

FONDO DE INVERSIÓN
INDEPENDENCIA RENTAS INMOBILIARIAS
VALORIZACIÓN DE LA CUOTA Y DE LAS INVERSIONES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021

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 2021 (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 21.475.447
Patrimonio contable	CLF 14.371.222
Patrimonio a valor de mercado ⁽¹⁾	CLF 10.915.666
Precio de mercado cuota a la Fecha de Valorización	CLP 1.339
Valor libro cuota a la Fecha de Valorización	CLP 1.763
Valor económico estimado cuota	CLP 1.851
Cuotas suscritas y pagadas a la Fecha de Valorización	252.647.850
N° de sociedades en cartera (directa o indirectamente)	10
Remuneración administradora	Fija: 1,3% anual (IVA incluido) del valor del patrimonio del Fondo al 31 de diciembre de 2014. Variable: 22,0% anual + IVA sobre el exceso de retornos de UF + 5,0% anual, estimado en base a las distribuciones del período dividido en el patrimonio promedio de 2014.

⁽¹⁾ 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 ⁽²⁾, el Fondo posee activos por CLF 21.475.447 y un patrimonio de CLF 14.371.222.

Activo (CLF)		Pasivo y patrimonio (CLF)	
Activos corrientes	251.244	Pasivo corriente	118.080
Activos no corrientes	21.224.203	Pasivo no corriente	6.986.145
		Patrimonio	14.371.222
Total activos	21.475.447	Total pasivos y patrimonio	21.475.447

Resultados

El valor estimado para las cuotas del Fondo, a la Fecha de Valorización, es de CLP 1.851. 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	15.087.607	467.591.184
Número de cuotas suscritas y pagadas	252.647.850	
Valor económico por cuota	0,0597	1,851

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

⁽²⁾ Información de los EEFF en su versión preliminar.

Índice

1	Introducción	3
2	Descripción del Fondo	4
2.1	Antecedentes generales.....	4
2.2	Estructura de propiedad de las inversiones.....	5
2.3	Descripción de las inversiones.....	6
2.3.1	Cartera directa.....	6
2.3.2	Cartera BFC.....	11
2.3.3	Cartera EE. UU.	12
3	Metodología de valorización.....	13
3.1	Valor cuota del Fondo	13
4	Estimación del valor cuota de Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias.....	16
4.1	Resultados	16
4.2	Flujos proyectados	17
4.3	Proyecciones financieras del Fondo	18
5	Proyecciones financieras de las inversiones del Fondo	19
5.1	Inversión en Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	19
5.2	Inversión en Rentas Magdalena SpA	20
5.3	Inversión en Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	21
5.4	Inversión en Rentas Bucarest SpA	22
5.5	Inversión en Rentas Retail SpA.....	23
5.6	Inversión en Bodenor Flexcenter S.A.....	24
5.7	Inversión en Inmobiliaria Descubrimiento SpA	25
5.8	Inversión en Rentas Inmobiliarias SpA.....	26
6	Principales supuestos	27
6.1	Fondo de Inversión Independencia Rentas Inmobiliarias.....	27
6.2	Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	29
6.3	Rentas Magdalena SpA	31
6.4	Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	32
6.5	Rentas Bucarest SpA	33
6.6	Rentas Retail SpA.....	34
6.7	Bodenor Flexcenter S.A.	35
6.8	Inmobiliaria Descubrimiento SpA	37
6.9	Rentas Inmobiliarias SpA.....	40

