

FONDO DE INVERSIÓN  
INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS  
VALORIZACIÓN DE LA CUOTA Y DE LAS INVERSIONES  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

## Resumen ejecutivo

Este informe presenta la estimación realizada por *Mario Corbo y Asociados* (“MCYA”) del valor de las cuotas y de las inversiones de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (el “Fondo”) al 31 de diciembre de 2020 (la “Fecha de Valorización”).

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

Antecedentes generales del Fondo a la Fecha de Valorización	
Fecha de inicio	20 de abril de 1995
Duración	20 de abril de 2030 - Prorrogable
Activos contables	CLF 18.851.485
Patrimonio contable	CLF 15.199.485
Patrimonio a valor de mercado <sup>(1)</sup>	CLF 14.253.105
Precio de mercado cuota a la Fecha de Valorización	CLP 1.640
Valor libro cuota a la Fecha de Valorización	CLP 1.749
Valor económico estimado cuota	CLP 2.083
Cuotas suscritas y pagadas a la Fecha de Valorización	252.647.850
N° de sociedades en cartera (directa o indirectamente)	10
Remuneración administradora	<b>Fija:</b> 1,3% anual (IVA incluido) del valor del patrimonio del Fondo al 31 de diciembre de 2014. <b>Variable:</b> 22,0% anual + IVA sobre el exceso de retornos de UF + 5,0% anual, estimado como el beneficio neto percibido en el ejercicio dividido en el patrimonio al 31 de diciembre de 2014.

<sup>(1)</sup> Basado en el precio de cierre de la cuota a la Fecha de Valorización.

## Balance del Fondo

A la Fecha de Valorización, de acuerdo con la información contable, el Fondo posee activos por CLF 18.851.485 y un patrimonio de CLF 15.199.485.

Activo (CLF)		Pasivo y patrimonio (CLF)	
Activos corrientes	1.329.474	Pasivo corriente	2.154.478
Activos no corrientes	17.522.011	Pasivo no corriente	1.497.521
		Patrimonio	15.199.485
Total activos	18.851.485	Total pasivos y patrimonio	18.851.485

## Resultados

El valor estimado para las cuotas del Fondo, a la Fecha de Valorización, es de CLP 2.083. Este valor corresponde al valor presente de las distribuciones que se espera que éste realice en el futuro a sus aportantes, suponiendo que el Fondo opera a perpetuidad ("Caso Base").

Concepto	Valor en CLF	Valor en M CLP
Valor económico del patrimonio del Fondo	18.102.753	526.252.992
Número de cuotas suscritas y pagadas	252.647.850	
Valor económico por cuota	0,0717	2,083

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

Se proyecta que la situación económica genere, en el corto y mediano plazo, un aumento transitorio en la vacancia y una disminución en los cánones de arriendo, recuperándose gradualmente hasta alcanzar los niveles precrisis durante 2023.

Por otro lado se supone una situación de estabilidad tanto política como social para el país, en que en los próximos años se mantiene el orden público y no se alteran las normas que regulan las actividades económicas, permitiendo una operación normal del negocio a futuro, aunque ajustada a las expectativas actuales de crecimiento potencial de la economía.

Los resultados presentados consideran el aumento en la participación del Fondo en la sociedad Bodenor Flexcenter S.A.. Esta operación, que se concretó en enero de 2021, significó para el Fondo aumentar su participación accionaria de un 40% a un 70% en dicha sociedad.

# 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	Descripción de las inversiones .....	4
2.3.1	Cartera directa.....	4
2.3.2	Cartera BFC.....	9
2.3.3	Cartera EE. UU.....	10
3	Metodología de valorización .....	11
3.1	Valor cuota del Fondo .....	11
4	Estimación del valor cuota de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias .....	14
4.1	Resultados .....	14
4.2	Flujos proyectados .....	15
4.3	Proyecciones financieras del Fondo.....	16
5	Proyecciones financieras de las inversiones del Fondo .....	17
5.1	Inversión en Inmobiliaria Plaza Constitución SpA .....	17
5.2	Inversión en Rentas Magdalena SpA.....	18
5.3	Inversión en Inmobiliaria Plaza Araucano SpA .....	19
5.4	Inversión en Rentas Bucarest SpA.....	20
5.5	Inversión en Rentas Retail SpA.....	21
5.6	Inversión en Bodenor Flexcenter S.A.....	22
5.7	Inversión en Inmobiliaria Descubrimiento SpA .....	23
5.8	Inversión en Rentas Inmobiliarias SpA.....	24
6	Principales supuestos.....	25
6.1	COVID-19 .....	25
6.2	Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias .....	27
6.3	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA.....	29
6.3.1	Propiedades.....	29
6.3.2	Sociedad .....	30

6.4	Rentas Magdalena SpA.....	31
6.4.1	Propiedades.....	31
6.4.2	Sociedad .....	31
6.5	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA .....	33
6.5.1	Propiedades.....	33
6.5.2	Sociedad .....	34
6.6	Rentas Bucarest SpA.....	35
6.6.1	Propiedades.....	35
6.6.2	Sociedad .....	35
6.7	Rentas Retail SpA.....	37
6.7.1	Propiedades.....	37
6.7.2	Sociedad .....	38
6.8	Bodenor Flexcenter S.A. ....	39
6.8.1	Propiedades.....	39
6.8.2	Sociedad .....	41
6.9	Inmobiliaria Descubrimiento SpA .....	41
6.9.1	Propiedades.....	41
6.9.2	Sociedad .....	44
6.10	Rentas Inmobiliarias SpA .....	45
6.10.1	Propiedades.....	45
6.10.2	Sociedad.....	49
6.11	Constitution Real Estate Corp. y Limitless Horizon Limited.....	50
7	Anexos.....	51
7.1	Anexo 1: Valor razonable de la sociedades .....	51
7.1.1	Metodología .....	51
7.1.2	Valor razonable de las Sociedades.....	53
7.1.3	Valorización de Inmobiliaria Plaza Constitución SpA .....	54
7.1.4	Valorización de Rentas Magdalena SpA .....	54
7.1.5	Valorización de Inmobiliaria Plaza Araucano SpA .....	55
7.1.6	Valorización de Rentas Bucarest SpA .....	55
7.1.7	Valorización de Rentas Retail SpA .....	56
7.1.8	Valorización de Bodenor Flexcenter S.A.....	56
7.1.9	Valorización de Inmobiliaria Descubrimiento SpA .....	57
7.1.10	Valorización de Rentas Inmobiliarias SpA.....	57

7.1.11	Valorización de Constitution Real Estate Corp. ....	58
7.1.12	Valorización de Limitless Horizon Limited .....	60
7.1.13	Supuestos de la valorización .....	61
7.2	Anexo 2: Valorización de la cartera de activos del Fondo.....	62
7.2.1	Cartera de activos de Inmobiliaria Plaza Constitución SpA.....	62
7.2.2	Cartera de activos de Rentas Magdalena SpA.....	62
7.2.3	Cartera de activos de Inmobiliaria Plaza Araucano SpA.....	62
7.2.4	Cartera de activos de Rentas Bucarest SpA.....	62
7.2.5	Cartera de activos de Rentas Retail SpA.....	62
7.2.6	Cartera de activos de Bodenor Flexcenter S.A. ....	63
7.2.7	Cartera de activos de Inmobiliaria Descubrimiento SpA.....	64
7.2.8	Cartera de activos de Rentas Inmobiliarias SpA.....	65
8	Declaración de responsabilidad.....	66

# 1 Introducción

Este documento presenta la estimación realizada por *Mario Corbo y Asociados* (“MCYA”) del valor de las inversiones y de las cuotas de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias (el “Fondo”), al 31 de diciembre de 2020 (la “Fecha de Valorización”). Dicha valorización ha sido realizada por mandato de Independencia Administradora General de Fondos S.A. (la “Administradora”).

El Fondo posee inversiones en activos inmobiliarios no habitacionales, entre los que se cuentan edificios de oficinas, locales comerciales, centros de distribución y otros. Las inversiones directas del Fondo corresponden a sociedades (las “Sociedades”), 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 y las Sociedades, que son las que explotan los activos inmobiliarios. A su vez, los pagos que realizan las Sociedades 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.

El valor razonable de las inversiones del Fondo en las distintas Sociedades fue estimado empleando el método de flujos de caja libres de los activos, a partir de la proyección de flujos de las propiedades mantenidas en cartera.

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 Independencia Administradora General de Fondos S.A. y de fuentes públicas.

## 2 Descripción del Fondo

### 2.1 Antecedentes generales

Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias es un fondo de inversión público que inició sus operaciones en abril de 1995 y que posee, a través de distintas sociedades, diversos activos inmobiliarios generadores de rentas periódicas producto de arriendos de largo plazo.

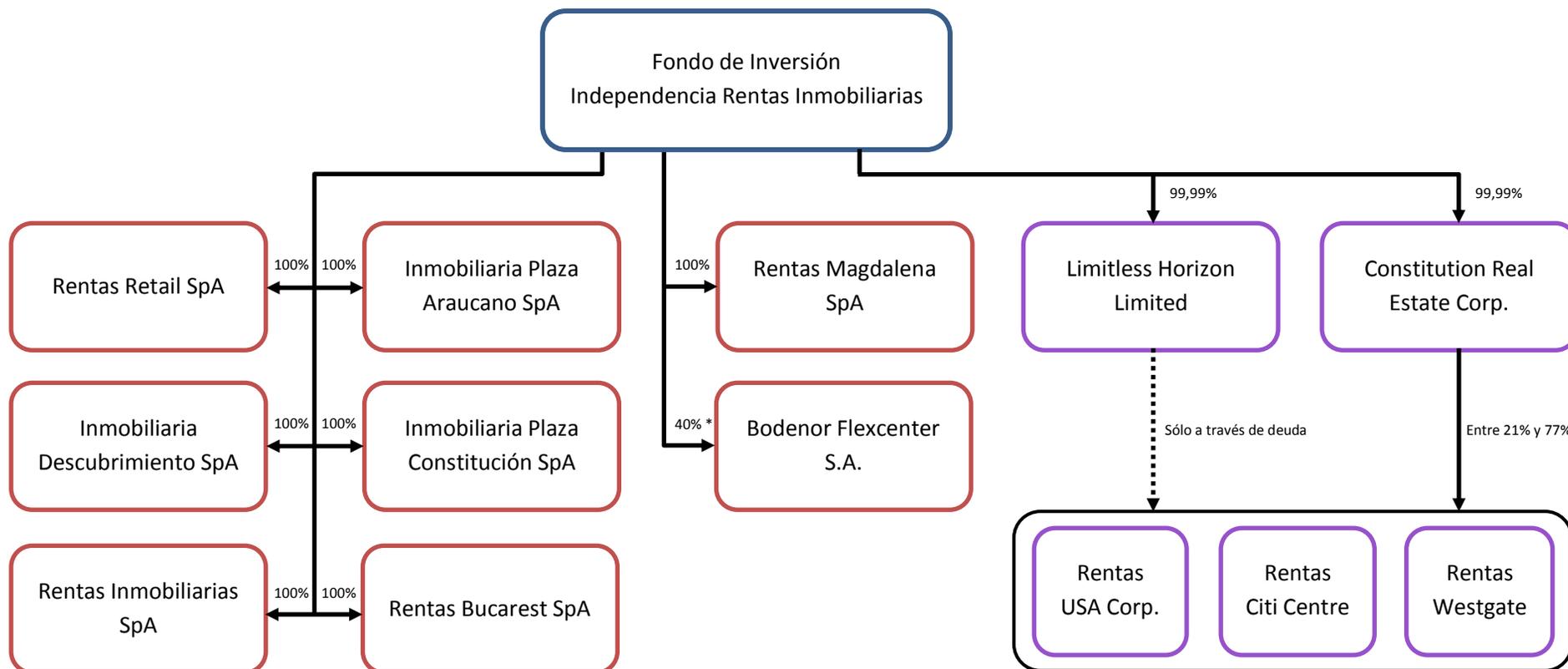
El Fondo es administrado por Independencia Administradora General de Fondos S.A..

Antecedentes generales del Fondo a la Fecha de Valorización	
Fecha de inicio	20 de abril de 1995
Duración	20 de abril de 2030 - Prorrogable
Activos contables	CLF 18.851.485
Patrimonio contable	CLF 15.199.485
Patrimonio a valor de mercado <sup>(2)</sup>	CLF 14.253.105
Precio de mercado cuota a la Fecha de Valorización	CLP 1.640
Valor libro cuota a la Fecha de Valorización	CLP 1.749
Valor económico estimado cuota	CLP 2.083
Cuotas suscritas y pagadas a la Fecha de Valorización	252.647.850
N° de sociedades en cartera (directa o indirectamente)	10
Remuneración administradora	<b>Fija:</b> 1,3% anual (IVA incluido) del valor del patrimonio del Fondo al 31 de diciembre de 2014. <b>Variable:</b> 22,0% anual + IVA sobre el exceso de retornos de UF + 5,0% anual, estimado como el beneficio neto percibido en el ejercicio dividido en el patrimonio al 31 de diciembre de 2014

<sup>(2)</sup> 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 diez 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 en Chile
- Sociedad en el extranjero

\* En enero de 2021 se produjo un aumento de participación pasando de 40% a 70%.

## 2.3 Descripción de las inversiones

Los activos subyacentes a las inversiones del Fondo corresponden a bienes raíces con uso comercial, como oficinas, locales comerciales y centros de distribución. Estas inversiones fueron separadas en tres grupos:

- **Cartera directa:** propiedades en Chile correspondientes a inversiones directas de sociedades en las cuales el Fondo posee el 100% de la propiedad.
- **Cartera BFC:** propiedades en las cuales el Fondo mantiene una inversión a través de Bodenor Flexcenter S.A..
- **Cartera EE. UU.:** propiedades en EE.UU. en las cuales el Fondo mantiene inversiones indirectas a través de distintas sociedades.

A continuación, se presenta una descripción general de los activos de cada grupo y de su situación a la Fecha de Valorización, separados por tipo<sup>(3)</sup> y sociedad propietaria.

### 2.3.1 Cartera directa

Corresponde al conjunto de activos inmobiliarios, ubicados en Chile, cuya propiedad pertenece en su totalidad al Fondo. Esta cartera se relaciona con las sociedades Inmobiliaria Descubrimiento SpA, Rentas Inmobiliarias SpA, Inmobiliaria Plaza Constitución SpA, Inmobiliaria Plaza Araucano SpA, Rentas Retail SpA, Rentas Bucarest SpA y Rentas Magdalena SpA.

### Centros de distribución

El Fondo posee un centro de distribución ubicado en la ciudad de Santiago.

Propiedad	Ubicación (Comuna)	Ingresos por arriendo (CLF/mes)	Bodegas		
			Superficie arrendable (m <sup>2</sup> )	Canon fijo promedio (CLF/m <sup>2</sup> )	Vacancia
Inmobiliaria Descubrimiento SpA					
Laguna Sur 9660	Pudahuel	7.467	62.883	0,12	0,0%

<sup>(3)</sup> La clasificación por tipo se realiza a nivel de propiedad y no de unidad. Esto implica, por ejemplo, que todas las placas comerciales (que individualmente son locales comerciales) son clasificadas como parte de los edificios de oficinas a las que pertenecen.

## Edificios de oficinas

El Fondo posee la totalidad, o parte, de catorce edificios de oficinas<sup>(4)</sup>, todos ubicados en la ciudad de Santiago. En algunos casos, en forma adicional a las oficinas, el Fondo posee locales en las placas comerciales de dichas propiedades.

