | 91.920 | 99.638 | 87.537 | 109.938 | 121.849 | 123.300 | 123.300 | 123.300 | 89.579 |
|--------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------|

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

| Distribuciones a aportantes (CLF) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | Régimen |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Distribuciones al Fondo | 43.733 | 35.204 | 35.292 | 35.292 | 35.292 | 35.204 | 35.292 | 26.448 | 30.358 | 26.324 | 35.126 | 37.758 | 38.242 | 38.242 | 38.242 | 26.975 |

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

5.3 Inversión en Inmobiliaria Machalí S.A.

Estado de resultados: Inmobiliaria Machalí S.A.

| Estado de Resultados (CLF) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | Régimen |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Ingresos de actividades ordinarias | 18.057 | 23.559 | 28.228 | 27.928 | 27.847 | 27.651 | 27.572 | 27.572 | 26.972 | 26.972 | 26.972 | 25.648 | 24.324 | 24.324 | 24.324 | 23.731 |
| Costo de venta | -7.376 | -8.033 | -8.799 | -8.786 | -8.778 | -8.778 | -8.788 | -8.788 | -8.788 | -8.788 | -8.788 | -8.761 | -8.734 | -8.734 | -8.734 | -8.794 |
| Ganancia bruta | 10.681 | 15.526 | 19.429 | 19.142 | 19.069 | 18.873 | 18.784 | 18.784 | 18.184 | 18.184 | 18.184 | 16.887 | 15.590 | 15.590 | 15.590 | 14.937 |
| Gastos de administración | -1.787 | -1.858 | -1.929 | -1.929 | -1.929 | -1.929 | -1.929 | -1.929 | -1.929 | -1.929 | -1.929 | -1.929 | -1.929 | -1.929 | -1.929 | -1.929 |
| Otros ingresos, por función | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos financieros | 20 | 20 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 20 | 20 | 20 | 19 | 19 | 19 | 19 |
| Costos financieros | -5.198 | -5.140 | -5.050 | -4.970 | -4.886 | -4.811 | -4.706 | -4.608 | -3.805 | -3.114 | -3.114 | -3.114 | -3.114 | -3.114 | -3.114 | -3.114 |
| 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 | 3.716 | 8.548 | 12.469 | 12.262 | 12.273 | 12.152 | 12.168 | 12.266 | 12.469 | 13.161 | 13.161 | 11.864 | 10.566 | 10.566 | 10.566 | 9.913 |
| Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias | -1.949 | -2.308 | -3.367 | -3.311 | -3.314 | -3.281 | -3.285 | -3.311 | -3.366 | -3.553 | -3.553 | -3.203 | -2.853 | -2.853 | -2.853 | -2.676 |
| Ganancia después de impuestos | 1.767 | 6.240 | 9.102 | 8.951 | 8.959 | 8.871 | 8.883 | 8.955 | 9.103 | 9.608 | 9.608 | 8.661 | 7.713 | 7.713 | 7.713 | 7.237 |

| | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| EBITDA | 8.894 | 13.667 | 17.500 | 17.213 | 17.140 | 16.945 | 16.854 | 16.854 | 16.254 | 16.254 | 16.254 | 14.957 | 13.660 | 13.660 | 13.660 | 13.007 |
| Margen EBITDA | 49,3% | 58,0% | 62,0% | 61,6% | 61,6% | 61,3% | 61,1% | 61,1% | 60,3% | 60,3% | 60,3% | 58,3% | 56,2% | 56,2% | 56,2% | 54,8% |

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

| Estado de Flujo de Efectivo (CLF) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | Régimen |
|---|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Flujo neto originado por actividades de la operación | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Resultado operacional | 8.894 | 13.667 | 17.500 | 17.213 | 17.140 | 16.945 | 16.854 | 16.854 | 16.254 | 16.254 | 16.254 | 14.957 | 13.660 | 13.660 | 13.660 | 13.007 |
| Depreciación y amortización | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impuestos | 0 | -815 | -3.198 | -3.142 | -3.145 | -3.112 | -3.116 | -3.142 | -2.958 | -2.905 | -2.905 | -2.555 | -2.205 | -2.205 | -2.205 | -2.028 |
| Cambios en Capital de Trabajo | 471 | -26 | 2 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 13 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 9.365 | 12.826 | 14.304 | 14.071 | 13.996 | 13.834 | 13.738 | 13.712 | 13.299 | 13.349 | 13.349 | 12.415 | 11.455 | 11.455 | 11.455 | 10.979 |
| Flujo neto originado por actividades de financiamiento | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gastos Financieros | -5.198 | -5.140 | -5.050 | -4.970 | -4.886 | -4.811 | -4.706 | -4.608 | -3.805 | -3.114 | -3.114 | -3.114 | -3.114 | -3.114 | -3.114 | -3.114 |
| Emisión Deuda Financiera | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amortización deuda Financiera | -1.580 | -1.527 | -1.617 | -1.697 | -1.781 | -1.855 | -1.961 | -2.058 | -1.086 | 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 | -2.179 | -5.936 | -7.679 | -7.427 | -7.363 | -7.200 | -7.092 | -7.066 | -8.163 | -10.255 | -10.255 | -9.478 | -8.361 | -8.361 | -9.080 | -7.884 |
| Otros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | -8.957 | -12.603 | -14.346 | -14.094 | -14.030 | -13.866 | -13.759 | -13.732 | -13.054 | -13.369 | -13.369 | -12.592 | -11.475 | -11.475 | -12.194 | -10.998 |
| Flujo neto originado por actividades de inversión | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ingresos Financieros | 20 | 20 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 19 | 20 | 20 | 20 | 19 | 19 | 19 | 19 |
| 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 | 20 | 20 | 19 | 20 | 20 | 20 | 19 | 19 | 19 | 19 |
| Flujo neto | 428 | 243 | -23 | -4 | -15 | -13 | -2 | -1 | 264 | 0 | 0 | -157 | -1 | -1 | -720 | 0 |
| Caja inicial | 1.560 | 1.988 | 2.231 | 2.208 | 2.204 | 2.189 | 2.176 | 2.174 | 2.173 | 2.437 | 2.437 | 2.437 | 2.280 | 2.279 | 2.278 | 1.558 |
| Caja final | 1.988 | 2.231 | 2.208 | 2.204 | 2.189 | 2.176 | 2.174 | 2.173 | 2.437 | 2.437 | 2.437 | 2.280 | 2.279 | 2.278 | 1.558 | 1.558 |

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

| Flujo desde y hacia el Fondo (CLF) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 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 | 2.177 | 5.930 | 7.671 | 7.420 | 7.356 | 7.193 | 7.085 | 7.059 | 8.155 | 10.245 | 10.245 | 9.469 | 8.353 | 8.353 | 9.071 | 7.876 |
| 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 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujo al Fondo | 2.177 | 5.930 | 7.671 | 7.420 | 7.356 | 7.193 | 7.085 | 7.059 | 8.155 | 10.245 | 10.245 | 9.469 | 8.353 | 8.353 | 9.071 | 7.876 |

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

5.4 Inversión en Inmobiliaria VC SpA

Inicialmente la sociedad Inmobiliaria VC SpA no posee propiedades inmobiliarias en forma directa, siendo sus únicos ingresos los dividendos e intereses que recibe desde Viña Centro SpA, sociedad que posee directamente la propiedad de Paseo Viña Centro. Se supuso que Inmobiliaria VC SpA absorbe a Viña Centro SpA⁽¹³⁾, momento en el cual Inmobiliaria VC SpA⁽¹⁴⁾ pasa a ser propietario directo del centro comercial Paseo Viña Centro y reconoce sus ingresos directamente en sus estados financieros. Las proyecciones financieras de Viña Centro SpA se presentan en los anexos.

