

TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO

FONDO DE INVERSIÓN

VALORIZACIÓN DE LA CUOTA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023



Versión final
Abril de 2024

Resumen ejecutivo

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

Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión es un fondo de inversión público que posee, a través de una sociedad (la “Sociedad”), 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 enero de 2019
Duración	16 de noviembre de 2028 - Prorrogable
Patrimonio contable	CLF 759.276
Valor libro cuota a la Fecha de Valorización	CLP 17.624
Valor económico estimado cuota	CLP 14.412
Patrimonio a valor de mercado	n/a
Precio de mercado cuota a la Fecha de Valorización	n/a ⁽¹⁾
Cuotas suscritas y pagadas a la Fecha de Valorización	1.585.000
N° de sociedades en cartera	1
Remuneración Administradora	Fija: 0,75% anual + IVA sobre el capital pagado.
	Variable: 15,0% anual + IVA sobre el exceso de retornos de UF + 6,0% anualizado.

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2023 la cuota no contaba con un precio de mercado.

La cartera de activos, cuya propiedad directa le pertenece a la Sociedad, se compone actualmente de dos activos inmobiliarios, siendo ambos edificios de oficinas que cuentan con una placa comercial.

Las propiedades se ubican en avenida Apoquindo, comuna de Las Condes, inmediatamente al oriente de avenida Américo Vespucio.

Distribución de superficie por tipo de propiedad

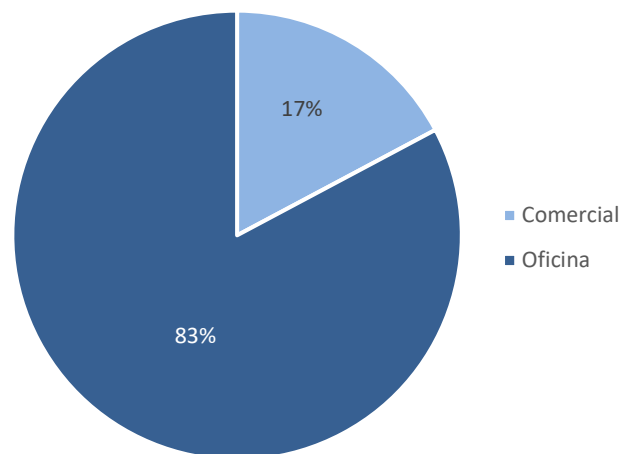


Gráfico 1: composición actual de la superficie arrendable del Fondo.

Distribución de ingresos por tipo de propiedad

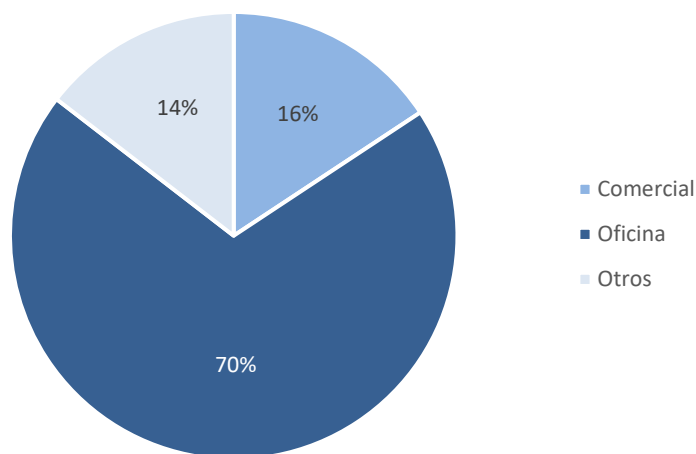


Gráfico 2: composición actual de los ingresos mensuales del Fondo, producto del arriendo de las propiedades. Se denomina “otros” a los ingresos que se originan en el arriendo de estacionamientos y bodegas.