Propiedad	Ubicación (Comuna)	Ingresos por arriendo (CLF/mes)	Oficinas y placa comercial			Estacionamientos		
			Superficie arrendable (m <sup>2</sup> )	Canon fijo promedio <sup>(5)</sup> (CLF/m <sup>2</sup> )	Vacancia superficie	Estacionamientos (unidades)	Canon promedio (CLF/un)	Vacancia unidades
<b>Inmobiliaria Descubrimiento SpA</b>								
Edificio Espacio M *	Santiago	3.667	8.827	0,40	0,0%	70	3,25	54,3%
Del Cóndor 520 - Edificio 7	Huechuraba	2.076	6.078	0,28	0,0%	184	1,80	1,1%
Providencia 655 - General Bari 85	Providencia	4.764	13.057	0,36 **	0,0%		- **	
<b>Total Inmobiliaria Descubrimiento SpA</b>		<b>10.507</b>	<b>27.961</b>	<b>0,36</b>	<b>0,0%</b>	<b>254</b>	<b>2,01</b>	<b>15,7%</b>
<b>Inmobiliaria Plaza Araucano SpA</b>								
Cerro El Plomo 6000	Las Condes	16.084	26.879	0,48	1,5%	847	3,23	1,3%
<b>Total Inmobiliaria Plaza Araucano SpA</b>		<b>16.084</b>	<b>26.879</b>	<b>0,48</b>	<b>1,5%</b>	<b>847</b>	<b>3,23</b>	<b>1,3%</b>
<b>Inmobiliaria Plaza Constitución SpA</b>								
Parque San Damián *	Vitacura	5.128	20.273	0,46	54,9%	718	2,96	59,9%
Plaza San Damián *	Las Condes	8.403	17.277	0,43	11,8%	649	2,95	17,9%
<b>Total Inmobiliaria Plaza Constitución SpA</b>		<b>13.531</b>	<b>37.550</b>	<b>0,44</b>	<b>35,1%</b>	<b>1.367</b>	<b>2,92</b>	<b>39,9%</b>
<b>Rentas Bucarest SpA</b>								
Puente Suecia *	Providencia	4.588	8.528	0,48	0,0%	149	3,11	6,7%
<b>Total Rentas Bucarest SpA</b>		<b>4.588</b>	<b>8.528</b>	<b>0,48</b>	<b>0,0%</b>	<b>149</b>	<b>3,11</b>	<b>6,7%</b>
<b>Rentas Inmobiliarias SpA</b>								
Del Cóndor 820	Huechuraba	837	2.959	0,32	26,1%	111	1,55	44,1%
Coyancura 2283	Providencia	1.398	4.026	0,44	30,3%	87	3,37	46,0%
Huérfanos 770 *	Santiago	2.415	6.486	0,46	21,1%	0	No aplica	No aplica
Las Condes 11380 *	Vitacura	301	1.026	0,50	47,3%	12	3,00	16,7%
Morandé 115 *	Santiago	6.442	17.225	0,40	11,1%	113	3,21	15,9%
Nueva de Lyon 072	Providencia	1.400	3.199	0,40	0,0%	54	2,72	16,7%
<b>Total Rentas Inmobiliarias SpA</b>		<b>12.792</b>	<b>34.921</b>	<b>0,41</b>	<b>16,5%</b>	<b>377</b>	<b>2,75</b>	<b>31,3%</b>
<b>Rentas Magdalena SpA</b>								
Edificio Mapfre *	Las Condes	6.767	11.235	0,53	0,0%	262	3,16	3,1%
<b>Total Rentas Magdalena SpA</b>		<b>6.767</b>	<b>11.235</b>	<b>0,53</b>	<b>0,0%</b>	<b>262</b>	<b>3,16</b>	<b>3,1%</b>
<b>Total edificios de oficinas</b>		<b>64.269</b>	<b>147.074</b>	<b>0,43</b>	<b>13,2%</b>	<b>3.256</b>	<b>2,96</b>	<b>22,5%</b>

\* Cuenta con una placa comercial. \*\* La renta de las oficinas incluye los estacionamientos.

<sup>(4)</sup> Sólo se consideran los edificios de oficinas donde el fondo es dueño de oficinas y no solamente de locales de la placa comercial, como es el caso de Apoquindo Valdepeñas.

<sup>(5)</sup> No incluye habilitación.

## Locales comerciales

El Fondo posee 41 propiedades comerciales, entre las que se cuentan strip center, stand alone y otros, ubicados a lo largo del país.

Propiedad	Ubicación (Comuna)	Ingresos por arriendo (CLF/mes)	Locales comerciales		
			Superficie arrendable (m <sup>2</sup> )	Canon fijo promedio (CLF/m <sup>2</sup> )	Vacancia
Inmobiliaria Descubrimiento SpA					
Apoquindo 4217	Las Condes	412	608	0,68	0,0%
Bandera 201	Santiago	3.551	10.147	0,35	0,0%
Conde de Manso 533 - Manso Melipilla	Melipilla	550	3.239	0,17	0,0%
Del Salvador 329	Puerto Varas	170	1.364	0,12	0,0%
Isidora Goyenechea 2872	Las Condes	588	693	0,85	0,0%
Isidora Goyenechea 2874	Las Condes	0	327	Vacante	100,0%
La Florida 9624	La Florida	204	370	0,55	0,0%
Las Condes 11090	Las Condes	412	628	0,66	0,0%
Las Condes 9050 *	Las Condes	1.756	3.524	0,85	41,8%
Las Verbenas 9129	Las Condes	45	178	0,25	0,0%
Nueva York 77 - Ahumada 86	Santiago	1.820	1.679	1,08	0,0%
Salvador 42	Providencia	80	170	0,47	0,0%
San Juan Bosco 2239 - Los Carrera	Concepción	577	3.432	0,20	14,8%
Total Inmobiliaria Descubrimiento SpA		10.164	26.359	0,42	8,7%
Rentas Retail SpA					
Apoquindo Valdepeñas	Las Condes	90	369	0,60	59,3%
Independencia 491	Valdivia	199	630	0,63	50,8%
Total Rentas Retail SpA		289	999	0,62	53,4%

Continúa en la siguiente página

\* Incluye oficinas.

Continuación de la página anterior					
Propiedad	Ubicación (Comuna)	Ingresos por arriendo (CLF/mes)	Locales comerciales		
			Superficie arrendable (m <sup>2</sup> )	Canon fijo promedio (CLF/m <sup>2</sup> )	Vacancia
Rentas Inmobiliarias SpA					
Alameda 288	Santiago	246	410	0,60	0,0%
Balmaceda 540	La Serena	560	671	0,83	0,0%
Colón 398	Los Ángeles	443	647	0,68	0,0%
Colón 657	Talcahuano	247	701	0,35	0,0%
Concha Y Toro 260	Puente Alto	233	202	1,15	0,0%
Moneda 893	Santiago	360	394	0,91	0,0%
Estado 370	Curicó	412	705	0,58	0,0%
Gran Avenida 5120	San Miguel	234	393	0,60	0,0%
Irarrázaval 3329	Ñuñoa	193	437	0,44	0,0%
Magallanes 944	Punta Arenas	270	596	0,45	0,0%
Manuel Rodríguez 840	San Fernando	214	427	0,50	0,0%
Matta 624	Osorno	357	758	0,47	0,0%
21 de Mayo 115	Arica	382	521	0,73	0,0%
Nueva Providencia 1919	Providencia	395	414	0,95	0,0%
Pajaritos 1605	Maipú	297	857	0,35	0,0%
Ramón Freire 1783	Maipú	580	350	1,66	0,0%
Pajaritos 2222	Maipú	239	235	1,02	0,0%
Príncipe De Gales 7085	La Reina	184	285	0,65	0,0%
Prat 177	San Felipe	186	343	0,54	0,0%
Prat 495	San Bernardo	271	333	0,81	0,0%
Providencia 1422	Providencia	196	226	0,87	0,0%
Ramón Picarte 370	Valdivia	514	842	0,61	0,0%
San Martín 2668	Antofagasta	664	1.248	0,53	0,0%
Agustinas 799 - San Antonio 205	Santiago	143	218	0,66	0,0%
Uno Sur 1118	Talca	311	673	0,46	0,0%
Total Rentas Inmobiliarias SpA		8.131	12.886	0,63	0,0%
Total comercial		18.584	40.244	0,49	7,0%

## Terrenos

El Fondo arrienda un terreno a un operador de una estación de servicio. Este terreno no pertenece al Fondo, sino que es arrendado con un contrato que expira en 2022. Adicionalmente, posee un terreno con un arrendamiento financiero con opción de compra por parte del arrendatario.

Propiedad	Ubicación (Comuna)	Uso	Ingresos por arriendo (CLF/mes)	Terrenos		
				Superficie arrendable (m <sup>2</sup> )	Canon fijo promedio (CLF/m <sup>2</sup> )	Vacancia
Inmobiliaria Descubrimiento SpA						
Valle Lo Aguirre *	Pudahuel	Estación de servicio	400	17.680	0,02	0,0%
Total Inmobiliaria Descubrimiento SpA			400	17.680	0,02	0,0%
Rentas Inmobiliarias SpA						
Pajaritos 2872	Maipú	-	347	2.783	0,12	0,0%
Total Rentas Inmobiliarias SpA			347	2.783	0,12	0,0%
Total terrenos			747	20.463	0,04	0,0%

## Otras propiedades

El Fondo cuenta con otras propiedades como terrenos eriazos, un proyecto en desarrollo y propiedades residenciales.

Propiedad	Ubicación (Comuna)	Tipo	Sociedad propietaria	Superficie (m <sup>2</sup> )	Situación
Américo Vespucio 1600 LT10 C1	Cerrillos	Terreno	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	83.038	Sin construcciones
La Florida 9612	La Florida	Terreno	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	1.489	Existe un negocio de lavado de autos
Las Condes 11340	Vitacura	Residencial	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	462 *	Corresponde a una casa en un condominio
Las Condes 11342	Vitacura	Residencial	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	558 *	Corresponde a una casa en un condominio
Las Condes 11344	Vitacura	Residencial	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	599 *	Corresponde a una casa en un condominio
Las Condes 11348	Vitacura	Residencial	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	496 *	Corresponde a una casa en un condominio
Las Verbenas 9117	Las Condes	Terreno	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	454	Sin construcciones
Providencia 655 (desarrollo en terreno remanente)	Providencia	Desarrollo	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	2.246 *	Terreno con un proyecto de oficinas en desarrollo
Alcalde Délano	Lo Barnechea	Terreno	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	9.368	Sin construcciones
Manquehue Norte 600	Las Condes	Residencial	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	129	Departamento residencial
Plaza San Damián – Lote B3	Las Condes	Terreno	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	6.193	Sin construcciones

\* Superficie del terreno.

### 2.3.2 Cartera BFC

Corresponde al conjunto de activos inmobiliarios pertenecientes a Bodenor Flexcenter, compañía en la que el Fondo tiene una participación del 40%<sup>(6)</sup>. Esta cartera se relaciona con la sociedad Bodenor Flexcenter S.A..

#### Centros de distribución

El Fondo participa en la propiedad de diez centros de distribución ubicados en la zona centro - sur del país.

Propiedad	Ubicación (Comuna)	Ingresos por arriendo (CLF/mes)	Bodegas		
			Superficie arrendable (m <sup>2</sup> )	Canon fijo promedio (CLF/m <sup>2</sup> )	Vacancia
Bodenor Flexcenter S.A.					
Bernardino 1997	Puerto Montt	618	3.901	0,16	0,0%
Centro Unilever	Lampa	7.483	54.753	0,14	0,0%
Enea fase I	Pudahuel	25.812	162.676	0,15	1,7%
Enea fase II	Pudahuel	32.069	192.104	0,16	0,0%
La Montaña 1660	Lampa	4.906	25.971	0,19	0,0%
Lo Boza 107	Pudahuel	4.338	29.205	0,16	7,6%
Lo Boza 120	Pudahuel	14.535	107.891	0,13	0,0%
Lo Boza 441	Pudahuel	5.620	44.685	0,13	0,0%
Marco Polo 9038	Hualpén	2.081	11.637	0,18	0,0%
Panamericana km 19	Colina	2.697	29.634	0,09	6,5%
Total Bodenor Flexcenter S.A.		100.159	662.457	0,15	1,0%
Total centros de distribución		100.159	662.457	0,15	1,0%

La compañía tiene planeado desarrollar nuevos proyectos. En particular el proyecto Enea III considera un terreno de 11 ha para un desarrollo, actualmente en ejecución, de 74.000 m<sup>2</sup> nuevos de bodegas.

#### Otras propiedades

El Fondo participa en la propiedad de un terreno sin desarrollar que se encuentra junto al centro de distribución Bernardino 1997 y otro en Centro Unilever.

Propiedad	Ubicación (Comuna)	Tipo	Sociedad propietaria	Superficie (m <sup>2</sup> )	Situación
Bernardino 1997	Puerto Montt	Terreno	Bodenor Flexcenter S.A.	7.234	Sin construcciones
Centro Unilever	Lampa	Terreno	Bodenor Flexcenter S.A.	28.000	Sin construcciones

<sup>(6)</sup> Corresponde a la participación a la Fecha de Valorización. En enero de 2021 se concretó la compra por parte del Fondo de un 30% adicional, siendo la participación a la fecha de presentación de este informe de un 70,0%.

### 2.3.3 Cartera EE. UU.

Corresponde a un conjunto de activos inmobiliarios, ubicados en EE. UU., entre los que se cuentan oficinas y locales comerciales. Esta cartera se relaciona con las sociedades Limitless Horizon Limited y Constitution Real Estate Corp..

Propiedad	Participación del Fondo	Ubicación en EE. UU.	Tipo de propiedad	Superficie arrendable (m <sup>2</sup> )
Citi Centre	76,50%	Florida	Comercial	17.254
West Gate Corporate Center	37,91%	New Jersey	Oficinas	21.418
Harbor South	33,45%	Massachusetts	Oficinas	19.024
K & L Gates Center	18,73%	Pennsylvania	Oficinas	59.167
<b>Total cartera</b>				<b>116.862</b>

### 3 Metodología de valorización

#### 3.1 Valor cuota del Fondo

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

$$\text{valor cuota} = \frac{\text{valor económico del patrimonio atribuible a aportantes}}{n^{\circ} \text{ de cuotas suscritas y pagadas}}$$

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. Adicionalmente se agrega el valor de los activos que el Fondo mantiene en cartera y que no fueron considerados en la generación futura de flujos, como son algunos terrenos y otros.

$$\text{Valor económico del patrimonio} = \sum_{t=1}^n \frac{-\text{Aportes}_t + \text{Distribución}_t}{(1 + r_p)^t} + \frac{\text{Valor Residual}}{(1 + r_p)^n} + \text{activos no generadores de flujos}$$

Donde:

- $t$  corresponde a los meses considerados en el período de proyección.
- $n$  corresponde al horizonte explícito empleado en la proyección, el cual corresponde a 180 meses.
- $\text{Aportes}_t$  corresponde a los aportes de capital que se espera que se realicen al Fondo en el período  $t$ , los cuales se supusieron nulos a futuro.
- $\text{Distribución}_t$  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
-	Gastos de cargo del Fondo *
-	Costos financieros del Fondo
-	Amortizaciones (emisiones) de deudas del Fondo
-	Remuneración fija Administradora
-	Remuneración variable Administradora
-	Saldo mínimo requerido en caja
=	Distribuciones

\* Incluidos gastos de comité de vigilancia

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 el Fondo invierte, los cuales a su vez son generados por las propiedades que éstas explotan.

Respecto del costo financiero y las amortizaciones y emisiones de deuda, se supuso que el Fondo mantiene las condiciones actuales de su financiamiento y, en la medida que se va amortizando, se toman nuevos créditos por un monto igual al de las amortizaciones, suponiendo una tasa de refinanciamiento de largo plazo del 2,30% real anual.

La remuneración fija, correspondiente al 1,3% anual<sup>(7)</sup> del valor del patrimonio del Fondo determinado al 31 de diciembre de 2014, se supuso distribuida en parte entre las Sociedades y el Fondo, de acuerdo con los montos reales registrados durante 2020.

La remuneración variable se paga anualmente y se estimó a partir de lo establecido en el reglamento interno del Fondo, considerando:

- El patrimonio del Fondo al 31 de diciembre de 2014.
  - El beneficio neto percibido de cada año, estimado en base a los intereses y dividendos recibidos desde las sociedades, los gastos de cargo del fondo, la remuneración fija por administración y los costos financieros.
  - Del exceso de retorno sobre el 5,0% anual, estimado como el beneficio neto percibido dividido en el patrimonio al 31 de diciembre de 2014, el 22,0% + IVA corresponderá a la remuneración variable.
- *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, así como para la estimación del valor residual. Dicho costo se determinó empleando el modelo CAPM:

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

Donde:

- $r_f$  corresponde a la tasa libre de riesgo, para la cual se empleó el promedio de los últimos 60 meses de los bonos “Treasury Inflation Protected Security (TIPS)” a 10 y 20 años emitidos por el Gobierno de EE. UU..
- $\beta_a$  corresponde al beta apalancado, estimado en base al beta desapalancado obtenido de los datos promedio de REIT (Real Estate Investment Trust) diversificados de mercados maduros, en este caso de EE. UU., de acuerdo con la clasificación GICS.
- Para el premio por riesgo de mercado se empleó el promedio determinado para Chile en la encuesta publicada por Pablo Fernández denominada “Survey: Market Risk Premium and Risk-Free rate used for 81 countries in 2020”, publicada en marzo de 2020 y en la que se contó con 30 respuestas para Chile.. Dicho valor corresponde a 6,6%.