Estado de resultados: Inmobiliaria VC SpA

| Estado de Resultados (CLF) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | Régimen |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Ingresos de actividades ordinarias | 0 | 0 | 0 | 111.940 | 224.654 | 224.992 | 224.936 | 218.721 | 201.062 | 201.423 | 201.423 | 201.423 | 201.423 | 201.423 | 201.423 | 201.423 |
| Costo de venta | 0 | 0 | 0 | -34.660 | -69.416 | -69.455 | -69.458 | -69.589 | -69.991 | -70.007 | -70.007 | -70.007 | -70.007 | -70.007 | -70.007 | -70.007 |
| Ganancia bruta | 0 | 0 | 0 | 77.280 | 155.238 | 155.537 | 155.478 | 149.132 | 131.071 | 131.416 | 131.416 | 131.416 | 131.416 | 131.416 | 131.416 | 131.416 |
| Gastos de administración | -1.164 | -1.164 | -1.164 | -14.622 | -28.080 | -28.080 | -28.080 | -28.080 | -28.080 | -28.080 | -28.080 | -28.080 | -28.080 | -28.080 | -28.080 | -28.080 |
| Otros ingresos, por función | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos financieros | 4.411 | 4.412 | 4.411 | 2.206 | 11 | 13 | 13 | 12 | 14 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 |
| Costos financieros | -39.401 | -38.408 | -37.299 | -69.894 | -83.157 | -83.157 | -83.157 | -83.157 | -83.157 | -83.157 | -83.157 | -83.157 | -83.157 | -83.157 | -83.157 | -83.157 |
| Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación | 37.229 | 39.343 | 39.256 | 19.655 | 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 | 1.075 | 4.183 | 5.204 | 14.625 | 44.012 | 44.313 | 44.254 | 37.907 | 19.848 | 20.192 | 20.192 | 20.192 | 20.192 | 20.192 | 20.192 | 20.192 |
| Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias | 74.199 | 9.493 | 9.194 | 1.358 | -11.883 | -11.965 | -11.949 | -10.235 | -5.359 | -5.452 | -5.452 | -5.452 | -5.452 | -5.452 | -5.452 | -5.452 |
| Ganancia después de impuestos | 75.274 | 13.676 | 14.398 | 15.983 | 32.129 | 32.348 | 32.305 | 27.672 | 14.489 | 14.740 | 14.740 | 14.740 | 14.740 | 14.740 | 14.740 | 14.740 |
| EBITDA | -1.164 | -1.164 | -1.164 | 62.658 | 127.158 | 127.457 | 127.398 | 121.052 | 102.991 | 103.336 | 103.336 | 103.336 | 103.336 | 103.336 | 103.336 | 103.336 |
| Margen EBITDA | n/a * | n/a * | n/a * | 56,0% | 56,6% | 56,6% | 56,6% | 55,3% | 51,2% | 51,3% | 51,3% | 51,3% | 51,3% | 51,3% | 51,3% | 51,3% |

* No existen ingresos de actividades ordinarias.

⁽¹³⁾ Los detalles de la fusión se encuentran en la sección de supuestos de este informe.

⁽¹⁴⁾ La sociedad fusionada mantiene el nombre de Inmobiliaria VC SpA.

Estado de flujo de efectivo: Inmobiliaria VC SpA

| Estado de Flujo de Efectivo (CLF) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | Régimen |
|--|-----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Flujo neto originado por actividades de la operación | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Resultado operacional | -1.164 | -1.164 | -1.164 | 62.658 | 127.158 | 127.457 | 127.398 | 121.052 | 102.991 | 103.336 | 103.336 | 103.336 | 103.336 | 103.336 | 103.336 | 103.336 |
| 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 | 6.081 | 0 | 0 | 92 | -27 | -4 | 22 | 1.059 | -22 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 4.917 | -1.164 | -1.164 | 62.750 | 127.131 | 127.453 | 127.420 | 122.111 | 102.969 | 103.336 |
| Flujo neto originado por actividades de financiamiento | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gastos Financieros | -39.401 | -38.408 | -37.299 | -69.894 | -83.157 | -83.157 | -83.157 | -83.157 | -83.157 | -83.157 | -83.157 | -83.157 | -83.157 | -83.157 | -83.157 | -83.157 |
| Emisión Deuda Financiera | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amortización deuda Financiera | -19.868 | -20.921 | -22.030 | -23.197 | 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 | -54.892 | -14.168 | -12.633 | -29.867 | -41.446 | -44.309 | -44.276 | -37.193 | -21.599 | -20.192 | -20.192 | -20.192 | -20.192 | -20.192 | -20.192 | -20.192 |
| Otros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | -114.161 | -73.497 | -71.962 | -122.958 | -124.603 | -127.466 | -127.433 | -120.350 | -104.756 | -103.349 |
| Flujo neto originado por actividades de inversión | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ingresos Financieros | 4.411 | 4.412 | 4.411 | 2.206 | 11 | 13 | 13 | 12 | 14 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 | 13 |
| 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 | 106.508 | 68.647 | 68.630 | 55.475 | 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 | 110.919 | 73.059 | 73.041 | 57.681 | 11 | 13 | 13 | 12 | 14 | 13 |
| Flujo neto | 1.675 | -1.602 | -85 | -2.527 | 2.539 | 0 | 0 | 1.773 | -1.773 | 0 |
| Caja inicial | 719 | 2.394 | 792 | 707 | -1.820 | 719 | 719 | 719 | 2.492 | 719 | 719 | 719 | 719 | 719 | 719 | 719 |
| Caja final | 2.394 | 792 | 707 | -1.820 | 719 | 719 | 719 | 2.492 | 719 | 719 | 719 | 719 | 719 | 719 | 719 | 719 |

Flujo desde y hacia el Fondo: Inmobiliaria VC SpA

| Flujo desde y hacia el Fondo (CLF) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 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 | 54.893 | 14.168 | 12.633 | 29.867 | 41.446 | 44.309 | 44.276 | 37.193 | 21.599 | 20.192 | 20.192 | 20.192 | 20.192 | 20.192 | 20.192 | 20.192 |
| 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 | 26.553 | 26.553 | 26.553 | 35.536 | 44.520 | 44.520 | 44.520 | 44.520 | 44.520 | 44.520 | 44.520 | 44.520 | 44.520 | 44.520 | 44.520 | 44.520 |
| Flujo al Fondo | 81.446 | 40.721 | 39.186 | 65.403 | 85.966 | 88.829 | 88.796 | 81.713 | 66.119 | 64.712 |