6.10	Constitution Real Estate Corp. y Limitless Horizon Limited	44
7	Anexos	45
7.1	Anexo 1: Valor razonable de las sociedades	45
7.1.1	Metodología	45
7.1.2	Valor razonable de las Sociedades	47
7.1.3	Valorización de Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	48
7.1.4	Valorización de Rentas Magdalena SpA	48
7.1.5	Valorización de Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	49
7.1.6	Valorización de Rentas Bucarest SpA	49
7.1.7	Valorización de Rentas Retail SpA	50
7.1.8	Valorización de Bodenor Flexcenter S.A.	50
7.1.9	Valorización de Inmobiliaria Descubrimiento SpA	51
7.1.10	Valorización de Rentas Inmobiliarias SpA	51
7.1.11	Valorización de Constitution Real Estate Corp.	52
7.1.12	Valorización de Limitless Horizon Limited.....	54
7.1.13	Supuestos de la valorización	55
7.2	Anexo 2: Valorización de la cartera de activos del Fondo	56
7.2.1	Cartera de activos de Inmobiliaria Plaza Constitución SpA	56
7.2.2	Cartera de activos de Rentas Magdalena SpA	56
7.2.3	Cartera de activos de Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	56
7.2.4	Cartera de activos de Rentas Bucarest SpA	56
7.2.5	Cartera de activos de Rentas Retail SpA	56
7.2.6	Cartera de activos de Bodenor Flexcenter S.A.	57
7.2.7	Cartera de activos de Inmobiliaria Descubrimiento SpA	58
7.2.8	Cartera de activos de Rentas Inmobiliarias SpA.....	59
8	Declaración de responsabilidad	60

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 2021 (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 de renta comercial con contratos a largo plazo, 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.

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.

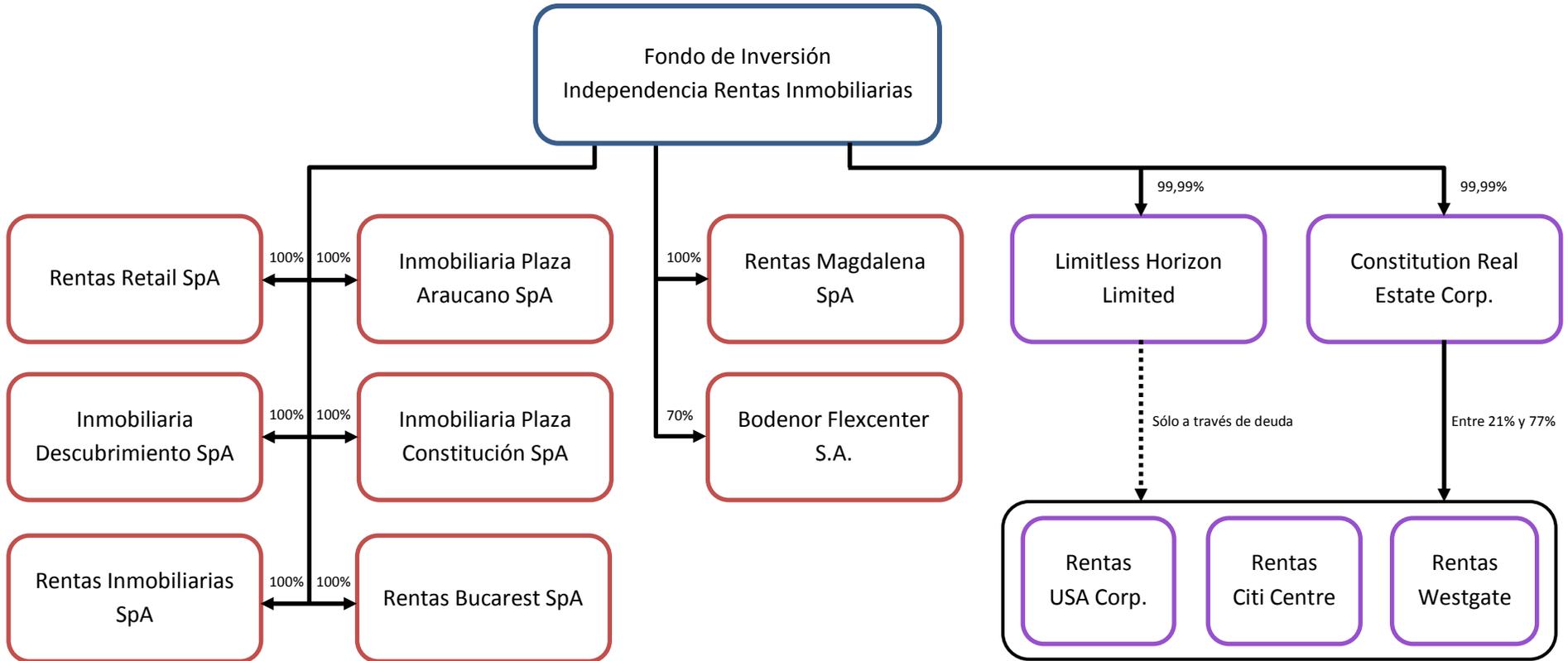
El Fondo es administrado por Independencia Administradora General de Fondos S.A..