---

<sup>(7)</sup> IVA incluido.

- *Activos no generadores de flujos* corresponden a aquellas inversiones que no fueron incluidas en la generación de flujos, como terrenos o proyectos en desarrollo, para las cuales se consideró su valor de acuerdo con tasaciones y/o los costos incurridos hasta la Fecha de Valorización.

## 4 Estimación del valor cuota de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias

### 4.1 Resultados

El valor de la cuota del Fondo, considerando que este opera a perpetuidad, se estimó en CLP 2.083.

Concepto	Fórmula	Valor
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección (CLF)	1	10.288.303
Valor presente valor residual (CLF)	2	6.896.824
Exceso de caja (CLF) <sup>(8)</sup>	3	0
Activos prescindibles/no operacionales (CLF)	4	917.625
Valor del patrimonio	5: 1 + 2 + 3 + 4	18.102.753
N° de cuotas	6	252.647.850
Valor cuota (CLF)	7: 5/ 6	0,0717
Valor de CLF a la Fecha de Valorización (CLP)	8	29.070,33
Valor cuota (CLP)	7 x 8	2.083

Indicadores valorización	Valor
Precio/Valor Libro	1,19

<sup>(8)</sup> El Fondo posee caja por CLF 1.326.929 a la Fecha de Valorización, la cual se presume que será utilizada para inversiones y/o pago de pasivos. Para efectos de la valorización se supuso una caja mínima requerida para la operación normal del Fondo y que el exceso corresponde a un activo no operacional, el cual se suma al valor presente de los flujos proyectados.

## 4.2 Flujos proyectados

Flujo de caja del Fondo (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Intereses por préstamos a EERR	399.071	397.552	397.552	397.552	397.552	397.552	397.552	397.552	397.552	397.552	397.552	397.552	397.552	397.552	397.552	397.552
Dividendos desde sociedades	2.007.735	1.287.784	1.007.509	982.888	1.101.541	988.924	990.705	989.634	970.154	969.411	967.179	971.344	972.607	971.837	983.944	981.626
Venta (compra) de participaciones en sociedades	-6.333.333	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	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201
Remuneración fija administradora	-24.934	-24.934	-24.934	-24.934	-24.934	-24.934	-24.934	-24.934	-24.934	-24.934	-24.934	-24.934	-24.934	-24.934	-24.934	-24.934
Remuneración variable administradora	-244.980	-361.663	-209.942	-146.413	-110.709	-136.812	-112.036	-112.428	-112.192	-107.907	-107.743	-107.252	-108.169	-108.447	-108.277	-108.277
Ingresos financieros	3.746	2.184	792	825	838	842	843	842	837	838	836	837	838	838	839	500
<b>Gastos financieros</b>	<b>-89.424</b>	<b>-57.596</b>	<b>-66.086</b>	<b>-203.759</b>	<b>-203.759</b>	<b>-203.759</b>	<b>-203.759</b>	<b>-203.759</b>	<b>-203.759</b>	<b>-203.759</b>	<b>-203.759</b>	<b>-203.759</b>	<b>-203.759</b>	<b>-203.759</b>	<b>-203.759</b>	<b>-203.759</b>
Deuda con terceros	-89.424	-57.596	-66.086	-203.759	-203.759	-203.759	-203.759	-203.759	-203.759	-203.759	-203.759	-203.759	-203.759	-203.759	-203.759	-203.759
Deuda con EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devolución deudas EERR	464.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Amortización deudas (neto)</b>	<b>-2.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Deuda con terceros	-2.000.000	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
Emisión deuda	5.500.000	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
<b>Flujo de caja antes de distribuciones</b>	<b>-327.321</b>	<b>1.234.126</b>	<b>1.095.691</b>	<b>996.957</b>	<b>1.151.327</b>	<b>1.012.611</b>	<b>1.039.169</b>	<b>1.037.704</b>	<b>1.018.456</b>	<b>1.021.999</b>	<b>1.019.929</b>	<b>1.024.586</b>	<b>1.024.933</b>	<b>1.023.886</b>	<b>1.036.163</b>	<b>1.033.506</b>
Caja inicial	1.326.929	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
Distribuciones a aportantes	-899.607	-1.234.126	-1.095.691	-996.957	-1.151.327	-1.012.611	-1.039.169	-1.037.704	-1.018.456	-1.021.999	-1.019.929	-1.024.586	-1.024.933	-1.023.886	-1.036.163	-1.033.506
Caja final	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000

En CLF	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Distribuciones a aportantes	899.607	1.234.126	1.095.691	996.957	1.151.327	1.012.611	1.039.169	1.037.704	1.018.456	1.021.999	1.019.929	1.024.586	1.024.933	1.023.886	1.036.163	1.033.506

### 4.3 Proyecciones financieras del Fondo

Estado de Resultados (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Intereses y reajustes	399.071	397.552	397.552	397.552	397.552	397.552	397.552	397.552	397.552	397.552	397.552	397.552	397.552	397.552	397.552	397.552
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	559.846	959.871	626.948	648.529	662.946	666.041	667.678	670.776	681.148	681.090	681.082	682.323	684.915	684.994	685.001	681.407
Total ingresos netos de la operación	958.917	1.357.423	1.024.499	1.046.080	1.060.498	1.063.592	1.065.230	1.068.327	1.078.700	1.078.642	1.078.633	1.079.875	1.082.467	1.082.546	1.082.553	1.078.959
Gastos de cargo del Fondo y del comité de vigilancia	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201	-9.201
Comisión de administración	-386.596	-234.875	-171.347	-135.642	-161.746	-136.970	-137.362	-137.126	-132.841	-132.677	-132.186	-133.102	-133.380	-133.211	-135.874	-135.874
Total gastos de la operación	-395.798	-244.077	-180.548	-144.843	-170.947	-146.171	-146.563	-146.327	-142.042	-141.878	-141.387	-142.304	-142.582	-142.412	-145.076	-145.076
Ingresos financieros	3.746	2.184	792	825	838	842	843	842	837	838	836	837	838	838	839	500
Costos financieros	-81.741	-57.596	-63.790	-203.759	-203.759	-203.759	-203.759	-203.759	-203.759	-203.759	-203.759	-203.759	-203.759	-203.759	-203.759	-203.759
Ganancia antes de impuestos	485.124	1.057.935	780.954	698.302	686.630	714.504	715.750	719.082	733.736	733.842	734.323	734.649	736.963	737.213	734.557	730.624
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	485.124	1.057.935	780.954	698.302	686.630	714.504	715.750	719.082	733.736	733.842	734.323	734.649	736.963	737.213	734.557	730.624
EBITDA consolidado del Fondo	777.487	1.003.956	1.121.851	1.186.849	1.181.432	1.208.707	1.211.988	1.216.517	1.235.096	1.235.162	1.235.642	1.236.794	1.240.437	1.240.731	1.238.078	1.260.928

## 5 Proyecciones financieras de las inversiones del Fondo

### 5.1 Inversión en Inmobiliaria Plaza Constitución SpA

#### Estado de resultados: Inmobiliaria Plaza Constitución SpA

Estado de Resultados (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	183.416	221.460	240.526	243.691	251.686	252.406	263.818	263.474	263.875	263.829	263.817	263.817	263.817	263.943	263.953	263.953
Costo de venta	-13.846	-7.202	-4.065	-4.083	-4.212	-4.223	-4.315	-4.314	-4.332	-4.335	-4.337	-4.337	-4.337	-4.339	-4.339	-4.339
<b>Ganancia bruta</b>	<b>169.570</b>	<b>214.258</b>	<b>236.461</b>	<b>239.608</b>	<b>247.474</b>	<b>248.183</b>	<b>259.503</b>	<b>259.160</b>	<b>259.543</b>	<b>259.494</b>	<b>259.480</b>	<b>259.480</b>	<b>259.480</b>	<b>259.604</b>	<b>259.614</b>	<b>259.614</b>
Gastos de administración	-61.566	-61.566	-61.566	-61.566	-61.566	-61.566	-61.566	-61.566	-61.566	-61.566	-61.566	-61.566	-61.566	-61.566	-61.566	-61.566
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	906	919	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917	917
Costos financieros	-92.579	-92.579	-92.579	-92.579	-92.579	-92.579	-92.579	-92.579	-92.579	-92.579	-92.579	-92.579	-92.579	-92.579	-92.579	-92.579
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
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>16.331</b>	<b>61.032</b>	<b>83.233</b>	<b>86.380</b>	<b>94.246</b>	<b>94.955</b>	<b>106.275</b>	<b>105.932</b>	<b>106.315</b>	<b>106.266</b>	<b>106.252</b>	<b>106.252</b>	<b>106.252</b>	<b>106.376</b>	<b>106.386</b>	<b>106.386</b>
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-4.283	-16.479	-22.473	-23.323	-25.447	-22.087	-26.159	-26.020	-26.187	-26.155	-26.150	-26.150	-26.150	-26.196	-26.199	-28.724
<b>Ganancia después de impuestos</b>	<b>12.048</b>	<b>44.553</b>	<b>60.760</b>	<b>63.057</b>	<b>68.799</b>	<b>72.868</b>	<b>80.116</b>	<b>79.912</b>	<b>80.128</b>	<b>80.111</b>	<b>80.102</b>	<b>80.102</b>	<b>80.102</b>	<b>80.180</b>	<b>80.187</b>	<b>77.662</b>
<b>EBITDA</b>	<b>108.004</b>	<b>152.691</b>	<b>174.895</b>	<b>178.042</b>	<b>185.909</b>	<b>186.616</b>	<b>197.937</b>	<b>197.594</b>	<b>197.977</b>	<b>197.927</b>	<b>197.914</b>	<b>197.914</b>	<b>197.914</b>	<b>198.038</b>	<b>198.048</b>	<b>198.048</b>
Margen EBITDA	58,9%	68,9%	72,7%	73,1%	73,9%	73,9%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%	75,0%

## 5.2 Inversión en Rentas Magdalena SpA

### Estado de resultados: Rentas Magdalena SpA

Estado de Resultados (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	80.797	82.870	87.299	93.155	93.155	93.155	93.155	93.155	93.155	93.155	93.155	93.155	93.155	93.155	93.155	93.155
Costo de venta	-656	-1.087	-1.122	-1.150	-1.150	-1.150	-1.150	-1.150	-1.150	-1.150	-1.150	-1.150	-1.150	-1.150	-1.150	-1.150
<b>Ganancia bruta</b>	<b>80.141</b>	<b>81.783</b>	<b>86.177</b>	<b>92.005</b>												
Gastos de administración	-21.215	-21.215	-21.215	-21.215	-21.215	-21.215	-21.215	-21.215	-21.215	-21.215	-21.215	-21.215	-21.215	-21.215	-21.215	-21.215
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	69	92	73	56	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77	77
Costos financieros	-39.970	-34.827	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500	-36.500
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
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>19.025</b>	<b>25.833</b>	<b>28.535</b>	<b>34.346</b>	<b>34.367</b>											
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-5.111	-6.975	-7.705	-9.274	-9.279	-9.279	-9.279	-9.279	-9.279	-9.279	-9.279	-9.279	-9.279	-9.279	-9.279	-10.193
<b>Ganancia después de impuestos</b>	<b>13.914</b>	<b>18.858</b>	<b>20.830</b>	<b>25.072</b>	<b>25.088</b>	<b>24.174</b>										
<b>EBITDA</b>	<b>58.926</b>	<b>60.568</b>	<b>64.962</b>	<b>70.790</b>												
Margen EBITDA	72,9%	73,1%	74,4%	76,0%	76,0%	76,0%	76,0%	76,0%	76,0%	76,0%	76,0%	76,0%	76,0%	76,0%	76,0%	76,0%

### 5.3 Inversión en Inmobiliaria Plaza Araucano SpA

#### Estado de resultados: Inmobiliaria Plaza Araucano SpA

Estado de Resultados (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	190.716	191.183	193.458	194.678	194.721	194.723	194.723	198.177	215.450	215.450	215.450	215.450	215.450	215.450	215.450	215.450
Costo de venta	-2.489	-2.465	-2.449	-2.449	-2.447	-2.447	-2.447	-2.488	-2.691	-2.691	-2.691	-2.691	-2.691	-2.691	-2.691	-2.691
<b>Ganancia bruta</b>	<b>188.227</b>	<b>188.718</b>	<b>191.009</b>	<b>192.229</b>	<b>192.274</b>	<b>192.276</b>	<b>192.276</b>	<b>195.689</b>	<b>212.759</b>							
Gastos de administración	-46.654	-46.654	-46.654	-46.654	-46.654	-46.654	-46.654	-46.654	-46.654	-46.654	-46.654	-46.654	-46.654	-46.654	-46.654	-46.654
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	49	55	44	42	42	41	41	41	43	34	34	34	34	34	34	34
Costos financieros	-54.636	-54.636	-54.636	-54.636	-54.636	-54.636	-54.636	-54.636	-54.636	-54.636	-54.636	-54.636	-54.636	-54.636	-54.636	-54.636
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
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>86.986</b>	<b>87.483</b>	<b>89.763</b>	<b>90.981</b>	<b>91.026</b>	<b>91.027</b>	<b>91.027</b>	<b>94.440</b>	<b>111.512</b>	<b>111.503</b>						
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-27.384	-23.620	-24.236	-24.565	-24.577	-24.577	-24.577	-25.499	-30.108	-30.106	-30.106	-30.106	-30.106	-30.106	-30.106	-30.106
<b>Ganancia después de impuestos</b>	<b>59.602</b>	<b>63.863</b>	<b>65.527</b>	<b>66.416</b>	<b>66.449</b>	<b>66.450</b>	<b>66.450</b>	<b>68.941</b>	<b>81.404</b>	<b>81.397</b>						
<b>EBITDA</b>	<b>141.573</b>	<b>142.064</b>	<b>144.355</b>	<b>145.575</b>	<b>145.620</b>	<b>145.622</b>	<b>145.622</b>	<b>149.036</b>	<b>166.105</b>							
Margen EBITDA	74,2%	74,3%	74,6%	74,8%	74,8%	74,8%	74,8%	75,2%	77,1%	77,1%	77,1%	77,1%	77,1%	77,1%	77,1%	77,1%

## 5.4 Inversión en Rentas Bucarest SpA

### Estado de resultados: Rentas Bucarest SpA

Estado de Resultados (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	54.047	52.719	52.745	53.374	53.691	53.911	54.131	54.354	54.477	54.477	54.477	54.477	54.477	54.477	54.477	54.477
Costo de venta	-577	-837	-947	-982	-985	-986	-988	-990	-991	-991	-991	-991	-991	-991	-991	-991
<b>Ganancia bruta</b>	<b>53.470</b>	<b>51.882</b>	<b>51.798</b>	<b>52.392</b>	<b>52.706</b>	<b>52.925</b>	<b>53.143</b>	<b>53.364</b>	<b>53.486</b>							
Gastos de administración	-11.421	-11.421	-11.421	-11.421	-11.421	-11.421	-11.421	-11.421	-11.421	-11.421	-11.421	-11.421	-11.421	-11.421	-11.421	-11.421
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	27	24	23	24	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
Costos financieros	-18.985	-18.985	-18.985	-18.985	-18.985	-18.985	-18.985	-18.985	-18.985	-18.985	-18.985	-18.985	-18.985	-18.985	-18.985	-18.985
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
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>23.091</b>	<b>21.500</b>	<b>21.415</b>	<b>22.010</b>	<b>22.327</b>	<b>22.546</b>	<b>22.764</b>	<b>22.985</b>	<b>23.107</b>							
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-7.155	-5.805	-5.782	-5.943	-6.028	-6.087	-6.146	-6.206	-6.239	-6.239	-6.239	-6.239	-6.239	-6.239	-6.239	-6.239
<b>Ganancia después de impuestos</b>	<b>15.936</b>	<b>15.695</b>	<b>15.633</b>	<b>16.067</b>	<b>16.299</b>	<b>16.459</b>	<b>16.618</b>	<b>16.779</b>	<b>16.868</b>							
<b>EBITDA</b>	<b>42.049</b>	<b>40.461</b>	<b>40.376</b>	<b>40.970</b>	<b>41.286</b>	<b>41.503</b>	<b>41.721</b>	<b>41.943</b>	<b>42.065</b>							
Margen EBITDA	77,8%	76,7%	76,5%	76,8%	76,9%	77,0%	77,1%	77,2%	77,2%	77,2%	77,2%	77,2%	77,2%	77,2%	77,2%	77,2%