5.5 Inversión en Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.

Estado de resultados: Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.

| Estado de Resultados (CLF) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | Régimen |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Ingresos de actividades ordinarias | 25.589 | 25.589 | 25.589 | 25.589 | 25.589 | 25.589 | 25.589 | 23.882 | 23.539 | 23.539 | 23.539 | 23.539 | 23.539 | 23.539 | 23.539 | 23.539 |
| Costo de venta | -256 | -256 | -256 | -256 | -256 | -256 | -256 | -793 | -925 | -925 | -925 | -925 | -925 | -925 | -925 | -925 |
| Ganancia bruta | 25.333 | 23.089 | 22.614 |
| Gastos de administración | -5.044 | -5.044 | -5.044 | -5.044 | -5.044 | -5.044 | -5.044 | -5.060 | -5.063 | -5.063 | -5.063 | -5.063 | -5.063 | -5.063 | -5.063 | -5.063 |
| Otros ingresos, por función | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos financieros | 57 | 62 | 59 | 59 | 56 | 54 | 62 | 58 | 62 | 60 | 62 | 60 | 62 | 60 | 62 | 62 |
| Costos financieros | -15.146 | -14.951 | -14.748 | -14.538 | -14.321 | -14.096 | -13.658 | -13.630 | -13.630 | -13.630 | -13.630 | -13.630 | -13.630 | -13.630 | -13.630 | -13.630 |
| Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Resultados por unidades de reajuste | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ganancia antes de impuestos | 5.200 | 5.400 | 5.600 | 5.810 | 6.024 | 6.247 | 6.693 | 4.457 | 3.983 | 3.981 | 3.983 | 3.981 | 3.983 | 3.981 | 3.983 | 3.983 |
| Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias | 3.539 | -1.458 | -1.512 | -1.569 | -1.627 | -1.687 | -1.807 | -1.203 | -1.075 | -1.075 | -1.075 | -1.075 | -1.075 | -1.075 | -1.075 | -1.075 |
| Ganancia después de impuestos | 8.739 | 3.942 | 4.088 | 4.241 | 4.397 | 4.560 | 4.886 | 3.254 | 2.908 | 2.906 | 2.908 | 2.906 | 2.908 | 2.906 | 2.908 | 2.908 |
| EBITDA | 20.289 | 18.029 | 17.550 |
| Margen EBITDA | 79,3% | 79,3% | 79,3% | 79,3% | 79,3% | 79,3% | 79,3% | 75,5% | 74,6% | 74,6% | 74,6% | 74,6% | 74,6% | 74,6% | 74,6% | 74,6% |

Estado de flujo de efectivo: Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.

| Estado de Flujo de Efectivo (CLF) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | Régimen |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Flujo neto originado por actividades de la operación | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Resultado operacional | 20.289 | 20.289 | 20.289 | 20.289 | 20.289 | 20.289 | 20.289 | 18.029 | 17.550 | 17.550 | 17.550 | 17.550 | 17.550 | 17.550 | 17.550 | 17.550 |
| 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 | 3.793 | 4.862 | 3.507 | 0 | 0 | 0 | 0 | 31 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 24.082 | 25.151 | 23.796 | 20.289 | 20.289 | 20.289 | 20.289 | 18.060 | 17.550 |
| Flujo neto originado por actividades de financiamiento | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gastos Financieros | -15.146 | -14.951 | -14.748 | -14.538 | -14.321 | -14.096 | -13.658 | -13.630 | -13.630 | -13.630 | -13.630 | -13.630 | -13.630 | -13.630 | -13.630 | -13.630 |
| Emisión Deuda Financiera | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amortización deuda Financiera | -5.487 | -5.682 | -5.883 | -6.092 | -6.308 | -6.532 | -834 | 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 | -2.362 | -5.723 | -2.291 | 0 | 0 | 0 | -5.940 | -4.488 | -2.989 | -4.973 | -2.989 | -4.973 | -2.989 | -4.973 | -3.983 | -3.983 |
| Otros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | -22.995 | -26.356 | -22.922 | -20.630 | -20.629 | -20.628 | -20.432 | -18.118 | -16.619 | -18.603 | -16.619 | -18.603 | -16.619 | -18.603 | -17.613 | -17.613 |
| Flujo neto originado por actividades de inversión | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ingresos Financieros | 57 | 62 | 59 | 59 | 56 | 54 | 62 | 58 | 62 | 60 | 62 | 60 | 62 | 60 | 62 | 62 |
| 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 | 57 | 62 | 59 | 59 | 56 | 54 | 62 | 58 | 62 | 60 | 62 | 60 | 62 | 60 | 62 | 62 |
| Flujo neto | 1.144 | -1.143 | 933 | -282 | -284 | -285 | -81 | 0 | 993 | -993 | 993 | -993 | 993 | -993 | -1 | -1 |
| Caja inicial | 4.913 | 6.057 | 4.914 | 5.847 | 5.565 | 5.281 | 4.996 | 4.915 | 4.915 | 5.908 | 4.915 | 5.908 | 4.915 | 5.908 | 4.915 | 4.914 |
| Caja final | 6.057 | 4.914 | 5.847 | 5.565 | 5.281 | 4.996 | 4.915 | 4.915 | 5.908 | 4.915 | 5.908 | 4.915 | 5.908 | 4.915 | 4.914 | 4.913 |

Flujo desde y hacia el Fondo: Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.

| Flujo desde y hacia el Fondo (CLF) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 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 | 2.362 | 5.723 | 2.291 | 0 | 0 | 0 | 5.940 | 4.488 | 2.989 | 4.973 | 2.989 | 4.973 | 2.989 | 4.973 | 3.983 | 3.983 |
| 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 | 8.025 | 8.025 | 8.025 | 8.025 | 8.025 | 8.025 | 8.025 | 8.025 | 8.025 | 8.025 | 8.025 | 8.025 | 8.025 | 8.025 | 8.025 | 8.025 |
| Flujo al Fondo | 10.387 | 13.748 | 10.316 | 8.025 | 8.025 | 8.025 | 13.965 | 12.513 | 11.014 | 12.998 | 11.014 | 12.998 | 11.014 | 12.998 | 12.008 | 12.008 |

6 Principales supuestos

6.1 Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión

6.1.1 Marco general

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

Aumento de capital y nuevas inversiones: No se considera en forma explícita el aumento de capital realizado en diciembre de 2018 (ni las nuevas cuotas ni el capital enterado) ni la inversión realizada a inicios de 2019 en cuotas de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión. Esto es equivalente a suponer que, para los aportantes del Fondo, dicha inversión tiene un valor actual neto nulo.

Enajenación de activos: no se considera la enajenación de ninguno de los activos que se encuentra actualmente en cartera.

Costo financiero a largo plazo: se supuso que las Sociedades se refinancian, en la medida que se extingue su deuda actual, a una tasa de interés estimada para el largo plazo de 3,4% real anual.