Ingreso promedio y vacancia por tipo de propiedad

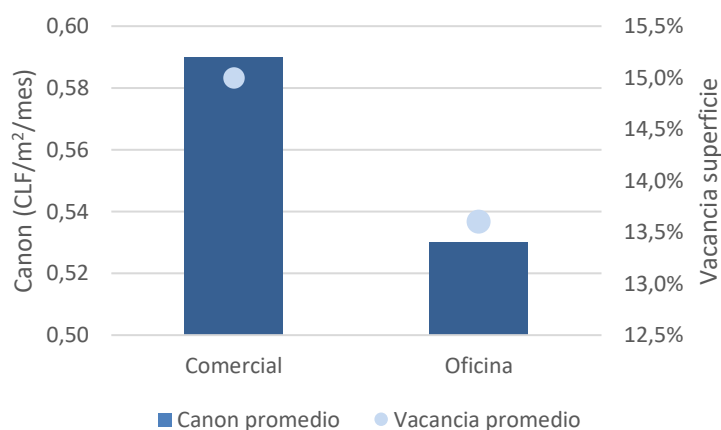


Gráfico 3: vacancia e ingreso mensual, por m², producto del arriendo de las unidades principales.

Perfil de vencimiento de contratos

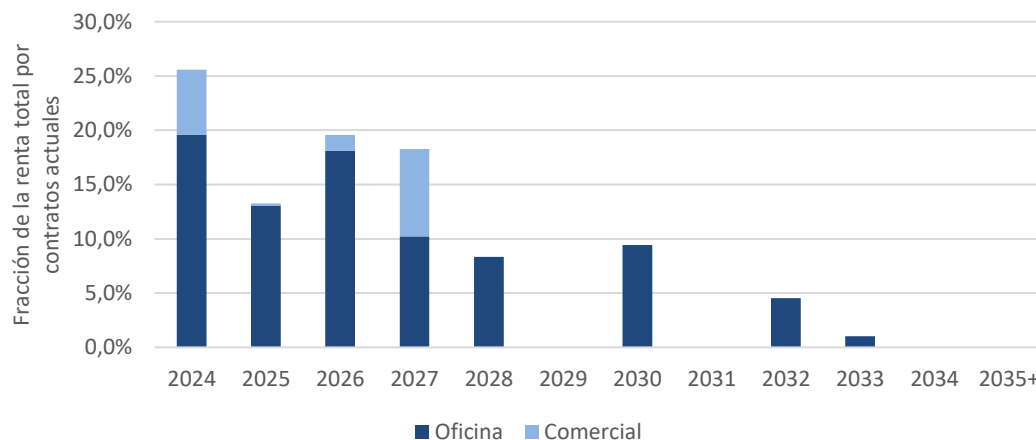


Gráfico 4: perfil de vencimiento de contratos actuales, según la proporción de la renta fija que representan a la Fecha de Valorización.

A la Fecha de Valorización, de acuerdo con la información contable, el Fondo posee activos por CLF 1.481.554 y un patrimonio de CLF 759.276.

Activo (CLF)		Pasivo y patrimonio (CLF)	
Activos corrientes	8.130	Pasivo corriente	6.049
Activos no corrientes	1.473.423	Pasivo no corriente	716.229
		Patrimonio	759.276
Total activos	1.481.554	Total pasivos y patrimonio	1.481.554

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

Concepto	2019	2020	2021	2022	2023
Distribuciones del Fondo (CLF)	113.098	78.883	64.631	41.005	0

El valor estimado para las cuotas del Fondo, a la Fecha de Valorización, es de CLP 14.412.

Concepto	Valor en M CLP	Valor en CLF
Valor económico del patrimonio del Fondo	22.842.403	620.897
Número de cuotas suscritas y pagadas	1.585.000	
Valor económico por cuota	14,412	0,392

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

- El Fondo se liquida el año 2028
- A futuro se mantienen las condiciones establecidas en el reglamento interno actualmente vigente.
- No se realizan nuevas adquisiciones/enajenaciones de propiedades.

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	6
3.1	Valor cuota	6
3.2	Valor razonable de las inversiones	6
4	Resultados de la valorización.....	9
4.1	Valor cuota del Fondo	9
4.2	Valor razonable de las inversiones del Fondo	9
5	Proyecciones financieras de Inmobiliaria Apoquindo S.A.	10
6	Principales supuestos	11
6.1	Fondo	11
6.2	Activos inmobiliarios	11
6.3	Sociedad	12
6.4	Tasa de descuento.....	13
7	Declaración de responsabilidad	14

1 Introducción

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

El Fondo posee inversiones en activos inmobiliarios que corresponden a dos edificios de oficinas, ambos con una placa comercial en el primer piso y/o zócalo. Las inversiones directas del Fondo corresponden a una sociedad (la “Sociedad”), la cual invierte en los activos inmobiliarios.