## 5.5 Inversión en Rentas Retail SpA

### Estado de resultados: Rentas Retail SpA

Estado de Resultados (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	3.928	5.326	6.181	6.417	6.490	6.529	6.529	6.529	6.529	6.529	6.529	6.529	6.529	6.529	6.529	6.529
Costo de venta	-446	-260	-127	-115	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117	-117
<b>Ganancia bruta</b>	<b>3.482</b>	<b>5.066</b>	<b>6.054</b>	<b>6.302</b>	<b>6.373</b>	<b>6.412</b>										
Gastos de administración	-1.764	-1.764	-1.764	-1.764	-1.764	-1.764	-1.764	-1.764	-1.764	-1.764	-1.764	-1.764	-1.764	-1.764	-1.764	-1.764
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	14	17	14	15	16	14	16	13	16	16	14	16	13	16	16	16
Costos financieros	-2.487	-2.487	-2.487	-2.487	-2.487	-2.487	-2.487	-2.487	-2.487	-2.487	-2.487	-2.487	-2.487	-2.487	-2.487	-2.487
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
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>-755</b>	<b>832</b>	<b>1.817</b>	<b>2.066</b>	<b>2.138</b>	<b>2.175</b>	<b>2.177</b>	<b>2.174</b>	<b>2.177</b>	<b>2.177</b>	<b>2.175</b>	<b>2.177</b>	<b>2.174</b>	<b>2.177</b>	<b>2.177</b>	<b>2.177</b>
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	113	-225	-491	-558	-577	-587	-588	-587	-588	-588	-587	-588	-587	-588	-588	-588
<b>Ganancia después de impuestos</b>	<b>-642</b>	<b>607</b>	<b>1.326</b>	<b>1.508</b>	<b>1.561</b>	<b>1.588</b>	<b>1.589</b>	<b>1.587</b>	<b>1.589</b>	<b>1.589</b>	<b>1.588</b>	<b>1.589</b>	<b>1.587</b>	<b>1.589</b>	<b>1.589</b>	<b>1.589</b>
<b>EBITDA</b>	<b>1.718</b>	<b>3.302</b>	<b>4.291</b>	<b>4.538</b>	<b>4.610</b>	<b>4.648</b>										
Margen EBITDA	43,7%	62,0%	69,4%	70,7%	71,0%	71,2%	71,2%	71,2%	71,2%	71,2%	71,2%	71,2%	71,2%	71,2%	71,2%	71,2%

## 5.6 Inversión en Bodenor Flexcenter S.A.

### Estado de resultados: Bodenor Flexcenter S.A.

Estado de Resultados (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	1.269.258	1.327.492	1.347.135	1.363.280	1.381.870	1.383.470	1.364.010	1.364.039	1.351.220	1.351.220	1.351.220	1.351.220	1.351.220	1.351.220	1.351.220	1.351.220
Costo de venta	-125.324	-134.798	-140.019	-142.081	-143.686	-144.505	-144.794	-145.081	-145.272	-145.272	-145.272	-145.272	-145.272	-145.272	-145.272	-145.272
<b>Ganancia bruta</b>	<b>1.143.934</b>	<b>1.192.694</b>	<b>1.207.116</b>	<b>1.221.199</b>	<b>1.238.184</b>	<b>1.238.965</b>	<b>1.219.216</b>	<b>1.218.958</b>	<b>1.205.948</b>							
Gastos de administración	-176.205	-188.445	-167.716	-161.316	-154.916	-148.516	-148.761	-148.761	-148.761	-148.761	-148.761	-148.761	-148.761	-148.761	-148.761	-148.761
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	9.706	673	291	126	122	116	98	112	106	115	115	115	115	115	115	115
Costos financieros	-143.390	-111.307	-101.086	-101.086	-101.086	-101.086	-101.086	-101.086	-101.086	-101.086	-101.086	-101.086	-101.086	-101.086	-101.086	-101.086
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
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>834.045</b>	<b>893.615</b>	<b>938.605</b>	<b>958.923</b>	<b>982.304</b>	<b>989.479</b>	<b>969.467</b>	<b>969.223</b>	<b>956.207</b>	<b>956.216</b>						
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-84.282	715.317	-253.424	-258.909	-265.222	-267.159	-261.756	-261.690	-258.176	-258.178	-258.178	-258.178	-258.178	-258.178	-258.178	-258.178
<b>Ganancia después de impuestos</b>	<b>749.763</b>	<b>1.608.932</b>	<b>685.181</b>	<b>700.014</b>	<b>717.082</b>	<b>722.320</b>	<b>707.711</b>	<b>707.533</b>	<b>698.031</b>	<b>698.038</b>						
<b>EBITDA</b>	<b>967.728</b>	<b>1.004.249</b>	<b>1.039.401</b>	<b>1.059.883</b>	<b>1.083.269</b>	<b>1.090.450</b>	<b>1.070.455</b>	<b>1.070.197</b>	<b>1.057.187</b>							
Margen EBITDA	76,2%	75,7%	77,2%	77,7%	78,4%	78,8%	78,5%	78,5%	78,2%	78,2%	78,2%	78,2%	78,2%	78,2%	78,2%	78,2%

## 5.7 Inversión en Inmobiliaria Descubrimiento SpA

### Estado de resultados: Inmobiliaria Descubrimiento SpA

Estado de Resultados (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	338.300	339.715	346.747	347.074	348.353	346.283	346.610	348.329	348.329	348.329	348.336	350.443	354.437	354.437	354.437	354.437
Costo de venta	-6.810	-5.609	-4.679	-4.972	-5.023	-5.066	-5.204	-5.885	-5.885	-5.885	-5.886	-5.924	-5.996	-5.996	-5.996	-6.001
<b>Ganancia bruta</b>	<b>331.490</b>	<b>334.106</b>	<b>342.068</b>	<b>342.102</b>	<b>343.330</b>	<b>341.217</b>	<b>341.406</b>	<b>342.444</b>	<b>342.444</b>	<b>342.444</b>	<b>342.450</b>	<b>344.519</b>	<b>348.441</b>	<b>348.441</b>	<b>348.441</b>	<b>348.436</b>
Gastos de administración	-90.029	-88.817	-87.605	-86.494	-86.494	-86.494	-86.494	-86.494	-86.494	-86.494	-86.494	-86.494	-86.494	-86.494	-86.494	-86.494
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	-698	-1.072	6	124	121	103	104	105	104	104	104	104	105	102	102	102
Costos financieros	-171.282	-167.907	-138.910	-138.910	-138.910	-138.910	-138.910	-138.910	-138.910	-138.910	-138.910	-138.910	-138.910	-138.910	-138.910	-138.910
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
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>69.481</b>	<b>76.310</b>	<b>115.559</b>	<b>116.822</b>	<b>118.047</b>	<b>115.916</b>	<b>116.106</b>	<b>117.145</b>	<b>117.144</b>	<b>117.144</b>	<b>117.150</b>	<b>119.219</b>	<b>123.142</b>	<b>123.139</b>	<b>123.139</b>	<b>123.134</b>
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-6.291	-6.496	-30.647	-30.815	-31.280	-30.496	-30.575	-30.939	-30.939	-30.939	-30.941	-31.770	-33.098	-33.097	-33.097	-33.246
<b>Ganancia después de impuestos</b>	<b>63.190</b>	<b>69.814</b>	<b>84.912</b>	<b>86.007</b>	<b>86.767</b>	<b>85.420</b>	<b>85.531</b>	<b>86.206</b>	<b>86.205</b>	<b>86.205</b>	<b>86.209</b>	<b>87.449</b>	<b>90.044</b>	<b>90.042</b>	<b>90.042</b>	<b>89.888</b>
<b>EBITDA</b>	<b>241.461</b>	<b>245.290</b>	<b>254.464</b>	<b>255.607</b>	<b>256.835</b>	<b>254.723</b>	<b>254.912</b>	<b>255.950</b>	<b>255.950</b>	<b>255.950</b>	<b>255.957</b>	<b>258.025</b>	<b>261.947</b>	<b>261.947</b>	<b>261.947</b>	<b>261.942</b>
Margen EBITDA	71,4%	72,2%	73,4%	73,6%	73,7%	73,6%	73,5%	73,5%	73,5%	73,5%	73,5%	73,6%	73,9%	73,9%	73,9%	73,9%

## 5.8 Inversión en Rentas Inmobiliarias SpA

### Estado de resultados: Rentas Inmobiliarias SpA

Estado de Resultados (CLF)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	260.230	266.948	267.235	275.511	277.375	278.219	278.219	278.289	280.341	280.355	280.351	280.351	280.351	280.351	280.351	280.351
Costo de venta	-6.509	-4.584	-4.384	-4.522	-4.579	-4.595	-4.597	-4.602	-4.730	-4.738	-4.738	-4.738	-4.738	-4.738	-4.738	-4.738
<b>Ganancia bruta</b>	<b>253.721</b>	<b>262.364</b>	<b>262.851</b>	<b>270.989</b>	<b>272.796</b>	<b>273.624</b>	<b>273.622</b>	<b>273.687</b>	<b>275.611</b>	<b>275.617</b>	<b>275.613</b>	<b>275.613</b>	<b>275.613</b>	<b>275.613</b>	<b>275.613</b>	<b>275.613</b>
Gastos de administración	-61.258	-60.407	-59.555	-58.774	-58.774	-58.828	-58.883	-58.883	-58.883	-58.937	-58.937	-58.937	-58.937	-58.937	-58.937	-58.937
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	4.212	4.214	4.212	4.209	4.208	49	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Costos financieros	-134.348	-134.348	-134.348	-134.348	-134.348	-134.348	-134.348	-134.348	-134.348	-134.348	-134.348	-134.348	-134.348	-134.348	-134.348	-134.348
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
<b>Ganancia antes de impuestos</b>	<b>62.327</b>	<b>71.823</b>	<b>73.160</b>	<b>82.076</b>	<b>83.882</b>	<b>80.497</b>	<b>80.441</b>	<b>80.506</b>	<b>82.430</b>	<b>82.382</b>	<b>82.378</b>	<b>82.378</b>	<b>82.378</b>	<b>82.378</b>	<b>82.378</b>	<b>82.378</b>
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-16.913	-19.392	-19.753	-22.161	-23.211	-21.734	-21.719	-21.737	-22.256	-22.243	-22.242	-22.242	-22.242	-22.242	-22.242	-22.242
<b>Ganancia después de impuestos</b>	<b>45.414</b>	<b>52.431</b>	<b>53.407</b>	<b>59.915</b>	<b>60.671</b>	<b>58.763</b>	<b>58.722</b>	<b>58.769</b>	<b>60.174</b>	<b>60.139</b>	<b>60.136</b>	<b>60.136</b>	<b>60.136</b>	<b>60.136</b>	<b>60.136</b>	<b>60.136</b>
<b>EBITDA</b>	<b>192.463</b>	<b>201.957</b>	<b>203.297</b>	<b>212.215</b>	<b>214.022</b>	<b>214.796</b>	<b>214.739</b>	<b>214.804</b>	<b>216.728</b>	<b>216.680</b>	<b>216.676</b>	<b>216.676</b>	<b>216.676</b>	<b>216.676</b>	<b>216.676</b>	<b>216.676</b>
Margen EBITDA	74,0%	75,7%	76,1%	77,0%	77,2%	77,2%	77,2%	77,2%	77,3%	77,3%	77,3%	77,3%	77,3%	77,3%	77,3%	77,3%

## 6 Principales supuestos

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

### 6.1 COVID-19

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

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

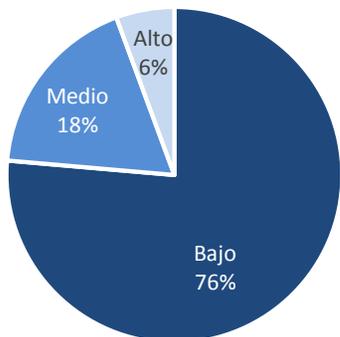
#### Aumento transitorio en la vacancia

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

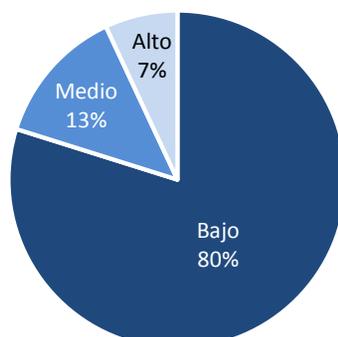
Grupo de riesgo	Oficinas	Locales comerciales	Bodegaje
Bajo	Arrendatario corresponde a: <ul style="list-style-type: none"> <li>Organismo estatal</li> <li>Empresas con buena clasificación de riesgo</li> <li>Grandes empresas</li> </ul>	Comercio esencial como supermercados, farmacias, bancos y otros.	Todo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

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

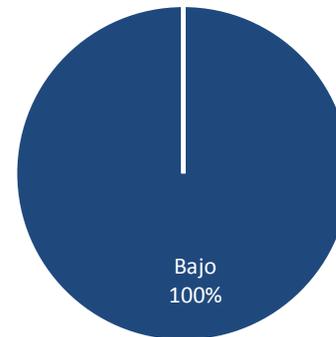
El resultado muestra que el Fondo se encuentra poco expuesto a aumentos futuros de vacancia, lo cual es consistente con los resultados mostrados durante 2020.



**Clasificación de oficinas (ingresos actuales)**



**Clasificación de locales comerciales (ingresos actuales)**

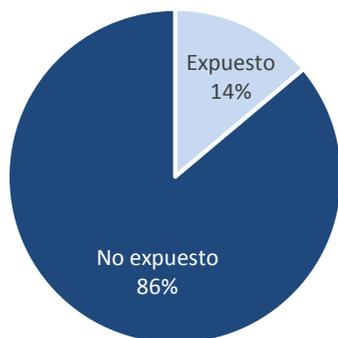


**Clasificación de bodegaje (ingresos actuales)**

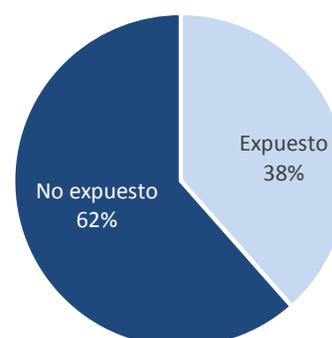
Para cada grupo se supuso un peak de vacancia durante 2021 (5,0%, 3,0% y 0,5% adicional a la actual) y que esta volvería a niveles precrisis a mediados de 2022.

### Disminución en los cánones de arriendo

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



**Locales:** proporción de contratos que expiran durante el periodo de menores cánones de arriendo (expuestos). Medido por nivel de ingresos actuales.



**Oficinas:** proporción de contratos que expiran durante el periodo de menores cánones de arriendo (expuestos). Medido por nivel de ingresos actuales.

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

## 6.2 Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias

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

Marco general	Duración del Fondo	El caso evaluado supone operación a perpetuidad.
	Cambios futuros en la cartera del Fondo	No se proyecta la compra o la enajenación de propiedades de la cartera vigente a la Fecha de Valorización. Existen dos desarrollos inmobiliarios en marcha que están siendo considerados: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ IBM II a costo de inversión más valor del terreno</li> <li>▪ Enea Fase III para la cual se proyectan flujos futuros en operación</li> </ul>
	Costo financiero a largo plazo	Se está suponiendo una reestructuración de los pasivos financieros a los 24 meses después de la Fecha de Valorización a una tasa de 2,30% real anual.
Ingresos	Dividendos	El Fondo recibe dividendos desde las sociedades en la medida que éstas generan caja.
	Intereses por préstamos a empresas relacionadas	Existen préstamos a las sociedades que pagan intereses al Fondo. Se supuso que a futuro se mantienen las tasas de interés actualmente vigentes, con pagos mensuales de intereses y sin amortización.
Costos y gastos	Gastos de cargo del Fondo y del Comité de Vigilancia	Se proyecta como un gasto fijo de CLF/año 9.201. Este monto considera los gastos de cargo del Fondo como los del Comité de Vigilancia y está basado en información histórica del Fondo.
	Remuneración fija a la administradora	1,3% anual, IVA incluido, del valor del patrimonio del Fondo determinado al 31 de diciembre de 2014. Se supuso que parte la pagan las sociedades y el resto el Fondo, de acuerdo con el prorrateo real registrado en 2020.
	Remuneración variable a la administradora	22,0% + IVA del exceso de retornos por sobre un 5,0% anual, calculado como el beneficio neto percibido dividido en el patrimonio al 31 de diciembre de 2014.
Otros	Impuestos	El Fondo no tributa directamente.
	Distribuciones a los aportantes	El Fondo distribuye periódicamente la totalidad de la caja disponible manteniendo sólo un saldo mínimo para operar. Cabe señalar que una proporción de las distribuciones que el Fondo realiza a sus aportantes no ha tributado previamente, ya que esos fondos provienen de los intereses cobrados a las sociedades relacionadas.