6.1.2 Ingresos

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

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

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

6.1.3 Costos y gastos

Gastos de cargo del Fondo: se consideró un gasto fijo durante toda la operación del Fondo, sin incluir la remuneración fija ni variable que se debe pagar a la Administradora, de CLF 1.662 anuales. Dicho monto considera diversos conceptos como gastos operacionales, remuneración del comité de vigilancia y otros servicios y está basado en los gastos reales incurridos por el Fondo en 2018.

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

- Serie A: un doceavo del 1,5% + IVA
- Serie C: un doceavo del 1,0% + IVA
- Serie WM: un doceavo del 0,9% + IVA
- Serie I: un doceavo del 0,8% + IVA

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

Remuneración variable: la remuneración anual se estimó como un porcentaje, diferenciado según serie de cuotas, de la rentabilidad anual del Fondo para cada serie de cuotas que exceda el 5,0% real anual, estimado como cociente entre los dividendos distribuidos en el período y el promedio de aportes enterados:

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

6.1.4 Otros

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

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

Tasa de descuento: las distribuciones que reciben los aportantes se descontaron empleando una tasa de 6,05% 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:

| Parámetros de cálculo | Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A. | Fondo PT ⁽¹⁵⁾ | | | Inmobiliaria Machalí S.A. | Inmobiliaria VC SpA | Inmobiliaria Chañarcillo Ltda. |
|--|---|----------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------------|
| | | Torre A S.A. – Perpetuidad | Torre A S.A. – Horizonte explícito | Inmob. Centro de Convenciones SpA | | | |
| Tasa libre de riesgo (r_f) | 0,93% | 0,93% | n/a | 0,93% | 0,93% | 0,93% | 0,93% |
| β_P desapalancado | 0,47 | 0,54 | n/a | 0,62 | 0,51 | 0,51 | 0,62 |
| β_P apalancado | 0,66 | 0,79 | n/a | 1,22 | 0,73 | 0,79 | 0,76 |
| Premio por riesgo de mercado ($r_m - r_f$) | 6,00% | 6,00% | n/a | 6,00% | 6,00% | 6,00% | 6,00% |
| Otros premios | 0,60% | 0,60% | n/a | 0,60% | 0,60% | 0,60% | 0,60% |
| Deuda/patrimonio | 0,55 | 0,64 | n/a | 1,32 | 0,60 | 0,76 | 0,32 |
| Costo del patrimonio | 5,48% | 6,29% | 3,45% | 8,84% | 5,93% | 6,30% | 6,12% |

⁽¹⁵⁾ El Fondo PT invierte en dos sociedades: Torre A S.A. e Inmobiliaria Centro de Convenciones SpA. La primera sociedad, debido a su situación contractual, se proyecta con una menor tasa de descuento durante el horizonte explícito de proyección y una mayor en el régimen, cuando se supone que ya ha expirado el contrato.

En el caso del beta desapalancado, se emplearon datos promedio de REIT (Real Estate Investment Trust) de oficinas en el caso de Torre A S.A., de propiedades industriales en el caso del Inmobiliaria Centro de Convenciones SpA e Inmobiliaria Chañarcillo Ltda., de propiedades comerciales en el caso de Inmobiliaria Machalí S.A. e Inmobiliaria VC SpA y de propiedades dedicadas al cuidado de salud en el caso de Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A., que transan en el mercado de EE. UU., de acuerdo con la clasificación GICS ⁽¹⁶⁾.

El costo del patrimonio de Torre A, durante el horizonte explícito, se estimó en base al promedio de las tasas de bonos emitidos por el arrendatario (Scotiabank Chile) con duration de 6 o más años (correspondiente a 2,12%), más un spread de 0,53% equivalente al promedio del diferencial de tasas de bonos subordinados y no subordinados en Chile y un premio por iliquidez de 0,80%.

6.2 Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A.

6.2.1 Ingresos

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

| Propiedad | Tipo | Superficie arrendable (m ²) | Real a la Fecha de Valorización | | Estimado en régimen | |
|--------------------------------|-------------------------|---|---------------------------------|----------|-----------------------------|----------|
| | | | Canon (CLF/m ²) | Vacancia | Canon (CLF/m ²) | Vacancia |
| Residencia Colombia | Residencia adulto mayor | 3.752 | 0,23 | 0,0% | 0,26 | 5,0% |
| Residencia Coventry | Residencia adulto mayor | 5.197 | 0,29 | 0,0% | 0,33 | 5,0% |
| Residencia Del Candil | Residencia adulto mayor | 6.359 | 0,30 | 0,0% | 0,31 | 5,0% |
| Residencia Medina | Residencia adulto mayor | 4.140 | 0,23 | 0,0% | 0,26 | 5,0% |
| Residencia Padre Errázuriz | Residencia adulto mayor | 5.009 | 0,27 | 0,0% | 0,33 | 5,0% |
| Total residencias adulto mayor | | 24.457 | 0,27 | 0,0% | 0,30 | 5,0% |

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

| Concepto | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Régimen |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---------|
| Vacancia de ingresos | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 5,0% |

⁽¹⁶⁾ Fuente: Bloomberg a enero de 2019 y cálculos propios.

6.2.2 Costos y gastos

Comisiones variables: están asociadas al pago de corretaje de las propiedades. Debido al plazo de los contratos vigentes, esta comisión se estima en 0,0% durante el periodo de proyección explícita y de 1,5% de los ingresos totales en el régimen.

Comisión de administración: no se proyectó una comisión de administración.

Mantención: se estimó que el arrendatario se hará cargo de este costo, de acuerdo con las condiciones contractuales vigentes, por lo que se considera que no existen egresos para la sociedad relacionados con este concepto.

Seguros: se estimó que el arrendatario se hará cargo de este gasto, de acuerdo con las condiciones contractuales vigentes, por lo que se considera que no existen egresos para la sociedad relacionados con este concepto.

Contribuciones: para las contribuciones se consideraron valores proyectados a partir de las últimas cuotas pagadas. Sólo se consideran estos gastos en períodos de vacancia, ya que bajo las condiciones contractuales actuales es el arrendatario quien las paga.

| Propiedad | Comisiones variables en régimen (% de los ingresos) | Comisión de administración (CLF/mes) | Contribuciones (CLF/año) |
|----------------------------|---|--------------------------------------|--------------------------|
| Residencia Colombia | 1,5% | 0 | 94 |
| Residencia Coventry | 1,5% | 0 | 271 |
| Residencia Del Candil | 1,5% | 0 | 441 |
| Residencia Medina | 1,5% | 0 | 104 |
| Residencia Padre Errázuriz | 1,5% | 0 | 200 * |
| Total | 1,5% | 0 | 1.110 |

* Valor estimado. No se contó con el valor real.

Otros costos y gastos: se consideraron otros costos y gastos fijos por CLF 900 anuales, asociados a diversos conceptos como tasaciones y asesorías. Este monto corresponde a una estimación realizada por la Administradora.

6.2.3 Otros

Impuestos: se consideró que la sociedad está acogida al régimen semi integrado, siendo la tasa de impuesto de primera categoría el 27,0%. Además, se tomó en cuenta que la sociedad registra pérdidas tributarias acumuladas, a la Fecha de Valorización, equivalentes a CLF 119.330.

CAPEX: se consideró que todos los egresos relacionados con la mantención de los activos, en caso de existir, corresponden a costo del período, por lo que no se clasificaron egresos como CAPEX.