Para estimar el valor cuota del Fondo se llevó a cabo una proyección de los dividendos que éste pagaría a sus aportantes en el futuro, los cuales dependen de los flujos entre el Fondo y la Sociedad, que es la que explota los activos inmobiliarios. A su vez, los pagos que realiza la Sociedad 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 la Sociedad y los principales supuestos.

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

2 Descripción del Fondo

2.1 Antecedentes generales

Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión es un fondo de inversión público que inició sus operaciones en enero de 2019 y que posee, a través de una sociedad, activos inmobiliarios generadores de rentas periódicas producto de arriendos de largo plazo.

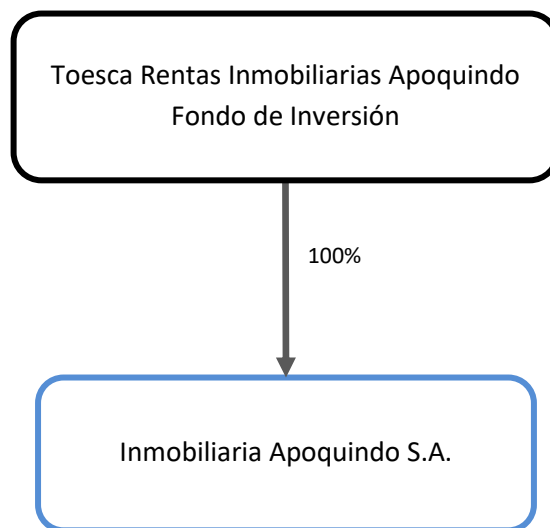
El Fondo es administrado por Toesca S.A. Administradora General de Fondos.

Antecedentes generales del Fondo a la Fecha de Valorización	
Fecha de inicio	2 de enero de 2019
Duración	16 de noviembre de 2028 - Prorrogable
Patrimonio contable	CLF 759.276
Valor libro cuota a la Fecha de Valorización	CLP 17.624
Valor económico estimado cuota	CLP 14.412
Patrimonio a valor de mercado	n/a
Precio de mercado cuota a la Fecha de Valorización	n/a ⁽²⁾
Cuotas suscritas y pagadas a la Fecha de Valorización	1.585.000
N° de sociedades en cartera	1
Remuneración Administradora	Fija: 0,75% anual + IVA sobre el capital pagado. Variable: 15,0% anual + IVA sobre el exceso de retornos de UF + 6,0% anualizado.

⁽²⁾ Al 31 de diciembre de 2023 la cuota no contaba con un precio de mercado.

2.2 Estructura de propiedad de las inversiones

El Fondo posee inversiones directas en una sociedad, tal como se presenta en el siguiente diagrama.



 Fondo

 Sociedad con inversiones inmobiliarias directas

2.3 Antecedentes financieros

A la Fecha de Valorización, de acuerdo con la información contable preliminar, el Fondo posee activos por CLF 1.480.482 y un patrimonio de CLF 1.175.893. Los estados financieros individuales históricos corresponden a:

Balance (CLF)	Diciembre 2019	Diciembre 2020	Diciembre 2021	Diciembre 2022	Diciembre 2023
Activos					
Caja y equivalentes a caja	6.478	12.916	8.931	429	35
Cuentas por cobrar	0	0	9.357	19.019	8.096
Cuentas por cobrar EERR	1.414.496	1.394.412	1.389.172	1.404.843	1.473.423
Inversión en sociedades	157.288	48.224	0	0	0
Otros activos	0	1.032	0	0	0
Total activos	1.578.262	1.456.584	1.407.460	1.424.291	1.481.554
Pasivos					
Pasivos financieros	0	0	0	0	0
Cuentas por pagar	470	316	409	430	650
Cuentas por pagar EERR	352	352	318	1.097	5.399
Dividendos por pagar	0	0	0	0	0
Otros pasivos	0	0	139.311	316.565	716.229
Total pasivos	822	668	140.038	318.092	722.278
Patrimonio					
Aportes	1.543.337	1.457.898	1.304.914	1.112.944	1.062.170
Otras reservas	42	40	38	34	32
Resultados acumulados	0	33.171	-1.898	-33.127	-6.469
Resultado del período	147.156	-2.023	-35.633	26.349	-296.457
Dividendos provisorios	-113.095	-33.171	0	0	0
Total Patrimonio	1.577.440	1.455.915	1.267.421	1.106.199	759.276
Total Pasivos y Patrimonio	1.578.262	1.456.584	1.407.460	1.424.291	1.481.554