Para determinar el valor presente de las distribuciones que reciben los aportantes se utilizó la siguiente tasa de descuento:

Parámetros de cálculo	Valor
Tasa libre de riesgo ( $r_f$ )	0,41%
$\beta_P$ desapalancado	0,56
$\beta_P$ apalancado	0,87
Premio por riesgo de mercado ( $r_m - r_f$ )	6,60%
Deuda/patrimonio	0,75
Costo del patrimonio	6,14%

En el caso del beta desapalancado, se emplearon datos promedio de REIT (Real Estate Investment Trust) diversificados y que transan en el mercado de EE. UU., de acuerdo con la clasificación GICS<sup>(9)</sup>.

---

<sup>(9)</sup> Fuente: Bloomberg a enero de 2021 y cálculos propios.

## 6.3 Inmobiliaria Plaza Constitución SpA

### 6.3.1 Propiedades

#### Ingresos

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

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Arriendo * (CLF/m <sup>2</sup> /mes)	Vacancia superficie	Arriendo * (CLF/m <sup>2</sup> /mes)	Vacancia superficie
Parque San Damián	Oficinas	17.423 m <sup>2</sup>	0,44	61,6%	0,47	5,0%
	Locales	2.850 m <sup>2</sup>	0,52	13,8%	0,56	5,0%
	Estacionamientos	718 un	2,96	59,9%	3,25	5,0%
Plaza San Damián	Oficinas	14.186 m <sup>2</sup>	0,42	10,8%	0,46	5,0%
	Locales	3.091 m <sup>2</sup>	0,44	16,5%	0,57	4,3%
	Estacionamientos	649 un	2,95	17,9%	3,25	5,0%
Total oficinas		31.609 m <sup>2</sup>	0,43	38,8%	0,47	5,0%
Total comercial		5.941 m <sup>2</sup>	0,48	15,2%	0,57	4,6%
Total estacionamientos		1.367 un	2,95	39,9%	3,25	5,0%

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

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

#### Egresos

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

Propiedad	Comisiones variables	Mantenición	Gastos comunes de vacancia	Contribuciones	Seguros	CAPEX
Parque San Damián	0,1%	0,7%	0,10	14.459	1.458	0
Plaza San Damián	0,1% <sup>(10)</sup>	0,7%	0,10	11.182	1.242	0
Comentario	Asociado con corretaje y administración. Definido como % de los arriendos.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. Definido como % de los arriendos.	Pérdida producida por superficies vacantes. En CLF/m <sup>2</sup> /mes .	Basado en últimas cuotas. En CLF/año.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. En CLF/año.	En CLF.

<sup>(10)</sup> Se proyecta que existe un gasto adicional de colocación, debido a que se trata de un edificio nuevo, que es de CLF/mes 151. Se proyectó que este gasto irá disminuyendo linealmente hasta desaparecer cuando la propiedad alcance el nivel de ocupación de régimen.

## 6.3.2 Sociedad

### Impuestos

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

Sociedad	Tasa de impuesto a la renta	Pérdidas tributarias acumuladas	Crédito fiscal IVA	Sobretasa de impuesto territorial
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	27,0%	486.024	206.333	6.266
Comentario	Régimen semi Integrado.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Estimado a partir de las cuotas de contribuciones. En CLF/año.

### Deudas

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

Sociedad	Saldo insoluto a la Fecha de Valorización		
	Deuda con instituciones financieras	Deuda con el Fondo	Deuda con otras empresas relacionadas
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	0	3.240.252	0
Comentario	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.

### Otros

Sociedad	Gastos sociedad	Comisión administradora	Otros activos	Crecimiento perpetuidad
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	1.131	24.328	123.082	0%
Comentario	Gastos como honorarios profesionales, asesorías, patentes y otros. En CLF/año.	Pago asociado con la remuneración fija de la administradora. En CLF/año.	Es un terreno eriazado y una propiedad en proceso de enajenación. En CLF.	Para el cálculo del valor residual.

## 6.4 Rentas Magdalena SpA

### 6.4.1 Propiedades

#### Ingresos

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

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Arriendo * (CLF/m <sup>2</sup> /mes)	Vacancia superficie	Arriendo * (CLF/m <sup>2</sup> /mes)	Vacancia superficie
Edificio Mapfre	Oficinas	10.545 m <sup>2</sup>	0,52	0,0%	0,62	3,0%
	Locales	690 m <sup>2</sup>	0,65	0,0%	0,80	3,0%
	Estacionamientos	262 un	3,16	3,1%	3,50	3,0%

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

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

#### Egresos

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

Propiedad	Comisiones variables	Mantenición	Gastos comunes de vacancia	Contribuciones	Seguros	CAPEX
Edificio Mapfre	0,1%	0,7%	0,10	5.661	787	0
Comentario	Asociado con corretaje y administración. Definido como % de los arriendos.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. Definido como % de los arriendos.	Pérdida producida por superficies vacantes. En CLF/m <sup>2</sup> /mes .	Basado en últimas cuotas. En CLF/año.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. En CLF/año.	En CLF.

### 6.4.2 Sociedad

#### Impuestos

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

Sociedad	Tasa de impuesto a la renta	Pérdidas tributarias acumuladas	Crédito fiscal IVA	Sobretasa de impuesto territorial
Rentas Magdalena SpA	27,0%	31.068	0	1.330
Comentario	Régimen semi Integrado.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Estimado a partir de las cuotas de contribuciones. En CLF/año.

## Deudas

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

Sociedad	Saldo insoluto a la Fecha de Valorización		
	Deuda con instituciones financieras	Deuda con el Fondo	Deuda con otras empresas relacionadas
Rentas Magdalena SpA	1.005.316	549.295	0
Comentario	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.

## Otros

Sociedad	Gastos sociedad	Comisión administradora	Otros activos	Crecimiento perpetuidad
Rentas Magdalena SpA	1.075	10.389	0	0%
Comentario	Gastos como honorarios profesionales, asesorías, patentes y otros. En CLF/año.	Pago asociado con la remuneración fija de la administradora. En CLF/año.	En CLF.	Para el cálculo del valor residual.

## 6.5 Inmobiliaria Plaza Araucano SpA

### 6.5.1 Propiedades

#### Ingresos

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

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Arriendo * (CLF/m <sup>2</sup> /mes)	Vacancia superficie	Arriendo * (CLF/m <sup>2</sup> /mes)	Vacancia superficie
Cerro El Plomo 6000	Oficinas	26.879 m <sup>2</sup>	0,48	1,5%	0,56	3,0%
	Estacionamientos	847 un	3,23	1,3%	3,50	3,0%

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

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

#### Egresos

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

Propiedad	Comisiones variables	Mantenimiento	Gastos comunes de vacancia	Contribuciones	Seguros	CAPEX
Cerro El Plomo 6000	0,1%	0,7%	0,10	17.425	1.595	0
Comentario	Asociado con corretaje y administración. Definido como % de los arriendos.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. Definido como % de los arriendos.	Pérdida producida por superficies vacantes. En CLF/m <sup>2</sup> /mes .	Basado en últimas cuotas. En CLF/año.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. En CLF/año.	En CLF.

## 6.5.2 Sociedad

### Impuestos

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

Sociedad	Tasa de impuesto a la renta	Pérdidas tributarias acumuladas	Crédito fiscal IVA	Sobretasa de impuesto territorial	Otros
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	27,0%	29.130	6.856	4.236	6.750
Comentario	Régimen semi Integrado.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Estimado a partir de las cuotas de contribuciones. En CLF/año.	Neto entre provisión de impuesto y PPM pagado. En CLF.

### Deudas

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

Sociedad	Saldo insoluto a la Fecha de Valorización		
	Deuda con instituciones financieras	Deuda con el Fondo	Deuda con otras empresas relacionadas
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	0	1.896.066	0
Comentario	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.

### Otros

Sociedad	Gastos sociedad	Comisión administradora	Otros activos	Crecimiento perpetuidad
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	935	21.467	7.734	0%
Comentario	Gastos como honorarios profesionales, asesorías, patentes y otros. En CLF/año.	Pago asociado con la remuneración fija de la administradora. En CLF/año.	Incluye un departamento en Av. Manquehue. En CLF.	Para el cálculo del valor residual.

## 6.6 Rentas Bucarest SpA

### 6.6.1 Propiedades

#### Ingresos

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

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Arriendo * (CLF/m <sup>2</sup> /mes)	Vacancia superficie	Arriendo * (CLF/m <sup>2</sup> /mes)	Vacancia superficie
Puente Suecia	Oficinas	7.160 m <sup>2</sup>	0,47	0,0%	0,48	5,0%
	Locales	1.368 m <sup>2</sup>	0,54	0,0%	0,60	5,0%
	Estacionamientos	149 un	3,11	6,7%	3,20	5,0%

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

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

#### Egresos

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

Propiedad	Comisiones variables	Mantenición	Gastos comunes de vacancia	Contribuciones	Seguros	CAPEX
Puente Suecia	0,1%	0,7%	0,10	3.911	523	0
Comentario	Asociado con corretaje y administración. Definido como % de los arriendos.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. Definido como % de los arriendos.	Pérdida producida por superficies vacantes. En CLF/m <sup>2</sup> /mes .	Basado en últimas cuotas. En CLF/año.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. En CLF/año.	En CLF.

### 6.6.2 Sociedad

#### Impuestos

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

Sociedad	Tasa de impuesto a la renta	Pérdidas tributarias acumuladas	Crédito fiscal IVA	Sobretasa de impuesto territorial
Rentas Bucarest SpA	27,0%	52.654	12.525	897
Comentario	Régimen semi Integrado.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Estimado a partir de las cuotas de contribuciones. En CLF/año.

## Deudas

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

Sociedad	Saldo insoluto a la Fecha de Valorización		
	Deuda con instituciones financieras	Deuda con el Fondo	Deuda con otras empresas relacionadas
Rentas Bucarest SpA	0	535.391	0
Comentario	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.

## Otros

Sociedad	Gastos sociedad	Comisión administradora	Otros activos	Crecimiento perpetuidad
Rentas Bucarest SpA	961	5.058	0	0%
Comentario	Gastos como honorarios profesionales, asesorías, patentes y otros. En CLF/año.	Pago asociado con la remuneración fija de la administradora. En CLF/año.	En CLF.	Para el cálculo del valor residual.

## 6.7 Rentas Retail SpA

### 6.7.1 Propiedades

#### Ingresos

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

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Arriendo * (CLF/m <sup>2</sup> /mes)	Vacancia superficie	Arriendo * (CLF/m <sup>2</sup> /mes)	Vacancia superficie
Apoquindo Valdepeñas	Locales comerciales	369 m <sup>2</sup>	0,60	59,3%	0,61	5,0%
	Estacionamientos	3 un	-	100,0%	1,70	5,0%
Independencia 491	Locales comerciales	630 m <sup>2</sup>	0,63	50,8%	0,55	8,0%
	Estacionamientos	4 un	1,00	0,0%	1,00	8,0%
Total locales comerciales		999 m <sup>2</sup>	0,62	53,9%	0,58	6,9%
Total estacionamientos		7 un	1,00	42,9%	1,31	6,7%

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

#### Egresos

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

Propiedad	Comisiones variables	Mantenimiento	Gastos comunes de vacancia	Contribuciones	Seguros	CAPEX
Apoquindo Valdepeñas	0,1%	0,7%	0,08	229	32	0
Independencia 491	0,1%	0,7%	0,08	181	54	0
Comentario	Asociado con corretaje y administración. Definido como % de los arriendos.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. Definido como % de los arriendos.	Pérdida producida por superficies vacantes. En CLF/m <sup>2</sup> /mes .	Basado en últimas cuotas. En CLF/año.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. En CLF/año.	En CLF.

## 6.7.2 Sociedad

### Impuestos

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

Sociedad	Tasa de impuesto a la renta	Pérdidas tributarias acumuladas	Crédito fiscal IVA	Sobretasa de impuesto territorial
Rentas Retail SpA	27,0%	22.418	10.209	32
Comentario	Régimen semi Integrado.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Estimado a partir de las cuotas de contribuciones. En CLF/año.

### Deudas

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

Sociedad	Saldo insoluto a la Fecha de Valorización		
	Deuda con instituciones financieras	Deuda con el Fondo	Deuda con otras empresas relacionadas
Rentas Retail SpA	0	99.756	0
Comentario	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.

### Otros

Sociedad	Gastos sociedad	Comisión administradora	Otros activos	Crecimiento perpetuidad
Rentas Retail SpA	545	689	0	0%
Comentario	Gastos como honorarios profesionales, asesorías, patentes y otros. En CLF/año.	Pago asociado con la remuneración fija de la administradora. En CLF/año.	En CLF.	Para el cálculo del valor residual.

## 6.8 Bodenor Flexcenter S.A.

### 6.8.1 Propiedades

#### Ingresos

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

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Arriendo (CLF/m <sup>2</sup> /mes)	Vacancia superficie	Arriendo (CLF/m <sup>2</sup> /mes)	Vacancia superficie
Bernardino 1997	Centro de distribución	3.901 m <sup>2</sup>	0,16	0,0%	0,16	5,0%
Centro Unilever	Centro de distribución	54.753 m <sup>2</sup>	0,14	0,0%	0,12	3,0%
Enea fase I	Centro de distribución	162.676 m <sup>2</sup>	0,15	1,7%	0,15	3,0%
Enea fase II	Centro de distribución	192.104 m <sup>2</sup>	0,16	0,0%	0,15	3,0%
La Montaña 1660	Centro de distribución	25.971 m <sup>2</sup>	0,19	0,0%	0,15	3,0%
Lo Boza 107	Centro de distribución	29.205 m <sup>2</sup>	0,16	7,6%	0,16	10,0%
Lo Boza 120	Centro de distribución	107.891 m <sup>2</sup>	0,13	0,0%	0,13	3,0%
Lo Boza 441	Centro de distribución	44.685 m <sup>2</sup>	0,13	0,0%	0,13	3,0%
Marco Polo 9038	Centro de distribución	11.637 m <sup>2</sup>	0,18	0,0%	0,18	3,0%
Panamericana km 19	Centro de distribución	29.634 m <sup>2</sup>	0,09	6,5%	0,11	10,0%
<b>Total centros de distribución</b>		<b>662.457 m<sup>2</sup></b>	<b>0,15</b>	<b>1,0%</b>	<b>0,14</b>	<b>3,6%</b>

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

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

En algunos centros se traspasa, total o parcialmente, los gastos operacionales a los arrendatarios a través del cobro de gastos comunes.

	Bernardino 1997	Centro Unilever	Enea fase I	Enea fase II	La Montaña 1660	Lo Boza 107	Lo Boza 120	Lo Boza 441	Marco Polo 9038	Panamericana km 19
Gastos comunes (CLF/m <sup>2</sup> /mes)	0,031	n/a	0,014	0,014	n/a	n/a	0,014	0,014	0,014	0,016

## Egresos

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

Propiedad	Comisiones variables	Mantenición	Gastos operacionales	Contribuciones	Seguros	CAPEX
Bernardino 1997	0,5%	1,5%	2.913	566	126	0
Centro Unilever	0,5%	1,5%	n/a	6.796 *	1.391 *	0
Enea fase I	0,5%	1,5%	35.921	25.787	3.930	0
Enea fase II	0,5%	1,5%	28.549	22.428	3.690	0
La Montaña 1660	0,5%	1,5%	n/a	2.359 *	820	0
Lo Boza 107	0,5%	1,5%	n/a	4.468	860	0
Lo Boza 120	0,5%	1,5%	19.307	14.010	2.461	0
Lo Boza 441	0,5%	1,5%	13.571	7.000	998	0
Marco Polo 9038	0,5%	1,5%	n/a	1.561	213 **	0
Panamericana km 19	0,5%	1,5%	5.711	3.599	471	0
Comentario	Asociado con corretaje. Definido como % de los arriendos.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. Definido como % de los arriendos.	En CLF/mes.	Basado en últimas cuotas. En CLF/año.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. En CLF/año.	En CLF.

\* El contrato vigente establece que el arrendatario se hace cargo de la totalidad de este gasto.