Deuda con instituciones financieras: para las deudas con instituciones financieras se supuso que mantienen sus desarrollos hasta que se extinguen y en ese momento se refinancian. La nueva estructura supone que todo pasa a ser tipo bullet y que la tasa de interés a largo plazo corresponde a un 3,4% real anual.

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

| Acreedor | Saldo insoluto a la Fecha de Valorización (CLF) |
|-----------------------------|---|
| Instituciones financieras | 649.737 |
| Toesca Rentas Inmobiliarias | 36.661 |
| Otras empresas relacionadas | 64.225 |

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

Activos prescindibles o no operacionales: existe un proyecto en desarrollo, el cual cuenta con el terreno y los permisos de construcción en tramitación. Este proyecto fue valorizado, en base a los costos incurridos a la Fecha de Valorización, en CLF 83.000.

6.3 Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión

Los supuestos del Fondo PT, que se presentan a continuación, corresponden a aquellos utilizados para la proyección del fondo completo, por lo tanto, la información no se encuentra ponderada por el porcentaje de participación del Fondo⁽¹⁷⁾ (por ejemplo contribuciones, superficies, gastos y otros).

6.3.1 Ingresos

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

| Propiedad | Sociedad | Tipo | Superficie o unidades arrendables | Real a la Fecha de Valorización | | Estimado en régimen | |
|------------------------|---|------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------|-------------------------------|----------|
| | | | | Canon (CLF/m ²) * | Vacancia | Canon (CLF/m ²) * | Vacancia |
| Torre A | Torre A S.A. | Oficinas | 18.522 m ² | 0,65 | 0,0% | 0,65 | 5,0% |
| | | Comercial | 775 m ² | 0,80 | 0,0% | 0,80 | 5,0% |
| | | Estacionamientos | 442 un | 4,54 | 0,0% | 4,00 | 5,0% |
| Centro de convenciones | Inmobiliaria Centro de Convenciones SpA | Oficinas | 509 m ² | 0,74 | 0,0% | 0,35 | 5,0% |
| | | Comercial | 6.696 m ² | 0,68 | 0,0% | 0,50 | 5,0% |
| | | Estacionamientos | 527 un | 4,85 | 0,0% | 4,00 | 10,0% |
| Total oficinas | | | 19.030 m ² | 0,65 | 0,0% | 0,64 | 5,0% |
| Total comercial | | | 7.471 m ² | 0,70 | 0,0% | 0,53 | 5,0% |
| Total estacionamientos | | | 969 un | 4,71 | 0,0% | 4,00 | 7,7% |

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

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

Se consideraron, además, ingresos por otros conceptos como arriendo de bodegas, equivalentes al 3% de los ingresos totales.

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

| Concepto | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Régimen |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---------|
| Vacancia de ingresos | 0,3% | 0,8% | 0,8% | 0,8% | 0,8% | 0,8% | 0,8% | 0,8% | 1,3% | 2,2% | 5,5% |

6.3.2 Costos y gastos

Comisiones variables: están asociadas a los pagos por administración y corretaje de las propiedades. Se adoptó el supuesto de que durante el período de vigencia de los contratos esta comisión se estima en 1,7% y posteriormente subiría a 2,5% de los ingresos totales de los activos.

⁽¹⁷⁾ Para el cálculo del valor cuota del Fondo se calcularon los dividendos que éste recibirá desde el Fondo PT. Para determinar estos dividendos se calcularon los flujos totales a los aportantes que pagaría el Fondo PT en el futuro y se estimó que el Fondo recibirá el equivalente a su participación.

Mantenición: se supuso que en cada propiedad existen costos asociados con mantención, que no están incluidos en los gastos comunes, los cuales fueron proyectados como un porcentaje de los ingresos.

Gastos comunes de vacancia: para el cálculo de los gastos comunes de vacancia se utilizó un valor estimado de gastos comunes por m² arrendable.

Contribuciones: para las contribuciones se consideraron valores proyectados a partir de las últimas cuotas pagadas.

Otros costos y gastos: se consideraron otros costos y gastos fijos de las sociedades por CLF 3.578 anuales, asociados a diversos conceptos como honorarios profesionales, asesorías, patentes y otros, estimados a partir de los egresos reales registrados en los últimos períodos.

| Propiedad | Comisiones variables en régimen (% de los ingresos) | Mantenición (% de los ingresos) | Gastos comunes mensuales de vacancia (CLF/m ²) | Contribuciones (CLF/año) | Seguros (CLF/año) | Otros costos y gastos de la sociedad (CLF/año) |
|------------------------|---|---------------------------------|--|--------------------------|-------------------|--|
| Torre A | 2,5% | 1,0% | 0,10 | 17.719 | 4.400 | 1.619 |
| Centro de convenciones | 2,5% | 1,0% | 0,09 | 8.817 | 1.675 | 1.959 |
| Total | 2,5% | 1,0% | | 26.536 | 6.075 | 3.578 |

6.3.3 Otros

Impuestos: se consideró que las sociedades están acogidas al régimen semi integrado, siendo la tasa de impuesto de primera categoría el 27,0%. Además, se tomó en cuenta que las sociedades registran pérdidas tributarias acumuladas, a la Fecha de Valorización, equivalentes a CLF 168.011.

Crédito fiscal IVA: la sociedad Inmobiliaria Centro de Convenciones SpA, a la Fecha de Valorización, cuenta con un crédito fiscal de IVA que se arrastra de períodos anteriores, el cual equivale a CLF 177.660. La proyección considera que este monto se recupera en enero de 2019 y que se utiliza para amortizar deuda.

CAPEX: se consideró que todos los egresos relacionados con la mantención de los activos corresponden a costo del período, por lo que no se clasificaron egresos como CAPEX.

Deuda con instituciones financieras: para las deudas con instituciones financieras se supuso que mantienen sus desarrollos hasta que se extinguen y en ese momento se refinancian. La nueva estructura supone que todo pasa a ser tipo bullet y que la tasa de interés a largo plazo corresponde a un 3,4% real anual.

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

| Sociedad | RLI inicial (CLF) | CAPEX (CLF/año) | Saldo insoluto deudas, a la Fecha de Valorización, para distintos acreedores (CLF) | | |
|------------------------|-------------------|-----------------|--|--------------------------------|-----------------------------|
| | | | Instituciones financieras | Toesca Rentas Inmobiliarias PT | Otras empresas relacionadas |
| Torre A | -115.469 | 0 | 1.705.314 | 60.016 | 0 |
| Centro de convenciones | -52.542 | 0 | 852.866 | 499.661 | 0 |
| Total | -168.011 | 0 | 2.558.180 | 559.677 | 0 |

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

Activos prescindibles o no operacionales: la sociedad no posee activos clasificados, para efectos de la presente valorización, como prescindibles o no operacionales.

6.4 Inmobiliaria Machalí S.A.

Los supuestos de la sociedad, que se presentan a continuación, corresponden a aquellos utilizados para la proyección de la sociedad completa, por lo tanto, la información no se encuentra ponderada por el porcentaje de participación del Fondo⁽¹⁸⁾ (por ejemplo contribuciones, superficies, gastos y otros).