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 21.475.447
Patrimonio contable	CLF 14.371.222
Patrimonio a valor de mercado ⁽³⁾	CLF 10.915.666
Precio de mercado cuota a la Fecha de Valorización	CLP 1.339
Valor libro cuota a la Fecha de Valorización	CLP 1.763
Valor económico estimado cuota	CLP 1.851
Cuotas suscritas y pagadas a la Fecha de Valorización	252.647.850
N° de sociedades en cartera (directa o indirectamente)	10
Remuneración administradora	Fija: 1,3% anual (IVA incluido) del valor del patrimonio del Fondo al 31 de diciembre de 2014. Variable: 22,0% anual + IVA sobre el exceso de retornos de UF + 5,0% anual, estimado en base a las distribuciones del período dividido en el patrimonio promedio de 2014.

⁽³⁾ 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

2.3 Descripción de las inversiones

Los activos subyacentes a las inversiones del Fondo corresponden a bienes raíces de renta 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 en el extranjero.

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⁽⁴⁾ 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)	Sociedad propietaria	Ingresos por arriendo (CLF/mes)	Bodegas		
				Superficie arrendable (m ²)	Canon fijo promedio (CLF/m ² /mes)	Vacancia superficie
Laguna Sur 9660	Pudahuel	Descubrimiento	i/c	62.883	i/c	i/c

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por i/c (información confidencial).

⁽⁴⁾ 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⁽⁵⁾, 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)	Sociedad propietaria	Ingresos por arriendo (CLF/mes)	Oficinas y placa comercial			Estacionamientos		
				Superficie arrendable (m ²)	Canon fijo promedio ⁽⁶⁾ (CLF/m ² /mes)	Vacancia superficie	Estacionamientos (n° unidades)	Canon promedio (CLF/un/mes)	Vacancia unidades
Edificio Espacio M *	Santiago	Descubrimiento	<i>i/c</i>	8.827	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	70	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Del Cóndor 520 - Edificio 7	Huechuraba	Descubrimiento	<i>i/c</i>	6.078	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	184	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Providencia 655 - General Bari 85	Providencia	Descubrimiento	<i>i/c</i>	13.057	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	- **	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Cerro El Plomo 6000	Las Condes	Plaza Araucano	<i>i/c</i>	26.882	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	847	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Parque San Damián *	Vitacura	Plaza Constitución	<i>i/c</i>	20.273	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	718	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Plaza San Damián *	Las Condes	Plaza Constitución	<i>i/c</i>	17.277	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	637	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Puente Suecia *	Providencia	Bucarest	<i>i/c</i>	8.528	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	149	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Del Cóndor 820	Huechuraba	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	2.959	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	111	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Coyancura 2283	Providencia	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	4.026	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	87	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Huérfanos 770 *	Santiago	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	6.486	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	0	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Las Condes 11380 *	Vitacura	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	1.026	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	12	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Morandé 115 *	Santiago	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	17.225	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	113	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Nueva de Lyon 072	Providencia	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	3.199	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	54	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Edificio Mapfre *	Las Condes	Magdalena	<i>i/c</i>	11.235	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	262	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Total Descubrimiento			<i>i/c</i>	27.961	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	254	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Total Plaza Araucano			<i>i/c</i>	26.882	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	847	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Total Plaza Constitución			<i>i/c</i>	37.550	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	1.355	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Total Bucarest			<i>i/c</i>	8.528	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	149	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Total Rentas Inmobiliarias			<i>i/c</i>	34.921	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	377	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Total Magdalena			<i>i/c</i>	11.235	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	262	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Total cartera			<i>i/c</i>	147.077	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	3.244	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por *i/c* (información confidencial). * Cuenta con una placa comercial. ** Sin apertura