Estado de Resultados (CLF)	2019	2020	2021	2022	2023
Ingresos/pérdidas de la operación	154.720	3.056	-31.169	35.206	-282.474
Intereses y reajustes	105.718	105.643	153.326	228.244	131.632
Resultados en venta de instrumentos financieros	0	0	0	0	0
Resultado en inversiones	48.877	-102.138	-184.545	-193.597	-414.107
Otros	125	-449	50	560	0
Gastos de la operación	-7.563	-5.080	-4.463	-8.857	-13.983
Costos financieros	0	0	0	0	0
Resultado del ejercicio	147.157	-2.023	-35.633	26.349	-296.457

2.4 Descripción de las inversiones

Los activos subyacentes a las inversiones del Fondo corresponden a dos edificios de oficinas ubicados en la comuna de Las Condes. A continuación, se presenta una descripción general de estos activos junto con su situación a la Fecha de Valorización.

Edificios de oficinas

El Fondo posee dos edificios de oficinas que presentan una ocupación total.

Nombre de la propiedad	Ubicación (Comuna)	Ingresos (CLF/mes)	Oficinas y placa comercial			Estacionamientos		
			Superficie arrendable (m²)	Canon fijo promedio (CLF/m²)	Vacancia superficie	Estacionamientos (unidades)	Canon promedio (CLF/un)	Vacancia unidad
Inmobiliaria Apoquindo S.A.								
Apoquindo 4501 *	Las Condes	11.728	21.467	0,55	16,0%	595	3,45	20,0%
Apoquindo 4700 *	Las Condes	4.564	7.198	0,52	7,3%	204	2,45	12,1%

* El edificio cuenta con una placa comercial.



Apoquindo 4501

Fuente: Fact Sheet del Fondo.



Apoquindo 4700

3 Metodología de valorización

3.1 Valor cuota

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

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

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

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

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

3.2 Valor razonable de las inversiones

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

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

Donde:

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

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

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

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

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

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

Donde cada uno de los términos corresponde a:

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

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

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

Donde

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

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

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

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

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

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

4 Resultados de la valorización

4.1 Valor cuota del Fondo

Concepto	Fórmula	Valor en CLF
Valor razonable de las inversiones del Fondo	1	-910.790
Cuentas por cobrar a empresas relacionadas	2	1.471.312
Otros activos	3	85.657
Valor del activo	4: 1 + 2 + 3	646.179
Valor presente de los gastos del Fondo	5	19.233
Valor presente de la remuneración variable	6	0
Otros pasivos	7	6.049
Valor del pasivo	8: 5 + 6 + 7	25.282
Valor del patrimonio	9: 4 – 8	620.897
N° de cuotas	10	1.585.000
Valor cuota (CLF)	11: 9 / 10	0,392
Valor de CLF a la Fecha de Valorización (CLP)	12	36.789,36
Valor cuota (CLP)	11 x 12	14.412
Precio/Valor Libro		0,82

4.2 Valor razonable de las inversiones del Fondo

El fondo tiene una participación del 100% en la sociedad por lo que el valor razonable de su inversión corresponde a CLF -910.790 (M CLP -33.507.388).