6.4.1 Ingresos

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

| Propiedad ⁽¹⁹⁾ | Tipo | Superficie arrendable (m ²) | Real a la Fecha de Valorización | | Estimado en régimen | |
|---------------------------|---------------|---|---------------------------------|----------|------------------------------|----------|
| | | | Rentas (CLF/m ²) | Vacancia | Rentas (CLF/m ²) | Vacancia |
| Paseo Machalí | Tiendas ancla | 2.658 | 0,25 | 0,0% | 0,24 | 0,0% |
| | Locales | 685 ⁽²⁰⁾ | 0,60 | 48,4% | 0,33 | 8,0% |

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

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

| Concepto | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Régimen |
|----------------------|-------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---------|
| Vacancia de ingresos | 12,6% | 4,0% | 1,5% | 1,4% | 1,3% | 1,6% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 2,0% | 4,9% |

⁽¹⁸⁾ Para el cálculo del valor cuota del Fondo se calcularon los dividendos e intereses que éste recibirá desde la sociedad. Para determinar estos pagos se calcularon los flujos totales a los aportantes/acreadores que pagaría la sociedad en el futuro y se estimó que el Fondo recibirá el equivalente a su participación.

⁽¹⁹⁾ Corresponde al total de la propiedad. No se encuentra ponderado por la participación del Fondo.

⁽²⁰⁾ Se proyecta un crecimiento de 1.348 m² en la superficie de locales, lo cual se concretaría dentro de 12 meses. Con esto, la superficie de locales totalizaría 2.033 m². Los valores de régimen sí consideran esta superficie, no así los valores a la Fecha de Valorización.

Ingresos variables renta: el único contrato, actualmente vigente, que contempla pago de renta variable, no ha alcanzado las ventas necesarias para que dicho pago se produzca. Se estima que esta situación se revertirá dentro de los dos primeros años de proyección, llegando en régimen a registrarse un pago de CLF/año 1.186.

Ingresos por gastos comunes: se consideraron los ingresos por concepto de recaudación de gastos comunes. Se proyecta que los ingresos son capaces de cubrir la totalidad de los gastos, salvo la fracción que se deja de recaudar por vacancia.

Ingresos por servicios básicos de locales: se proyectó que el gasto por uso de agua y electricidad de locales es pagado por los arrendatarios a la sociedad, la cual posteriormente realiza el pago a las empresas proveedoras de cada servicio. Se estima que esto genera, inicialmente, una utilidad para la sociedad de CL/mes 83, la cual baja en régimen a CLF/mes 28.

6.4.2 Costos y gastos

Comisiones variables: están asociadas a los pagos por administración y corretaje de las propiedades. Los supuestos adoptados implican que en el régimen estas comisiones equivalen al 5,5% de los ingresos totales de los activos.

Mantención: se supuso que los gastos de mantención corresponden al 1,0% de los ingresos de la propiedad.

Gastos comunes: se supuso que los gastos por este concepto serán similares al promedio de los gastos reales de los últimos períodos conocidos.

Contribuciones: para las contribuciones se consideraron valores proyectados a partir de las últimas cuotas pagadas.

Seguros: se proyectó un gasto en seguros, no cubiertos por los gastos comunes, equivalente al valor actual.

| Propiedad | Comisiones variables en régimen (% de los ingresos) | Mantención (% de los ingresos) | Gastos comunes (CLF/año) | Contribuciones (CLF/año) | Seguros (CLF/año) |
|---------------|---|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|
| Paseo Machalí | 5,5% | 1,0% | 3.114 | 534 | 176 |

Otros costos y gastos: se consideraron otros costos y gastos fijos por CLF 892 anuales, asociados a conceptos como servicios profesionales, patentes y otros, estimados a partir de los egresos reales registrados en los últimos períodos. Adicionalmente, la sociedad paga CLF 45 + IVA a la Administradora.

6.4.3 Otros

Impuestos: se consideró que la sociedad está acogida al régimen semi integrado, siendo la tasa de impuesto de primera categoría el 27,0%. Además, se tomó en cuenta que la sociedad registra pérdidas tributarias acumuladas a la Fecha de Valorización, equivalentes a CLF 7.993.

CAPEX: se consideró que todos los egresos relacionados con la mantención de los activos corresponden a costo del período, por lo que no se clasificaron estos egresos como CAPEX. Sí se consideró CAPEX asociado con la construcción y habilitación de un nuevo local (más detalles al final de esta sección).

Deuda con instituciones financieras: para las deudas con instituciones financieras se supuso que mantienen sus desarrollos hasta que se extinguen y en ese momento se refinancian. La nueva estructura supone que todo pasa a ser tipo bullet y que la tasa de interés a largo plazo corresponde a un 3,4% real anual.

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

| Acreedor | Saldo insoluto a la Fecha de Valorización (CLF) |
|-----------------------------|---|
| Instituciones financieras | 108.161 |
| Toesca Rentas Inmobiliarias | 0 |
| Otras empresas relacionadas | 0 |

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

Activos prescindibles o no operacionales: la sociedad no posee activos clasificados, para efectos de la presente valorización, como prescindibles o no operacionales.

Construcción de nuevo local: a partir de los antecedentes disponibles se proyectó un aumento de 1.348 m² en la superficie arrendable de la propiedad, la cual contaría con un preacuerdo de arrendamiento con una cadena de restaurantes. Se proyecta el inicio de la construcción en julio de 2019 y se supone que demoraría 12 meses (incluida la habilitación) en estar operativo e implicaría una inversión total de CLF 27.780. Este aumento en superficie supone, adicionalmente, una variación en el valor de contribuciones, seguros y gastos comunes de la propiedad.

6.5 Inmobiliaria VC SpA

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

6.5.1 Ingresos

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

Ingresos por intereses: la sociedad es la acreedora de un capital de CLF 90.000, en la forma de un pagaré sin amortizaciones de capital, que es adeudada por Viña Centro SpA. La tasa de interés es de 5,0% real anual.

6.5.2 Costos y gastos

La sociedad presenta algunos costos y gastos por CLF/año 1.164 asociados a conceptos como asesorías y patentes, estimados a partir de los egresos reales registrados en los últimos períodos.

6.5.3 Otros

Impuestos: se consideró que la sociedad está acogida al régimen semi integrado, siendo la tasa de impuesto de primera categoría el 27,0%. Además, se consideró que la sociedad posee un goodwill por CLF 250.152, amortizable en 42 años y que podrá ser aprovechado una vez absorbida la sociedad Viña Centro SpA.

Deuda con instituciones financieras: para las deudas con instituciones financieras se supuso que mantienen sus desarrollos hasta que se extinguen y en ese momento se refinancian. La nueva estructura supone que todo pasa a ser tipo bullet y que la tasa de interés a largo plazo corresponde a un 3,4% real anual.