⁽⁵⁾ 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.

⁽⁶⁾ No incluye habilitación.

Locales comerciales

El Fondo posee 40 propiedades comerciales, entre las que se cuentan strip center, stand alone y otros, ubicados a lo largo del país.

Propiedad	Ubicación (Comuna)	Sociedad propietaria	Ingresos por arriendo (CLF/mes)	Locales comerciales		
				Superficie arrendable (m ²)	Canon fijo promedio (CLF/m ² /mes)	Vacancia superficie
Apoquindo 4217	Las Condes	Descubrimiento	<i>i/c</i>	608	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Bandera 201	Santiago	Descubrimiento	<i>i/c</i>	10.147	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Conde de Manso 533 - Manso Melipilla	Melipilla	Descubrimiento	<i>i/c</i>	3.239	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Del Salvador 329	Puerto Varas	Descubrimiento	<i>i/c</i>	1.364	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Isidora Goyenechea 2872	Las Condes	Descubrimiento	<i>i/c</i>	693	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Isidora Goyenechea 2874	Las Condes	Descubrimiento	<i>i/c</i>	327	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
La Florida 9624	La Florida	Descubrimiento	<i>i/c</i>	370	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Las Condes 11090	Las Condes	Descubrimiento	<i>i/c</i>	628	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Las Condes 9050 *	Las Condes	Descubrimiento	<i>i/c</i>	3.524	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Las Verbenas 9129	Las Condes	Descubrimiento	<i>i/c</i>	178	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Nueva York 77 - Ahumada 86	Santiago	Descubrimiento	<i>i/c</i>	1.679	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Salvador 42	Providencia	Descubrimiento	<i>i/c</i>	170	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
San Juan Bosco 2239 - Los Carrera	Concepción	Descubrimiento	<i>i/c</i>	3.432	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Apoquindo Valdepeñas	Las Condes	Rentas Retail	<i>i/c</i>	369	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Independencia 491	Valdivia	Rentas Retail	<i>i/c</i>	630	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Alameda 288	Santiago	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	410	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Balmaceda 540	La Serena	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	671	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Colón 398	Los Ángeles	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	647	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Colón 657	Talcahuano	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	701	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Concha Y Toro 260	Puente Alto	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	202	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Moneda 893	Santiago	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	394	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Estado 370	Curicó	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	705	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Gran Avenida 5120	San Miguel	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	393	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Irrazával 3329	Ñuñoa	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	437	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Magallanes 944	Punta Arenas	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	596	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Manuel Rodríguez 840	San Fernando	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	427	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>

Continúa en la siguiente página

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por *i/c* (información confidencial).

* Incluye oficinas.