\*\* El 50% del gasto es traspasado a los arrendatarios a través de los gastos comunes.

## Proyecto en desarrollo

El Proyecto consiste en la construcción, en dos etapas, de aproximadamente 74.000 m<sup>2</sup> arrendables en un terreno de 113.000 m<sup>2</sup> en Enea (Pudahuel) y contempla una inversión, excluido el costo del terreno, del orden de CLF 660.000.

Propiedad	Ubicación	Superficie arrendable	Año inicio operaciones	Canon fijo promedio inicial	Canon fijo promedio régimen	Vacancia inicial	Vacancia régimen	Margen NOI en régimen
Parque 16	Pudahuel	24.289	2022	0,125	0,130	25,0%	3,0%	87,5%
Parque 17		24.289	2022	0,130	0,130	30,0%	3,0%	87,5%
Parque 18		25.197	2023	0,130	0,130	30,0%	3,0%	87,5%
Comentario	Comuna	En m <sup>2</sup> .		En CLF/m <sup>2</sup> .	En CLF/m <sup>2</sup> .			

Se supuso que el proyecto se financia principalmente con nueva deuda por CLF 610.000 y el saldo con capital propio.

## 6.8.2 Sociedad

### Impuestos

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

Sociedad	Tasa de impuesto a la renta	Pérdidas tributarias acumuladas	Crédito fiscal IVA	Sobretasa de impuesto territorial
Bodenor Flexcenter S.A.	27,0%	0	0	21.816
Comentario	Régimen semi Integrado.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Estimado a partir de las cuotas de contribuciones. En CLF/año.

### Deudas

El saldo inicial de las deudas corresponde a lo informado en los estados financieros a la Fecha de Valorización. El supuesto adoptado es que el stock de deuda se mantiene a futuro, agregándose, además, la deuda que se espera emitir para financiar los nuevos desarrollos.

Sociedad	Saldo insoluto a la Fecha de Valorización		
	Deuda con instituciones financieras	Deuda con el Fondo	Deuda con otras empresas relacionadas
Bodenor Flexcenter S.A.	5.014.099	464.000	696.000
Comentario	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.

Cabe señalar que durante enero de 2021 la compañía pagó todas sus deudas con empresas relacionadas.

### Otros

Sociedad	Gastos sociedad	Comisión administradora	Otros activos	Crecimiento perpetuidad
Bodenor Flexcenter S.A.	33.642 <sup>(11)</sup>	0	95.164	0%
Comentario	Gastos como honorarios profesionales, asesorías, patentes y otros. En CLF/año.	Pago asociado con la remuneración fija de la administradora. En CLF/año.	Dos terrenos y otros activos. En CLF.	Para el cálculo del valor residual.

## 6.9 Inmobiliaria Descubrimiento SpA

### 6.9.1 Propiedades

#### Ingresos

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

<sup>(11)</sup> Se proyecta, adicionalmente, un gasto no recurrente hasta 2025 que en total sumaría CLF 106.160.

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Arriendo * (CLF/m <sup>2</sup> /mes)	Vacancia superficie	Arriendo * (CLF/m <sup>2</sup> /mes)	Vacancia superficie
Apoquindo 4217	Comercial	608 m <sup>2</sup>	0,68	0,0%	0,69	0,0%
Bandera 201	Comercial	10.147 m <sup>2</sup>	0,35	0,0%	0,40	0,0%
Edificio Espacio M	Oficinas	8.192 m <sup>2</sup>	0,40	0,0%	0,40	5,0%
	Comercial	635 m <sup>2</sup>	0,43	0,0%	0,44	0,0%
	Estacionamientos	70 un	3,25	54,3%	3,33	5,0%
Conde de Manso 533 - Manso Melipilla	Comercial	3.239 m <sup>2</sup>	0,17	0,0%	0,17	0,0%
Del Cóndor 520 - Edificio 7	Oficinas	6.078 m <sup>2</sup>	0,28	0,0%	0,30	7,0%
	Estacionamientos	184 un	1,80	1,1%	2,00	7,0%
Del Salvador 329	Comercial	1.364 m <sup>2</sup>	0,12	0,0%	0,20	0,0%
Isidora Goyenechea 2872	Comercial	693 m <sup>2</sup>	0,85	0,0%	1,00	0,0%
Isidora Goyenechea 2874	Comercial	327 m <sup>2</sup>	Vacante	100,0%	1,00	5,0%
La Florida 9624	Comercial	370 m <sup>2</sup>	0,55	0,0%	0,60	0,0%
Laguna Sur 9660	Centro de distribución	62.883 m <sup>2</sup>	0,12	0,0%	0,12	5,0%
Las Condes 11090	Comercial	628 m <sup>2</sup>	0,66	0,0%	0,70	0,0%
Las Condes 9050	Oficinas	1.232 m <sup>2</sup>	Vacante	100,0%	0,25	5,0%
	Comercial	2.292 m <sup>2</sup>	0,85	10,5%	0,63	4,1%
	Estacionamientos	80 un	0,25	0,0%	0,25	5,0%
Las Verbenas 9129	Comercial	178 m <sup>2</sup>	0,25	0,0%	0,72	5,0%
Nueva York 77 - Ahumada 86	Comercial	1.679 m <sup>2</sup>	1,08	0,0%	1,08	0,0%
Providencia 655 - General Bari 85	Oficinas	13.057 m <sup>2</sup>	0,36	0,0%	0,40	5,0%
Salvador 42	Comercial	170 m <sup>2</sup>	0,47	0,0%	0,48	0,0%
San Juan Bosco 2239 - Los Carrera	Comercial	3.433 m <sup>2</sup>	0,20	14,8%	0,32	2,1%
Total oficinas		28.559 m <sup>2</sup>	0,36	4,3%	0,37	5,4%
Total comercial		25.762 m <sup>2</sup>	0,42	4,2%	0,46	0,7%
Total centros de distribución		62.883 m <sup>2</sup>	0,12	0,0%	0,12	5,0%
Total estacionamientos		334 un	1,53	12,0%	1,86	6,1%

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

Se consideraron, además, ingresos por otros conceptos como arriendo de bodegas y antenas que equivalen a 0,3% de los ingresos totales. También se consideraron ingresos por el subarriendo de un terreno en la comuna de Pudahuel. Este terreno no es propiedad de la sociedad, sino que Inmobiliaria Descubrimiento actúa como arrendatario <sup>(12)</sup> y posteriormente subarrienda, en CLF/mes 400, a una estación de servicio.

## Egresos

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

Propiedad	Comisiones variables	Mantención	Gastos comunes de vacancia	Contribuciones	Seguros	CAPEX
Apoquindo 4217	0,1%	1,0%	-	341	53	0
Bandera 201	0,1%	1,0%	-	6.987	621	0
Edificio Espacio M	0,1%	0,7%	0,10	5.217	503	0
Conde de Manso 533 - Manso Melipilla	0,1%	1,0%	-	374	158	0
Del Cóndor 520 - Edificio 7	0,1%	0,7%	0,10	1.616	324	10.000
Del Salvador 329	0,1%	1,0%	-	249	130	0
Isidora Goyenechea 2872	0,1%	1,0%	-	543	84	0
Isidora Goyenechea 2874	0,1%	1,0%	-	161	27	0
La Florida 9624	0,1%	1,0%	-	137	34	0
Laguna Sur 9660	0,1%	1,0%	0,01	8.058	1.501	0
Las Condes 11090	0,1%	1,0%	-	422	92	0
Las Condes 9050	0,1%	0,7%	0,10	2.271	404	0
Las Verbenas 9129	0,1%	1,0%	-	106	26	0
Nueva York 77 - Ahumada 86	0,1%	1,0%	-	1.847	206	0
Providencia 655 - General Bari 85	0,1%	1,0%	-	4.532	1.365	10.000
Salvador 42	0,1%	1,0%	-	107	39	0
San Juan Bosco 2239 - Los Carrera	0,1%	1,0%	-	615	306	0
<b>Total</b>				<b>33.582</b>	<b>5.874</b>	<b>0</b>
Comentario	Asociado con corretaje y administración. Definido como % de los arriendos.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. Definido como % de los arriendos.	Pérdida producida por superficies vacantes. En CLF/m <sup>2</sup> /mes .	Basado en últimas cuotas. En CLF/año.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. En CLF/año.	En CLF.

<sup>(12)</sup> El arrendamiento, por parte Inmobiliaria Descubrimiento, está pactado hasta 2022 y el total de la renta fue pagada anticipadamente.

## 6.9.2 Sociedad

### Impuestos

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

Sociedad	Tasa de impuesto a la renta	Pérdidas tributarias acumuladas	Crédito fiscal IVA	Sobretasa de impuesto territorial
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	27,0%	99.981	0	8.229
Comentario	Régimen semi Integrado.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Estimado a partir de las cuotas de contribuciones. En CLF/año.

### Deudas

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

Sociedad	Saldo insoluto a la Fecha de Valorización		
	Deuda con instituciones financieras	Deuda con el Fondo	Deuda con otras empresas relacionadas
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	2.871.637	1.431.091	0
Comentario	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.

### Otros

Sociedad	Gastos sociedad	Comisión administradora	Otros activos	Crecimiento perpetuidad
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	4.304	33.565	822.793	0%
Comentario	Gastos como honorarios profesionales, asesorías, patentes y otros. En CLF/año.	Pago asociado con la remuneración fija de la administradora. En CLF/año.	CxC al Fondo, otras propiedades y PPM pagado. En CLF.	Para el cálculo del valor residual.

## 6.10 Rentas Inmobiliarias SpA

### 6.10.1 Propiedades

#### Ingresos

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

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Arriendo * (CLF/m <sup>2</sup> /mes)	Vacancia superficie	Arriendo * (CLF/m <sup>2</sup> /mes)	Vacancia superficie
Alameda 288	Locales comerciales	410 m <sup>2</sup>	0,60	0,0%	0,63	0,0%
Balmaceda 540	Locales comerciales	671 m <sup>2</sup>	0,83	0,0%	0,83	0,0%
Colón 398	Locales comerciales	647 m <sup>2</sup>	0,68	0,0%	0,68	0,0%
Colón 657	Locales comerciales	701 m <sup>2</sup>	0,35	0,0%	0,35	0,0%
Del Cóndor 820	Oficinas	2.959 m <sup>2</sup>	0,32	26,1%	0,30	7,0%
	Estacionamientos	111 un	1,55	44,1%	2,00	7,0%
Coyancura 2283	Oficinas	4.026 m <sup>2</sup>	0,44	30,3%	0,44	5,0%
	Estacionamientos	87 un	3,37	46,0%	3,50	5,0%
Concha Y Toro 260	Locales comerciales	202 m <sup>2</sup>	1,15	0,0%	1,20	0,0%
Moneda 893	Locales comerciales	394 m <sup>2</sup>	0,91	0,0%	0,90	0,0%
Estado 370	Locales comerciales	705 m <sup>2</sup>	0,58	0,0%	0,59	0,0%
Gran Avenida 5120	Locales comerciales	393 m <sup>2</sup>	0,60	0,0%	0,63	0,0%
Huérfanos 770	Oficinas	5.431 m <sup>2</sup>	0,38	25,3%	0,39	5,0%
	Locales comerciales	1.055 m <sup>2</sup>	0,77	0,0%	0,77	0,0%
Irarrázaval 3329	Locales comerciales	437 m <sup>2</sup>	0,44	0,0%	0,49	0,0%
Las Condes 11380	Oficinas	485 m <sup>2</sup>	-	100,0%	0,43	5,0%
	Locales comerciales	541 m <sup>2</sup>	0,50	0,0%	0,60	5,0%
	Estacionamientos	12 un	3,00	16,7%	3,00	5,0%
Magallanes 944	Locales comerciales	596 m <sup>2</sup>	0,45	0,0%	0,45	0,0%
Manuel Rodríguez 840	Locales comerciales	427 m <sup>2</sup>	0,50	0,0%	0,50	0,0%

Continúa en la siguiente página

## Continuación de la página anterior

Matta 624	Locales comerciales	758 m <sup>2</sup>	0,47	0,0%	0,49	0,0%
21 de Mayo 115	Locales comerciales	521 m <sup>2</sup>	0,73	0,0%	0,69	0,0%
Morandé 115	Oficinas	16.815 m <sup>2</sup>	0,39	11,4%	0,41	5,0%
	Locales comerciales	410 m <sup>2</sup>	0,80	0,0%	0,82	0,0%
	Estacionamientos	113 un	3,21	15,9%	3,21	5,0%
Nueva de Lyon 072	Oficinas	3.199 m <sup>2</sup>	0,40	0,0%	0,40	5,0%
	Estacionamientos	54 un	2,72	16,7%	3,00	5,0%
Nueva Providencia 1919	Locales comerciales	414 m <sup>2</sup>	0,95	0,0%	0,94	5,0%
Pajaritos 1605	Locales comerciales	857 m <sup>2</sup>	0,35	0,0%	0,36	5,0%
Ramón Freire 1783	Locales comerciales	350 m <sup>2</sup>	1,66	0,0%	1,46	0,0%
Pajaritos 2222	Locales comerciales	235 m <sup>2</sup>	1,02	0,0%	1,02	0,0%
Príncipe De Gales 7085	Locales comerciales	285 m <sup>2</sup>	0,65	0,0%	0,77	0,0%
Prat 177	Locales comerciales	343 m <sup>2</sup>	0,54	0,0%	0,54	0,0%
Prat 495	Locales comerciales	333 m <sup>2</sup>	0,81	0,0%	0,89	0,0%
Providencia 1422	Locales comerciales	226 m <sup>2</sup>	0,87	0,0%	0,93	0,0%
Ramón Picarte 370	Locales comerciales	842 m <sup>2</sup>	0,61	0,0%	0,61	0,0%
San Martín 2668	Locales comerciales	1.248 m <sup>2</sup>	0,53	0,0%	0,58	0,0%
Agustinas 799 - San Antonio 205	Locales comerciales	218 m <sup>2</sup>	0,66	0,0%	1,04	0,0%
Uno Sur 1118	Locales comerciales	673 m <sup>2</sup>	0,46	0,0%	0,45	0,0%
<b>Total oficinas</b>		<b>32.914 m<sup>2</sup></b>	<b>0,39</b>	<b>17,5%</b>	<b>0,40</b>	<b>5,2%</b>
<b>Total locales comerciales</b>		<b>14.893 m<sup>2</sup></b>	<b>0,64</b>	<b>0,0%</b>	<b>0,66</b>	<b>0,6%</b>
<b>Total estacionamientos</b>		<b>377 un</b>	<b>2,75</b>	<b>31,3%</b>	<b>2,90</b>	<b>5,6%</b>

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

Se consideraron, además, ingresos por otros conceptos como arriendo de bodegas equivalentes al 1% de los ingresos totales. También se consideraron ingresos por un leasing financiero, donde la sociedad es el acreedor, relacionado con un terreno ubicado en la comuna de Maipú:

Propiedad	Tipo	Periodicidad cuotas	Monto cuotas	Plazo	Opción de compra	Gastos operacionales
Pajaritos 2872	Terreno	Semestral	2.079	5	84.641	0
Comentario			En CLF.	En años. Hasta diciembre 2025.	En CLF.	Son cubiertos por el arrendatario. En CLF/año.

Adicionalmente, se recibirán CLF 59.000 durante el primer trimestre de 2021 por la venta de una propiedad.