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

| Acreeedor | Saldo insoluto a la Fecha de Valorización (CLF) |
|-----------------------------|---|
| Instituciones financieras | 240.000 |
| Toesca Rentas Inmobiliarias | 543.128 |
| Otras empresas relacionadas | 0 |

Fusión: se supuso que en el mes de julio de 2022 la sociedad se fusiona con Viña Centro SpA⁽²¹⁾ con la intención de aprovechar la amortización tributaria del goodwill. La fecha corresponde al momento en que el crédito fiscal por IVA de Viña Centro SpA se extingue, debido a que recupera la totalidad de dicho monto a través de los contratos de arrendamiento de Paseo Viña Centro. La sociedad fusionada se proyecta con:

- Deuda financiera: igual a la suma de las deudas previas a la fusión.
- Deudas EERR: la deuda con el Fondo se mantiene como la suma de las deudas previas a la fusión, mientras que la deuda entre las sociedades termina.
- Activos inmobiliarios: la sociedad fusionada es la propietaria directa de Paseo Viña Centro, el cual no sufre ninguna alteración en los ingresos derivados de su operación, en los costos ni en los gastos. Los supuestos presentados en la sección 6.6 de este informe, relacionados con la propiedad, se mantienen.

⁽²¹⁾ La sociedad fusionada continúa como Inmobiliaria VC SpA.

6.6 Viña Centro SpA

6.6.1 Ingresos

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

| Propiedad ⁽²²⁾ | Tipo | Superficie arrendable (m ²) | Real a la Fecha de Valorización | | Estimado en régimen | |
|---------------------------|---------------|---|---------------------------------|----------|-----------------------------|----------|
| | | | Canon (CLF/m ²) | Vacancia | Canon (CLF/m ²) | Vacancia |
| Paseo Viña Centro | Tiendas ancla | 20.820 | 0,40 | 0,0% | 0,31 | 0,0% |
| | Locales | 4.013 | 0,73 | 10,0% | 0,73 | 5,0% |

Se consideraron, además, ingresos por otros conceptos, como arriendo de estacionamientos y cajero, equivalentes al 10% de los ingresos totales en régimen.

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

| Concepto | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Régimen |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---------|
| Vacancia de ingresos | 2,9% | 1,5% | 1,5% | 1,7% | 1,7% | 1,7% | 1,7% | 1,7% | 1,9% | 1,9% | 1,9% |

Ingresos variables renta: para los contratos que consideran el pago de una renta variable, la cual depende de los resultados del negocio del arrendatario, se supuso que los ingresos por este concepto serán similares al promedio de los últimos períodos conocidos. El valor utilizado es CLF 3.588 anuales.

Ingresos por gastos comunes: se consideró que los ingresos por concepto de recaudación de gastos comunes cubren el 95% de los egresos, menos lo correspondiente a las superficies vacantes.

Ingresos por servicios básicos de locales: se proyectó que el gasto por uso de agua y electricidad de locales es pagado por los arrendatarios a la sociedad, la cual posteriormente realiza el pago a las empresas proveedoras de cada servicio. Se estima que esto genera una utilidad para la sociedad de CL/mes 700.

Ingresos por fondo de promoción: se consideró que los ingresos por fondo de promoción son equivalentes de los egresos por dicho concepto.

6.6.2 Costos y gastos

Comisiones variables: están asociadas a los pagos por administración y corretaje de las propiedades. Los supuestos adoptados implican que en el régimen estas comisiones, en promedio, equivalen al 2,8% de los ingresos totales del activo. Esto considera que durante el año 2019 se produciría una baja en el costo de administración de aproximadamente CLF/año 2.600.

Mantenición: se supuso que los gastos de mantención corresponden al 1,0% de los ingresos de la propiedad.

⁽²²⁾ Los valores de renta y vacancia, a la Fecha de Valorización, corresponde a la situación real del centro comercial a dicha fecha. En caso de existir contratos vigentes, pero cuya ocupación comienza en el futuro o que se encuentran en período de gracia de renta, el cálculo de vacancia considera esas superficies como ocupadas y el promedio de rentas utiliza la renta inicial a pagarse a futuro.

Gastos comunes: se supuso que los gastos por este concepto serán similares al promedio de los gastos reales de los últimos períodos conocidos.

Contribuciones: para las contribuciones se consideraron valores proyectados a partir de las últimas cuotas pagadas.

Seguros: se proyectó que el gasto en seguros, no cubiertos por los gastos comunes, se mantendrá en el valor actual.

| Propiedad | Comisiones variables en régimen (% de los ingresos) | Mantenimiento (% de los ingresos) | Gastos comunes (CLF/año) | Contribuciones (CLF/año) | Seguros (CLF/año) |
|-------------------|---|-----------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|
| Paseo Viña Centro | 2,8% | 1,0% | 40.800 | 18.526 | 1.361 |

Otros costos y gastos: se consideraron otros costos y gastos fijos por CLF 1.774 anuales, asociados a conceptos como servicios profesionales, patentes y otros, estimados a partir de los egresos reales registrados en los últimos períodos. Adicionalmente, la sociedad paga CLF 535 + IVA a la Administradora.

6.6.3 Otros

Impuestos: se consideró que la sociedad está acogida al régimen semi integrado, siendo la tasa de impuesto de primera categoría el 27,0%. Además, se consideró que la sociedad posee un crédito fiscal por IVA, equivalente a CLF 103.377, el cual recupera a través de los ingresos afectos relacionados con el arrendamiento de los locales.

CAPEX: se consideró que todos los egresos relacionados con la mantención de los activos corresponden a costo del período, por lo que no se clasificaron egresos como CAPEX.

Deuda con instituciones financieras: para las deudas con instituciones financieras se supuso que mantienen sus desarrollos hasta que se extinguen y en ese momento se refinancian. La nueva estructura supone que todo pasa a ser tipo bullet y que la tasa de interés a largo plazo corresponde a un 3,4% real anual.

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

| Acreedor | Saldo insoluto a la Fecha de Valorización (CLF) |
|-----------------------------|---|
| Instituciones financieras | 1.000.000 |
| Toesca Rentas Inmobiliarias | 367.490 |
| Otras empresas relacionadas | 90.000 |

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

Activos prescindibles o no operacionales: la sociedad no posee activos clasificados, para efectos de la presente valorización, como prescindibles o no operacionales.

Fusión: se supuso que en el mes de julio de 2022 la sociedad se fusiona con Inmobiliaria VC SpA, siendo absorbida por ésta.

6.7 Inmobiliaria Chañarcillo Ltda.

6.7.1 Ingresos

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

| Centro de bodegaje | Tipo | Superficie arrendable (m ²) | Real a la Fecha de Valorización | | Estimado en régimen | |
|--------------------|------------------|---|---------------------------------|----------|------------------------------|----------|
| | | | Rentas (CLF/m ²) | Vacancia | Rentas (CLF/m ²) | Vacancia |
| Bodegas Sucden | Centro logístico | 14.505 | 0,15 | 0,0% | 0,14 | 5,0% |

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

| Concepto | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | Régimen |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|---------|
| Vacancia de ingresos | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 4,8% | 5,8% | 5,8% | 5,8% |

6.7.2 Costos y gastos

Comisiones variables: están asociadas a los pagos por administración y corretaje de las propiedades. Se adoptó el supuesto de que durante el período de vigencia de los contratos esta comisión se estima en 1,5% y posteriormente subiría a 2,5% de los ingresos totales de los activos.