Continuación de la página anterior

Propiedad	Ubicación (Comuna)	Sociedad propietaria	Ingresos por arriendo (CLF/mes)	Locales comerciales		
				Superficie arrendable (m ²)	Canon fijo promedio (CLF/m ² /mes)	Vacancia superficie
Matta 624	Osorno	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	758	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
21 de Mayo 115	Arica	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	521	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Nueva Providencia 1919	Providencia	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	414	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Pajaritos 1605	Maipú	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	857	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Ramón Freire 1783	Maipú	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	350	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Pajaritos 2222	Maipú	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	235	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Príncipe De Gales 7085	La Reina	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	285	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Prat 177	San Felipe	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	343	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Prat 495	San Bernardo	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	333	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Providencia 1422	Providencia	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	226	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Ramón Picarte 370	Valdivia	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	842	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
San Martín 2668	Antofagasta	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	1.248	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Agustinas 799 - San Antonio 205	Santiago	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	218	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Uno Sur 1118	Talca	Rentas Inmobiliarias	<i>i/c</i>	673	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Total Descubrimiento			<i>i/c</i>	26.359	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Total Rentas Retail			<i>i/c</i>	999	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Total Rentas Inmobiliarias			<i>i/c</i>	12.886	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Total cartera			<i>i/c</i>	40.244	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por *i/c* (información confidencial).

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)	Sociedad propietaria	Uso	Ingresos por arriendo (CLF/mes)	Terrenos		
					Superficie arrendable (m ²)	Canon fijo promedio (CLF/m ² /mes)	Vacancia superficie
Valle Lo Aguirre	Pudahuel	Descubrimiento	Estación de servicio	<i>i/c</i>	17.680	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Pajaritos 2872	Maipú	Rentas Inmobiliarias	-	<i>i/c</i>	2.783	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Total Descubrimiento				<i>i/c</i>	17.680	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Total Rentas Inmobiliarias				<i>i/c</i>	2.783	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Total cartera				<i>i/c</i>	20.463	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por *i/c* (información confidencial).

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 ²)	Situación
Américo Vespucio 1600 LT10 C1	Cerrillos	Terreno	Descubrimiento	83.038	Sin renta
La Florida 9612	La Florida	Terreno	Descubrimiento	1.489	Con contrato de arriendo
Las Condes 11340	Vitacura	Residencial	Descubrimiento	462 *	Con contrato de arriendo
Las Condes 11342	Vitacura	Residencial	Descubrimiento	558 *	Con contrato de arriendo
Las Condes 11344	Vitacura	Residencial	Descubrimiento	599 *	Con contrato de arriendo
Las Condes 11348	Vitacura	Residencial	Descubrimiento	496 *	Con contrato de arriendo
Las Verbenas 9117	Las Condes	Terreno	Descubrimiento	454	Sin renta
Providencia 655 (desarrollo en terreno remanente)	Providencia	Desarrollo	Descubrimiento	2.246 *	Sin renta
Alcalde Délano	Lo Barnechea	Terreno	Descubrimiento	9.368	Sin renta
Manquehue Norte 600	Las Condes	Residencial	Plaza Araucano	129	Con contrato de arriendo
Plaza San Damián – Lote B3	Las Condes	Terreno	Plaza Constitución	6.193	Sin renta

* 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 70%. 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)	Sociedad propietaria	Ingresos por arriendo (CLF/mes)	Bodegas		
				Superficie arrendable (m ²)	Canon fijo promedio (CLF/m ² /mes)	Vacancia superficie
Bernardino 1997	Puerto Montt	Bodenor Flexcenter	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Centro Unilever	Lampa	Bodenor Flexcenter	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Enea fase I	Pudahuel	Bodenor Flexcenter	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Enea fase II	Pudahuel	Bodenor Flexcenter	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
La Montaña 1660	Lampa	Bodenor Flexcenter	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Lo Boza 107	Pudahuel	Bodenor Flexcenter	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Lo Boza 120	Pudahuel	Bodenor Flexcenter	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Lo Boza 441	Pudahuel	Bodenor Flexcenter	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Marco Polo 9038	Hualpén	Bodenor Flexcenter	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Panamericana km 19	Colina	Bodenor Flexcenter	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Los Alerces	Pudahuel	Bodenor Flexcenter	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Total Bodenor Flexcenter			<i>i/c</i>	733.160	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Total cartera			<i>i/c</i>	733.160	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por *i/c* (información confidencial).