## Egresos

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

Propiedad	Comisiones variables	Mantenición	Gastos comunes de vacancia	Contribuciones	Seguros	CAPEX
Alameda 288	0,1%	1,0%	-	72	54	0
Balmaceda 540	0,1%	1,0%	-	161	29	0
Colón 398	0,1%	1,0%	-	152	25	0
Colón 657	0,1%	1,0%	-	141	27	0
Del Cóndor 820	0,1%	0,7%	0,10	990	250	0
Coyancura 2283	0,1%	0,7%	0,09	1.698	460	0
Concha Y Toro 260	0,1%	1,0%	-	51	75	0
Moneda 893	0,1%	1,0%	-	197	20	0
Estado 370	0,1%	1,0%	-	289	13	0
Gran Avenida 5120	0,1%	1,0%	-	155	25	0
Huérfanos 770	0,1%	0,7%	0,09	3.025	1.131	0
Irarrázaval 3329	0,1%	1,0%	-	98	39	0
Las Condes 11380	0,1%	1,0%	0,07	393	224	0
Magallanes 944	0,1%	1,0%	-	83	47	0
Manuel Rodríguez 840	0,1%	1,0%	-	140	27	0
Matta 624	0,1%	1,0%	-	203	19	0
21 de Mayo 115	0,1%	1,0%	-	181	21	0

Continúa en la siguiente página

## Continuación de la página anterior

Morandé 115	0,1%	0,7%	0,10	7.480	960	0
Nueva de Lyon 072	0,1%	0,7%	0,13	1.316	153	0
Nueva Providencia 1919	0,1%	1,0%	-	189	153	0
Pajaritos 1605 <sup>(13)</sup>	0,1%	1,0%	-	54	47	0
Ramón Freire 1783	0,1%	1,0%	-	95	41	0
Pajaritos 2222 <sup>(14)</sup>	0,1%	1,0%	-	109	105	0
Príncipe De Gales 7085	0,1%	1,0%	-	306	12	0
Prat 177	0,1%	1,0%	-	104	37	0
Prat 495	0,1%	1,0%	-	69	56	0
Providencia 1422	0,1%	1,0%	-	78	49	0
Ramón Picarte 370	0,1%	1,0%	-	260	14	0
San Martín 2668	0,1%	1,0%	-	165	23	0
Agustinas 799 - San Antonio 205	0,1%	1,0%	-	193	20	0
Uno Sur 1118	0,1%	1,0%	-	200	20	0
Pajaritos 2872 <sup>(15)</sup>	0,0%	0,0%	-	83	0	0
<b>Total</b>				<b>18.649</b>	<b>4.176</b>	<b>0</b>
<b>Comentario</b>	Asociado con corretaje y administración. Definido como % de los arriendos.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. Definido como % de los arriendos.	Pérdida producida por superficies vacantes. En CLF/m <sup>2</sup> /mes .	Basado en últimas cuotas. En CLF/año.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. En CLF/año.	En CLF/año.

<sup>(13)</sup> El acuerdo vigente de arrendamiento traspasa el valor de las contribuciones al arrendatario.

<sup>(14)</sup> El acuerdo vigente de arrendamiento traspasa el valor de las contribuciones al arrendatario.

<sup>(15)</sup> Los gastos operacionales se traspasan al arrendatario.

## 6.10.2 Sociedad

### Impuestos

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

Sociedad	Tasa de impuesto a la renta	Pérdidas tributarias acumuladas	Crédito fiscal IVA	Sobretasa de impuesto territorial
Rentas Inmobiliarias SpA	27,0%	0	0	4.597
Comentario	Régimen semi Integrado.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Valor a la Fecha de Valorización. En CLF.	Estimado a partir de las cuotas de contribuciones. En CLF/año.

### Deudas

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

Sociedad	Saldo insoluto a la Fecha de Valorización		
	Deuda con instituciones financieras	Deuda con el Fondo	Deuda con otras empresas relacionadas
Rentas Inmobiliarias SpA	0	3.248.560	0
Comentario	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.	Valor según EEFF. En CLF.

### Otros

Sociedad	Gastos sociedad	Comisión administradora	Otros activos	Crecimiento perpetuidad
Rentas Inmobiliarias SpA	2.564	23.236	684	0%
Comentario	Gastos como honorarios profesionales, asesorías, patentes y otros. En CLF/año.	Pago asociado con la remuneración fija de la administradora. En CLF/año.	Neto entre PPM pagado y provisión impuestos. En CLF.	Para el cálculo del valor residual.

## 6.11 Constitution Real Estate Corp. y Limitless Horizon Limited

Estas dos sociedades son parte de la estructura a través de la cual el Fondo invierte en propiedades en EE. UU.. Constitution Real Estate Corp. invierte a través de aporte de capital en sociedades inmobiliarias, mientras que Limitless Horizon Limited lo realiza a través de préstamos a dichas sociedades. Dado que los flujos de ambas provienen de los mismos activos subyacentes, sus valorizaciones están directamente relacionadas.

Actualmente, las inversiones consisten en participación en la propiedad de cuatro activos inmobiliarios en EE.UU.. Para determinar el valor de las inversiones se emplearon los estados financieros, al 31 de diciembre de 2020, de las sociedades a través de las cuales se invierte, directa o indirectamente, en los activos subyacentes. Dichos estados financieros están basados en las últimas tasaciones independientes realizadas a las propiedades por parte de empresas especializadas en EE. UU.. A partir de dichos valores, considerando las tasaciones de menor valor, se determinó el valor del patrimonio de las sociedades y del valor recuperable de las cuentas por pagar que éstas mantienen.

### Tasaciones

Propiedad	Ubicación	Uso	Superficie arrendable	Tasa de descuento	Vacancia régimen	Valor tasación
Citi Centre	Winter Haven, Florida	Comercial	17.252	9,0%	4,0%	14.200
Westgate	Basking Ridge, New Jersey	Oficinas	21.416	7,25%	9,0%	23.000
Harbor South	Quincy, Massachusetts	Oficinas	19.022	8,0%	7,0%	37.400
KL Gates	Pittsburgh, Pennsylvania	Oficinas	59.111	10,0%	10,0%	89.000

## 7 Anexos

### 7.1 Anexo 1: Valor razonable de la sociedades

Para la estimación del valor razonable de las inversiones del Fondo, que en este caso corresponden a la participación en las Sociedades, se adoptaron supuestos que en ocasiones difieren de los utilizados para la estimación del valor cuota. Estas diferencias se producen por el cumplimiento de lo establecido en la circular 657 de la Comisión para el Mercado Financiero que define la manera de estimar el valor razonable.

#### 7.1.1 Metodología

El valor razonable de las inversiones del Fondo, a la Fecha de Valorización, se determinó generalmente en base al valor estimado para el patrimonio de las Sociedades en las que invierte y el porcentaje de participación del Fondo en ellas.

El valor del patrimonio de las Sociedades se estimó empleando 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:

$$\text{valor patrimonio} = \left( \sum_{t=1}^n \frac{\text{flujo de caja libre activos}_t}{(1 + WACC)^t} + \frac{\text{valor residual}}{(1 + WACC)^n} \right) + \text{activos no generadores de flujos} + \text{otros activos} - \text{deuda financiera neta}$$

Donde:

- t=1 corresponde al mes inmediatamente siguiente al de la Fecha de Valorización.
- n corresponde al horizonte explícito de proyección, que en este caso corresponde a 180 meses.
- *flujo de caja libre activos<sub>t</sub>* 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.

- *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.
- *Deuda financiera neta* considera las deudas de la Sociedad, excluyendo aquellas con el Fondo.
- 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

El costo del patrimonio ( $r_p$ ) se determinó empleando el modelo CAPM:

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

Donde

- $r_f$  corresponde a la tasa libre de riesgo, para la cual se empleó el promedio de los últimos 60 meses de los bonos “Treasury Inflation Protected Security (TIPS)” a 10 y 20 años emitidos por el Gobierno de EE. UU..
- $\beta_a$  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., especializados en los mismos tipos de activos que la Sociedad valorizada, de acuerdo con la clasificación GICS.
- Para el premio por riesgo de mercado se empleó el promedio determinado para Chile en la encuesta publicada por Pablo Fernández denominada “Survey: Market Risk Premium and Risk-Free rate used for 81 countries in 2020”, publicada en marzo de 2020 y en la que se contó con 30 respuestas para Chile.. Dicho valor corresponde a 6,6%.

El costo de la deuda se determinó en función del costo al cual se espera que se pueda financiar el potencial comprador de las Sociedades, estimado en función de la situación actual, del tipo de activos y del tamaño de la operación a financiar.

- *activos no generadores de flujos* corresponde a propiedades que no han sido valorizadas empleando el método de flujos de caja libres, ya sea porque se trata de terrenos que no generan renta o de proyectos en etapas tempranas de desarrollo, para los cuales es complejo, dado el nivel de incertidumbre existente, realizar la proyección de flujos.

- *Otros activos* corresponden a aquellos activos que, si bien tienen un valor económico, no contribuyen a la generación de los flujos de caja libres considerados. En estos casos se supone que su valor corresponde al de liquidación a la Fecha de Valorización.

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

### 7.1.2 Valor razonable de las Sociedades

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

Sociedad	Valor de las sociedades (CLF)	Participación del Fondo	Valor de la inversión del Fondo (CLF)	Valor de la inversión del Fondo (M CLP)
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	862.362	100,0%	862.362	25.069.136
Rentas Magdalena SpA	21.695	100,0%	21.695	630.681
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	1.437.790	100,0%	1.437.790	41.797.032
Rentas Bucarest SpA	236.246	100,0%	236.246	6.867.749
Rentas Retail SpA	0	100,0%	0	0
Bodenor Flexcenter S.A.	10.499.472	40,0%	4.199.789	122.089.246
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	1.211.528	100,0%	1.211.528	35.219.519
Rentas Inmobiliarias SpA	724.685	100,0%	724.685	21.066.832
Constitution Real Estate Corp.	35.776	99,99%	35.773	1.039.920
Limitless Horizon Limited	317.415	99,99%	317.384	9.226.449

### 7.1.3 Valorización de Inmobiliaria Plaza Constitución SpA

El valor razonable de la inversión del Fondo en Plaza Constitución SpA, a la Fecha de Valorización, se estimó en CLF 862.362.

Concepto	Fórmula	Valor (CLF)
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	1	2.073.583
Valor presente valor residual	2	1.814.245
Otros activos <sup>(16)</sup>	3	123.082
<b>Activos de la sociedad</b>	<b>4: 1 + 2 + 3</b>	<b>4.010.911</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	91.703
Deuda financiera	6	0
Deuda EERR	7	3.240.252
<b>Deuda neta de la sociedad</b>	<b>8: 6 + 7 - 5</b>	<b>3.148.549</b>
<b>Patrimonio de la sociedad</b>	<b>9: 4 - 8</b>	<b>862.362</b>
Participación del Fondo	10	100,0%
<b>Valor de la participación del Fondo</b>	<b>11: 9 x 10</b>	<b>862.362</b>

### 7.1.4 Valorización de Rentas Magdalena SpA

El valor razonable de la inversión del Fondo en Rentas Magdalena SpA, a la Fecha de Valorización, se estimó en CLF 21.695.

Concepto	Fórmula	Valor (CLF)
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	1	756.282
Valor presente valor residual	2	804.397
Otros activos	3	0
<b>Activos de la sociedad</b>	<b>4: 1 + 2 + 3</b>	<b>1.560.679</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	15.627
Deuda financiera	6	1.005.316
Deuda EERR	7	549.295
<b>Deuda neta de la sociedad</b>	<b>8: 6 + 7 - 5</b>	<b>1.538.984</b>
<b>Patrimonio de la sociedad</b>	<b>9: 4 - 8</b>	<b>21.695</b>
Participación del Fondo	10	100,0%
<b>Valor de la participación del Fondo</b>	<b>11: 9 x 10</b>	<b>21.695</b>

<sup>(16)</sup> Corresponde mayoritariamente al terreno colindante con Plaza San Damián (Lote B3).

### 7.1.5 Valorización de Inmobiliaria Plaza Araucano SpA

El valor razonable de la inversión del Fondo en Inmobiliaria Plaza Araucano SpA, a la Fecha de Valorización, se estimó en CLF 1.437.790.

Concepto	Fórmula	Valor (CLF)
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	1	1.575.894
Valor presente valor residual	2	1.751.552
Otros activos	3	7.734
<b>Activos de la sociedad</b>	<b>4: 1 + 2 + 3</b>	<b>3.335.181</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	5.426
Deuda financiera	6	0
Deuda EERR	7	1.896.066
<b>Deuda neta de la sociedad</b>	<b>8: 6 + 7 - 5</b>	<b>1.890.640</b>
Otros pasivos	9	6.750
<b>Patrimonio de la sociedad</b>	<b>10: 4 - 8 - 9</b>	<b>1.437.790</b>
Participación del Fondo	11	100,0%
<b>Valor de la participación del Fondo</b>	<b>12: 10 x 11</b>	<b>1.437.790</b>

### 7.1.6 Valorización de Rentas Bucarest SpA

El valor razonable de la inversión del Fondo en Inmobiliaria Rentas Bucarest SpA, a la Fecha de Valorización, se estimó en CLF 236.246.

Concepto	Fórmula	Valor (CLF)
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	1	405.181
Valor presente valor residual	2	362.579
Otros activos	3	0
<b>Activos de la sociedad</b>	<b>4: 1 + 2 + 3</b>	<b>767.761</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	3.877
Deuda financiera	6	0
Deuda EERR	7	535.391
<b>Deuda neta de la sociedad</b>	<b>8: 6 + 7 - 5</b>	<b>531.515</b>
<b>Patrimonio de la sociedad</b>	<b>9: 4 - 8</b>	<b>236.246</b>
Participación del Fondo	10	100,0%
<b>Valor de la participación del Fondo</b>	<b>11: 9 x 10</b>	<b>236.246</b>

### 7.1.7 Valorización de Rentas Retail SpA

El valor razonable de la inversión del Fondo en Inmobiliaria Rentas Retail SpA, a la Fecha de Valorización, se estimó en CLF 0.

Concepto	Fórmula	Valor (CLF)
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	1	51.915
Valor presente valor residual	2	40.751
Otros activos	3	0
<b>Activos de la sociedad</b>	<b>4: 1 + 2 + 3</b>	<b>92.665</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	1.499
Deuda financiera	6	0
Deuda EERR	7	99.756
<b>Deuda neta de la sociedad</b>	<b>8: 6 + 7 - 5</b>	<b>98.257</b>
<b>Patrimonio de la sociedad</b>	<b>9: 4 - 8</b>	<b>-5.592</b>
Participación del Fondo	10	100,0%
<b>Valor de la participación del Fondo</b>	<b>11: 9 x 10</b>	<b>-5.592</b>

### 7.1.8 Valorización de Bodenor Flexcenter S.A.

El valor razonable de la inversión del Fondo en Bodenor Flexcenter S.A., a la Fecha de Valorización, se estimó en CLF 4.199.789.

Concepto	Fórmula	Valor (CLF)
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	1	8.057.662
Valor presente valor residual	2	8.489.157
Otros activos	3	95.164
<b>Activos de la sociedad</b>	<b>4: 1 + 2 + 3</b>	<b>16.641.983</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	31.588
Deuda financiera	6	5.014.099
Deuda EERR	7	1.160.000
<b>Deuda neta de la sociedad</b>	<b>8: 6 + 7 - 5</b>	<b>6.142.511</b>
<b>Patrimonio de la sociedad</b>	<b>9: 4 - 8</b>	<b>10.499.472</b>
Participación del Fondo	10	40,0%
<b>Valor de la participación del Fondo</b>	<b>11: 9 x 10</b>	<b>4.199.789</b>

### 7.1.9 Valorización de Inmobiliaria Descubrimiento SpA

El valor razonable de la inversión del Fondo en Inmobiliaria Descubrimiento SpA, a la Fecha de Valorización, se estimó en CLF 1.211.528.

Concepto	Fórmula	Valor (CLF)
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	1	2.359.080
Valor presente valor residual	2	2.234.056
CxC a empresas relacionadas	3	162.756
Otros activos <sup>(17)</sup>	4	660.037
<b>Activos de la sociedad</b>	<b>5: 1 + 2 + 3 + 4</b>	<b>5.415.929</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	98.327
Deuda financiera	7	2.871.637
Deuda EERR	8	1.431.091
<b>Deuda neta de la sociedad</b>	<b>9: 7 + 8 - 6</b>	<b>4.204.401</b>
<b>Patrimonio de la sociedad</b>	<b>10: 5 - 9</b>	<b>1.211.528</b>
Participación del Fondo	11	100,0%
<b>Valor de la participación del Fondo</b>	<b>12: 10 x 11</b>	<b>1.211.528</b>

### 7.1.10 Valorización de Rentas Inmobiliarias SpA

El valor razonable de la inversión del Fondo en Rentas Inmobiliarias SpA, a la Fecha de Valorización, se estimó en CLF 724.685.

Concepto	Fórmula	Valor (CLF)
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	1	2.089.613
Valor presente valor residual	2	1.877.616
Otros activos	3	684
<b>Activos de la sociedad</b>	<b>4: 1 + 2 + 3</b>	<b>3.967.913</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	5.332
Deuda financiera	6	0
Deuda EERR	7	3.248.560
<b>Deuda neta de la sociedad</b>	<b>8: 6 + 7 - 5</b>	<b>3.243.228</b>
<b>Patrimonio de la sociedad</b>	<b>9: 4 - 8</b>	<b>724.685</b>
Participación del Fondo	10	100,0%
<b>Valor de la participación del Fondo</b>	<b>11: 9 x 10</b>	<b>724.685</b>

<sup>(17)</sup> Corresponde a terrenos, propiedades residenciales y un proyecto en ejecución.