Concepto	Fórmula	Valor en CLF
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	1	1.737.752
Valor presente valor residual	2	1.554.178
Otros activos	3	2.781
Activos de la sociedad	4: 1 + 2 + 3	3.294.711
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	65.811
Deuda financiera	6	2.800.000
Deuda EERR	7	1.471.312
Deuda neta de la sociedad	8: 6 + 7 - 5	4.205.501
Patrimonio de la sociedad	9: 4 - 8	-910.790
P/VL		1,27

5 Proyecciones financieras de Inmobiliaria Apoquindo S.A.

Estado de resultados

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

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

Flujo de caja libre del activo

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

6 Principales supuestos

6.1 Fondo

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

Marco general	Duración del Fondo	El caso evaluado supone que el Fondo no se renueva
	Cambios futuros en la cartera del Fondo	No se proyecta la compra o la enajenación de propiedades de la cartera vigente a la Fecha de Valorización.
Costos y gastos	Gastos de cargo del Fondo y del Comité de Vigilancia	Se proyecta como un gasto fijo de CLF/año 987. Este monto considera los gastos de cargo del Fondo y está basado en información histórica.
	Remuneración fija a la administradora	Es el 0,75% + IVA de los aportes enterados al Fondo. Estos aportes corresponden, a la Fecha de Valorización, a CLF 1.585.000.
	Remuneración variable a la administradora	15,0% + IVA del exceso de retornos por sobre un 6,0% real anual, en base a los aportes y distribuciones históricas y las proyectadas

6.2 Activos inmobiliarios

Arriendo fijo

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

Ubicación	Propiedad	Tipo de unidad	Arrendable	Real a la Fecha de Valorización		Estimación en régimen	
				Canon	Vacancia	Canon	Vacancia
Comuna				CLF/m ² /mes *	m ² vacantes / m ² totales	CLF/m ² /mes *	m ² vacantes / m ² totales
Las Condes	Apoquindo 4501	Oficinas	17.964 m ²	0,54	15,0%	0,57	5,0%
		Locales comerciales	3.503 m ²	0,60	0,0%	0,62	5,0%
		Estacionamientos	595 un	3,45	20,0%	3,50	5,0%
	Apoquindo 4700	Oficinas	5.765 m ²	0,51	9,1%	0,55	6,0%
		Locales comerciales	1.433 m ²	0,55	0,0%	0,67	6,0%
		Estacionamientos	204 un	2,45	10,8%	2,94	6,0%

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

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

Gastos

Propiedad	Comisiones variables	Contribuciones	Seguros	Mantención	Gastos comunes de vacancia
	% de los arriendos	CLF/año	CLF/año	% de los arriendos	CLF/m²/mes
Apoquindo 4501	2,0%	11.525	0	1,0%	0,09
Apoquindo 4700	2,0%	3.446	0	1,0%	0,12
Comentario	Asset management y corretaje.	Basado en últimas cuotas. No incluye sobretasa de imp. territorial.	Lo que no se traspasa a gastos comunes.	Lo que no se traspasa a gastos comunes.	Pérdida producida por superficies vacantes.

6.3 Sociedad**Deuda**

Sociedad	Con el Fondo	Con otras sociedades relacionadas	Deuda con instituciones financieras	
			Crédito	Leasing
	CLF	CLF	CLF	CLF
Inmobiliaria Apoquindo	1.376.775	0	0	2.800.000

Nota: se presenta el capital adeudado sin los intereses devengados y no pagados.

Impuestos

Sociedad	Pérdidas acumuladas	Crédito fiscal IVA	Sobretasa impuesto territorial
	CLF	CLF	CLF/año
Inmobiliaria Apoquindo	597.479	0	5.847

Otros

Sociedad	Gastos de la sociedad	Otros seguros	Remuneración fija a la administradora	Otros activos o pasivos	
				Valor	Comentario
	CLF/año	CLF/año	CLF/año	CLF	
Rentas Retail	684	0	0	2.781	Activo por impuestos por recuperar

6.4 Tasa de descuento

La tasa de descuento utilizada para determinar el valor razonable de la Sociedad fue estimada a partir de los siguientes parámetros:

Parámetros de cálculo	Parámetros
Tasa libre de riesgo (r_f)	1,42%
β_P desapalancado	0,45
β_P apalancado	0,80
Premio por riesgo de mercado ($r_m - r_f$)	6,34%
Premio por iliquidez	0,50%
Costo del patrimonio	6,98%
Costo de la deuda	3,89%
Deuda/patrimonio	1,08
WACC	4,83%

7 Declaración de responsabilidad

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

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

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

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

Álvaro Méndez Kutzner

Representante legal



CVE: 6700D716

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

www.bpo-advisors.net