Mantenición: se estimó como el 1,0% de los ingresos del centro logístico.

Contribuciones: para las contribuciones se consideraron valores proyectados a partir de las últimas cuotas pagadas. El valor utilizado es CLF 2.557 anuales y se proyecta su pago por parte de la sociedad sólo en períodos de vacancia.

Seguros: se proyectó que el gasto en seguros, no cubiertos por los gastos comunes, se mantendrá en el valor actual y que será pagado por la sociedad sólo en períodos de vacancia.

| Propiedad | Comisiones variables en régimen (% de los ingresos) | Mantenición (% de los ingresos) | Gastos comunes (CLF/año) | Contribuciones (CLF/año) | Seguros (CLF/año) |
|----------------|---|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------------|
| Bodegas Sucden | 2,5% | 1,0% | 0 | 2.557 | 320 |

Costos y gastos fijos: se consideraron costos y gastos fijos por CLF 1.407 anuales, asociados a diversos conceptos como patentes comerciales, gastos legales y honorarios profesionales. Adicionalmente, la sociedad paga CLF 90 + IVA a la Administradora.

6.7.3 Otros

Impuestos: se consideró que la sociedad está acogida al régimen semi integrado, siendo la tasa de impuesto de primera categoría el 27,0%. Además, se tomó en cuenta que la sociedad registra pérdidas tributarias acumuladas, a la Fecha de Valorización, equivalentes a CLF 161.636.

Se consideró que la sociedad posee un crédito fiscal por IVA, equivalente a CLF 13.231, el cual recupera a través de los ingresos relacionados con el contrato de arrendamiento.

CAPEX: se consideró que todos los egresos relacionados con la mantención de los activos corresponden a costo del período, por lo que no se clasificaron egresos como CAPEX.

Deuda con instituciones financieras: para las deudas con instituciones financieras se supuso que mantienen sus desarrollos hasta que se extinguen y en ese momento se refinancian. La nueva estructura supone que todo pasa a ser tipo bullet y que la tasa de interés a largo plazo corresponde a un 3,4% real anual.

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

| Acreedor | Saldo insoluto a la Fecha de Valorización (CLF) |
|-----------------------------|---|
| Instituciones financieras | 203.193 |
| Toesca Rentas Inmobiliarias | 177.387 |
| Otras empresas relacionadas | 0 |

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

Activos prescindibles o no operacionales: la sociedad no posee activos clasificados, para efectos de la presente valorización, como prescindibles o no operacionales.

7 Anexos

7.1 Proyecciones financieras de las inversiones del Fondo en Viña Centro SpA

Se proyecta que en julio de 2022 esta sociedad será absorbida por Inmobiliaria VC SpA, lo cual explica, para fechas posteriores, los valores nulos en las tablas.

Estado de resultados: Viña Centro SpA

| Estado de Resultados (CLF) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | Régimen |
|--|----------------|----------------|----------------|---------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Ingresos de actividades ordinarias | 221.035 | 222.729 | 222.752 | 111.423 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costo de venta | -70.680 | -68.907 | -69.037 | -34.630 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ganancia bruta | 150.355 | 153.822 | 153.715 | 76.793 | 0 |
| Gastos de administración | -28.080 | -28.080 | -28.080 | -14.040 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros ingresos, por función | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ingresos financieros | 100 | 100 | 100 | 50 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Costos financieros | -71.925 | -71.925 | -71.925 | -35.963 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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 | 50.450 | 53.917 | 53.810 | 26.840 | 0 |
| Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias | -13.622 | -14.558 | -14.529 | -7.247 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Ganancia después de impuestos | 36.828 | 39.359 | 39.281 | 19.593 | 0 |
| EBITDA | 122.275 | 125.742 | 125.634 | 62.752 | 0 |
| Margen EBITDA | 55,3% | 56,5% | 56,4% | 56,3% | n/a |

Estado de flujo de efectivo: Viña Centro SpA

| Estado de Flujo de Efectivo (CLF) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | Régimen |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Flujo neto originado por actividades de la operación | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Resultado operacional | 122.275 | 125.742 | 125.634 | 62.752 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Depreciación y amortización | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Impuestos | -13.622 | -14.558 | -14.529 | -7.247 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Cambios en Capital de Trabajo | 69.679 | 29.288 | 29.349 | 15.816 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 178.332 | 140.472 | 140.454 | 71.321 | 0 |
| Flujo neto originado por actividades de financiamiento | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gastos Financieros | -71.925 | -71.925 | -71.925 | -35.963 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Emisión Deuda Financiera | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Amortización deuda Financiera | 0 | 0 | 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 | -106.508 | -68.647 | -68.630 | -55.473 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Otros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | -178.433 | -140.572 | -140.555 | -91.435 | 0 |
| Flujo neto originado por actividades de inversión | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ingresos Financieros | 100 | 100 | 100 | 50 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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 | 100 | 100 | 100 | 50 | 0 |
| Flujo neto | -1 | 0 | -1 | -20.064 | 0 |
| Caja inicial | 20.066 | 20.065 | 20.065 | 20.064 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Caja final | 20.065 | 20.065 | 20.064 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Flujo desde y hacia el Fondo: Viña Centro SpA

| Flujo desde y hacia el Fondo (CLF) | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 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 | 106.508 | 68.647 | 68.630 | 55.474 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 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 | 17.966 | 17.966 | 17.966 | 8.983 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Flujo al Fondo | 124.474 | 86.613 | 86.596 | 64.457 | 0 |

8 Declaración de responsabilidad

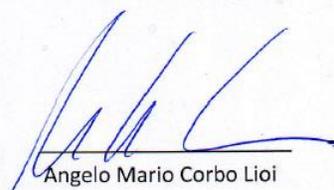
Declaración de responsabilidad valorización cuotas Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión

Por la presente se certifica que Asesorías Ángel Mario Corbo Lioi E.I.R.L. ha realizado la valorización a valor razonable de las cuotas de Toesca Rentas Inmobiliarias Fondo de Inversión mantiene en cartera al 31 de diciembre de 2018.

Se declara, además, que Asesorías Ángel Mario Corbo Lioi E.I.R.L. ni ninguno de quienes han participado en la valorización tiene relación de parentesco ni comercial con directores u otras personas que trabajen en el fondo, las sociedades en las cuales el fondo invierte y/o las sociedades que operan las concesiones, manteniendo total independencia respecto a éstos.

Asesorías Ángel 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 y/o personal relacionados a las empresas valorizadas.

Por último se declara que la metodología empleada en la valorización de las distintas inversiones cumple con los lineamientos definidos tanto por la Comisión para el Mercado Financiero como por las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS).



Angelo Mario Corbo Lioi

Representante Legal

CON ESTA FECHA AUTORIZO LA FIRMA DE ANGELO MARIO CORBO LIOI, C.I. N° 3.657.810-8, EN REPRESENTACION DE "ASESORIAS ANGELO MARIO CORBO LIOI E.I.R.L.".

SANTIAGO, LAS CONDES A 03 DE ABRIL DEL 2019.-
DRS.:\$2.500.-