### 7.1.11 Valorización de Constitution Real Estate Corp.

El valor razonable de la inversión del Fondo en Constitution Real Estate Corp., a la Fecha de Valorización, se estimó en CLF 35.773 (USD 1.462.720).

Concepto	Fórmula	Valor (USD)	Valor (CLF)
Activo corriente	1	14.485	354
<i>Participación Rentas USA Corp</i>	2	9.762.410	238.752
<i>Participación Rentas Citi Centre Inc.</i>	3	0	0
<i>Participación Reus Westgate Inc.</i>	4	0	0
Inversiones contabilizadas utilizando método de participación	5: 2 + 3 + 4	9.776.895	239.106
Otros activos no corrientes	6	0	0
Deuda financiera	7	0	0
Deuda EERR	8	8.314.028	203.330
Patrimonio de la sociedad	9: 1 + 5 + 6 - 7 - 8	1.462.866	35.776
Participación del Fondo	10	99,99%	
Valor participación del Fondo	11: 9 x 10	1.462.720	35.773

Los valores empleados para los otros activos y pasivos corresponden a los de los estados financieros individuales de la sociedad a la Fecha de Valorización, mientras que las participaciones en sociedades corresponden al valor obtenido para el patrimonio cuando éste es positivo y a cero cuando es negativo. Esto supone que los accionistas de las sociedades sólo están obligados a responder hasta por el valor del patrimonio de ésta.

Para determinar el patrimonio de las sociedades en las que mantiene participación Constitution Real Estate Corp., correspondientes a Rentas USA Corp., Rentas Citi Centre Inc. y Reus Westgate Inc., se consideraron los estados financieros preliminares al 31 de diciembre de 2020, los que están basados en las tasaciones de las propiedades en las cuales estas sociedades invierten.

Los valores empleados para determinar el valor del patrimonio de Rentas USA Corp., Rentas Citi Centre Inc. y Reus Westgate Inc. se presentan a continuación.

Estimación valor de las participaciones de Constitution Real Estate Corp. en sociedades (M USD)	Rentas USA Corp.	Rentas Citi Centre Inc.	Reus Westgate Inc.
Participación en sociedades	8.471	1.980	2.655
Activos prescindibles/no operacionales	0	0	0
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.291	3	25
Deuda financiera	0	0	0
Deuda con EERR (Limitless Horizon Limited)	0	10.217	16.247
Deuda neta	-1.291	10.214	16.222
Patrimonio	9.762	-8.233	-13.568
Porcentaje de participación	100,0%	100,0%	100,0%
Valor participación societaria	9.762	0	0

Los valores empleados para los activos y pasivos corresponden a los de los estados financieros individuales de las distintas sociedades a la Fecha de Valorización. Cabe señalar que en el caso de las participaciones de Rentas USA Corp., Rentas Citi Centre Inc. y Reus Westgate Inc. en otras sociedades, los valores consideran las últimas tasaciones realizadas a las propiedades.

### 7.1.12 Valorización de Limitless Horizon Limited

El valor razonable de la inversión directa del Fondo en Limitless Horizon Limited, a la Fecha de Valorización, se estimó en CLF 317.384 (USD 12.977.634). Este monto considera, en base al valor de sus activos, que una parte de las cuentas por cobrar que la sociedad mantiene con empresas relacionadas<sup>(18)</sup> no será recuperable.

Concepto	Fórmula	Valor en USD	Valor en CLF
Efectivo y equivalente al efectivo	1	8.856	217
Documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas c/p y l/p	2	34.753.680	849.943
Estimación monto no recuperable cuentas por cobrar a empresas relacionadas c/p y l/p	3	12.659.486	309.603
Otros activos	4	0	0
Pasivos	5	6.825	167
<b>Patrimonio</b>	<b>6: 1 + 2 - 3 + 4 - 5</b>	<b>12.978.932</b>	<b>317.415</b>
Participación del Fondo	7	99.99%	
<b>Valor participación del Fondo</b>	<b>8: 6 x 7</b>	<b>12.977.634</b>	<b>317.384</b>

Los valores empleados para los otros activos y pasivos, distintos a los documentos y cuentas por cobrar a empresas relacionadas, corresponden a los de los estados financieros individuales de la sociedad a la Fecha de Valorización, mientras que la estimación del monto no recuperable de las cuentas por cobrar a empresas relacionadas corresponde a la estimación realizada suponiendo que los deudores sólo podrán responder por hasta el monto de su patrimonio.

De acuerdo con lo anterior, los montos recuperables se estimaron considerando los siguientes valores para las distintas sociedades acreedoras.

Estimación del monto recuperable de cuentas por cobrar EERR (M USD)	Rentas USA Corp.	Rentas Citi Centre Inc.	Reus Westgate Inc.	Constitution Real Estate Corp.
Participación en sociedades	8.471	1.980	2.655	9.762
Activos prescindibles/no operacionales	0	0	0	0
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.291	3	25	14
Deuda financiera	0	0	0	0
Deuda con EERR (Limitless Horizon Limited)	0	10.217	16.247	8.314
Deuda neta	-1.291	10.214	16.222	8.300
Patrimonio	9.762	-8.233	-13.568	1.463
<b>Deuda con EERR (Limitless Horizon Limited) recuperable</b>	<b>0</b>	<b>1.983</b>	<b>2.679</b>	<b>831</b>

<sup>(18)</sup> El supuesto se basa en los valores de las propiedades, estimados por los tasadores, y las sociedades en las cuales se invierte.

### 7.1.13 Supuestos de la valorización

Los supuestos utilizados coinciden con los presentados en el punto 6 de este informe, salvo en los casos explícitamente indicados a continuación. En la tabla se presenta el supuesto utilizado en reemplazo del utilizado para la estimación del valor cuota.

Sociedad	Comisiones variables	Comisión administradora
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	2,5%	0
Rentas Magdalena SpA	2,5%	0
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	2,5%	0
Rentas Bucarest SpA	2,5%	0
Rentas Retail SpA	3,5%	0
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	2,5% - 3,5%	0
Rentas Inmobiliarias SpA	2,5% - 3,5%	0
Comentario	Se estima que un posible comprador externalizará la totalidad de administración y corretaje.	Se estima que un posible comprador no tendrá que pagar comisiones a otras sociedades.

En el caso de Bodenor Flexcenter S.A. se estimó que los gastos relacionados con el pago a socios, como el bono de gestión, no corresponden para el cálculo del valor justo. No hubo otro cambio en el caso de esta sociedad.

### Tasa de descuento

Sociedad	Tasa libre de riesgo ( $r_f$ )	$\beta_p$ desapalancado	Premio por riesgo de mercado ( $r_m - r_f$ )	Premio por liquidez	Deuda / Patrimonio	Costo del patrimonio	Costo de la deuda	WACC
Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	0,41%	0,61	6,60%	0,60%	0,96	7,86%	2,30%	4,83%
Rentas Magdalena SpA		0,36 / 0,61 *		0,60%	0,96	5,05% / 7,86% *		3,40% / 4,83% *
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA		0,36 / 0,61 *		0,60%	0,96	5,05% / 7,86% *		3,40% / 4,83% *
Rentas Bucarest SpA		0,61		0,60%	0,96	7,86%		4,83%
Rentas Retail SpA		0,62		0,60%	0,94	7,91%		4,89%
Bodenor Flexcenter S.A.		0,59		0,50%	0,27	5,57%		4,74%
Inmobiliaria Descubrimiento SpA		0,61		0,60%	0,78	7,31%		4,85%
Rentas Inmobiliarias SpA		0,61		0,60%	0,95	7,88%		4,86%

\* Valor utilizado para horizonte explícito / régimen

## 7.2 Anexo 2: Valorización de la cartera de activos del Fondo

Los activos subyacentes a las inversiones del Fondo, que corresponden a propiedades inmobiliarias, fueron valorizados como parte de las carteras de cada Sociedad.

### 7.2.1 Cartera de activos de Inmobiliaria Plaza Constitución SpA

Propiedad	Ubicación (comuna)	Valorización (CLF)	Cap Rate prox. 12 meses	Cap Rate estacionario
Parque San Damian	Vitacura	1.831.853	2,6%	6,5%
Plaza San Damian	Las Condes	1.889.880	5,0%	5,6%
<b>Total</b>		<b>3.721.733</b>	<b>3,8%</b>	<b>6,0%</b>

### 7.2.2 Cartera de activos de Rentas Magdalena SpA

Propiedad	Ubicación (comuna)	Valorización (CLF)	Cap Rate prox. 12 meses	Cap Rate estacionario
Edificio Mapfre	Las Condes	1.591.557	4,6%	5,2%

### 7.2.3 Cartera de activos de Inmobiliaria Plaza Araucano SpA

Propiedad	Ubicación (comuna)	Valorización (CLF)	Cap Rate prox. 12 meses	Cap Rate estacionario
Cerro El Plomo 6000	Las Condes	3.403.624	4,9%	5,4%

### 7.2.4 Cartera de activos de Rentas Bucarest SpA

Propiedad	Ubicación (comuna)	Valorización (CLF)	Cap Rate prox. 12 meses	Cap Rate estacionario
Puente Suecia	Providencia	772.813	6,4%	6,2%

### 7.2.5 Cartera de activos de Rentas Retail SpA

Propiedad	Ubicación (comuna)	Valorización (CLF)	Cap Rate prox. 12 meses	Cap Rate estacionario
Apoquindo Valdepeñas	Las Condes	34.779	2,8%	6,4%
Independencia 491	Valdivia	53.602	3,8%	6,4%
<b>Total</b>		<b>88.381</b>	<b>3,4%</b>	<b>6,4%</b>

### 7.2.6 Cartera de activos de Bodenor Flexcenter S.A.

Propiedad	Ubicación (comuna)	Valorización (CLF)	Cap Rate prox. 12 meses	Cap Rate estacionario
Bernardino 1997	Puerto Montt	75.483	6,3%	6,0%
Centro Unilever	Lampa	1.296.453	6,8%	5,9%
Enea fase I	Pudahuel	4.128.183	6,1%	6,1%
Enea fase II	Pudahuel	5.212.965	6,6%	6,0%
La Montaña 1660	Lampa	738.352	7,7%	6,0%
Lo Boza 107	Pudahuel	690.410	6,3%	6,1%
Lo Boza 120	Pudahuel	2.242.377	6,2%	6,1%
Lo Boza 441	Pudahuel	851.999	6,0%	6,0%
Marco Polo 9038	Hualpén	343.546	6,3%	6,2%
Panamericana km 19	Colina	494.285	5,2%	6,4%
<b>Total</b>		<b>16.074.053</b>	<b>6,4%</b>	<b>6,0%</b>

### Otras propiedades

Propiedad	Ubicación (comuna)	Valorización (CLF)
Bernardino 1997 – terreno remanente	Puerto Montt	25.319
Centro Unilever	Lampa	95.200
<b>Total</b>		<b>120.519</b>

## 7.2.7 Cartera de activos de Inmobiliaria Descubrimiento SpA

Propiedad	Ubicación (comuna)	Valorización (CLF)	Cap Rate prox. 12 meses	Cap Rate estacionario
Apoquindo 4217	Las Condes	68.939	6,4%	6,4%
Bandera 201	Santiago	590.517	5,7%	6,6%
Edificio Espacio M	Santiago	586.968	6,3%	6,1%
Conde de Manso 533 - Manso Melipilla	Melipilla	91.055	6,4%	6,3%
Del Cóndor 520 - Edificio 7	Huechuraba	342.586	6,6%	6,3%
Del Salvador 329	Puerto Varas	40.582	3,9%	6,8%
Isidora Goyenechea 2872	Las Condes	109.307	5,7%	6,7%
Isidora Goyenechea 2874	Las Condes	48.144	1,0%	7,0%
La Florida 9624	La Florida	37.630	5,8%	6,3%
Laguna Sur 9660	Pudahuel	1.182.344	6,6%	6,1%
Las Condes 11090	Las Condes	71.102	6,0%	6,4%
Las Condes 9050	Las Condes	266.320	6,3%	6,3%
Las Verbenas 9129	Las Condes	19.687	2,6%	6,4%
Nueva York 77 - Ahumada 86	Santiago	290.638	6,6%	6,4%
Providencia 655 - General Bari 85	Providencia	806.744	6,2%	6,3%
Salvador 42	Providencia	12.699	6,2%	6,2%
San Juan Bosco 2239 - Los Carrera	Concepción	173.363	3,5%	6,5%
Valle Lo Aguirre	Pudahuel	5.072	-	-
<b>Total</b>		<b>4.743.697</b>	<b>6,1% **</b>	<b>6,3% **</b>

\* No se presenta cap rate debido a la naturaleza del negocio, el cual tiene una fecha de término, lo cual genera una distorsión en los valores.

\*\* Sin Valle Lo Aguirre.

## Otras propiedades

Propiedad	Ubicación (comuna)	Valorización (CLF)
Américo Vespucio 1600 LT10 C1	Cerrillos	85.718
La Florida 9612	La Florida	15.633
Las Condes 11340	Vitacura	17.028
Las Condes 11342	Vitacura	19.832
Las Condes 11344	Vitacura	24.625
Las Condes 11348	Vitacura	18.839
Las Verbenas 9117	Las Condes	27.225
Providencia 655 (desarrollo en terreno remanente)	Providencia	196.815
Alcalde Délano	Lo Barnechea	250.841
<b>Total</b>		<b>656.556</b>

### 7.2.8 Cartera de activos de Rentas Inmobiliarias SpA

Propiedad	Ubicación (comuna)	Valorización (CLF)	Cap Rate prox. 12 meses	Cap Rate estacionario
Alameda 288	Santiago	44.641	6,1%	6,3%
Balmaceda 540	La Serena	99.008	6,4%	6,3%
Colón 398	Los Ángeles	79.542	6,3%	6,1%
Colón 657	Talcahuano	42.658	6,3%	6,2%
Del Cóndor 820	Huechuraba	167.967	5,8%	6,3%
Coyancura 2283	Providencia	334.531	5,3%	6,3%
Concha Y Toro 260	Puente Alto	42.155	6,1%	6,3%
Moneda 893	Santiago	62.469	6,4%	6,2%
Estado 370	Curicó	70.253	6,4%	6,4%
Gran Avenida 5120	San Miguel	41.031	6,2%	6,5%
Huérfanos 770	Santiago	460.520	5,3%	6,2%
Irarrázaval 3329	Ñuñoa	35.641	5,9%	6,5%
Las Condes 11380	Vitacura	89.047	3,7%	6,3%
Magallanes 944	Punta Arenas	48.022	6,3%	6,2%
Manuel Rodríguez 840	San Fernando	36.565	6,4%	6,2%
Matta 624	Osorno	64.781	6,1%	6,3%
21 de Mayo 115	Arica	63.533	6,7%	6,1%
Morandé 115	Santiago	1.208.917	5,8%	6,2%
Nueva de Lyon 072	Providencia	231.432	6,4%	6,2%
Nueva Providencia 1919	Providencia	64.070	6,6%	6,1%
Pajaritos 1605	Maipú	52.853	6,4%	6,2%
Ramón Freire 1783	Maipú	94.814	7,0%	6,0%
Pajaritos 2222	Maipú	39.570	6,8%	6,4%
Príncipe De Gales 7085	La Reina	32.333	5,6%	6,8%
Prat 177	San Felipe	31.284	6,5%	6,3%
Prat 495	San Bernardo	50.401	6,0%	6,5%
Providencia 1422	Providencia	35.746	6,0%	6,4%
Ramón Picarte 370	Valdivia	88.899	6,4%	6,3%
San Martín 2668	Antofagasta	125.156	6,0%	6,5%
Agustinas 799 - San Antonio 205	Santiago	33.349	4,4%	7,2%
Uno Sur 1118	Talca	53.179	6,4%	6,1%
<b>Total</b>		<b>3.924.367</b>	<b>5,9%</b>	<b>6,2%</b>

## 8 Declaración de responsabilidad

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

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

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

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

  
**Angelo Mario Corbo Lioi**  
Representante legal



**DOCUMENTO PRIVADO  
REDACTADO POR LA(S)  
PARTE(S).**

Autorizo la firma de don **ANGELO MARIO CORBO LIOI**, cédula nacional de identidad número 3.657.810-6. En Puchuncaví, a 08 de marzo de 2021.-



CRISTIAN ANDRÉS GARCÍA OCHOA  
NOTARIO  
PUCUNCAVÍ