Otras propiedades

Bodenor Flexcenter es propietaria de dos terrenos sin desarrollar: uno junto al centro de distribución Bernardino 1997 y otro en Centro Unilever.

Propiedad	Ubicación (Comuna)	Tipo	Sociedad propietaria	Superficie (m ²)	Situación
Bernardino 1997	Puerto Montt	Terreno	Bodenor Flexcenter	<i>i/c</i>	Sin construcciones
Centro Unilever	Lampa	Terreno	Bodenor Flexcenter	<i>i/c</i>	Sin construcciones

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por *i/c* (información confidencial).

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 ²)
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
Total cartera				116.862

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.
- 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.
- 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 3,05% real anual.

La remuneración fija, correspondiente al 1,3% anual⁽⁷⁾ 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 2021.

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

- El patrimonio corregido del Fondo al 31 de diciembre de 2014.
 - Las distribuciones 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 las distribuciones del período dividido en el patrimonio corregido 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 BCU a 10 años emitidos por el Banco Central de Chile.
- β_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. Se utilizó el promedio de los últimos 10 años utilizando intervalos mensuales.

⁽⁷⁾ IVA incluido.

- 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 2021”, publicada en junio de 2021 y en la que se contó con 21 respuestas para Chile. Dicho valor corresponde a 6,3%.
- *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 1.851.

Concepto	Fórmula	Valor
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección (CLF)	1	8.900.570
Valor presente valor residual (CLF)	2	5.173.349
Activos prescindibles/no operacionales (CLF)	3	1.013.688
Valor del patrimonio	4: 1 + 2 + 3	15.087.607
N° de cuotas	5	252.647.850
Valor cuota (CLF)	6: 4/ 5	0,0597
Valor de CLF a la Fecha de Valorización (CLP)	7	30.991,74
Valor cuota (CLP)	6 x 7	1.851

Indicadores valorización	Valor
Precio/Valor Libro	1,04

4.2 Flujos proyectados

Flujo de caja del Fondo (CLF)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Régimen
Intereses por préstamos a EERR	375.208	375.208	375.208	375.208	375.208	375.208	375.208	375.208	375.208	375.208	375.208	375.208	375.208	375.208	375.208	375.208
Dividendos desde sociedades	329.596	684.060	923.424	1.032.297	938.245	961.821	973.481	967.114	953.215	950.263	952.980	952.373	954.741	952.849	953.809	921.341
Venta (compra) de participaciones en sociedades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gastos de cargo del Fondo y del Comité de Vigilancia	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853
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	-88.397	-30.308	-83.510	-111.578	-137.325	-112.702	-118.875	-121.929	-120.262	-116.622	-115.849	-116.561	-116.401	-117.022	-116.526	-116.526
Ingresos financieros	841	839	723	719	720	722	726	728	723	722	723	722	724	722	722	500
Gastos financieros	-68.011	-68.011	-200.046	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572
Deuda con terceros	-68.011	-68.011	-200.046	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572
Deuda con EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devolución deudas EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización deudas (neto)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda con terceros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Deuda con EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisión préstamos a EERR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Emisión deuda	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aportes de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Devoluciones de capital	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Variación capital de trabajo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujo de caja antes de distribuciones	515.450	928.001	982.012	1.052.286	932.490	980.690	986.182	976.762	964.526	965.211	968.704	967.383	969.913	967.399	968.854	936.164
Caja inicial	251.244	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	-666.694	-928.001	-982.012	-1.052.286	-932.490	-980.690	-986.182	-976.762	-964.526	-965.211	-968.704	-967.383	-969.913	-967.399	-968.854	-936.164
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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Régimen
Distribuciones a aportantes	666.694	928.001	982.012	1.052.286	932.490	980.690	986.182	976.762	964.526	965.211	968.704	967.383	969.913	967.399	968.854	936.164

4.3 Proyecciones financieras del Fondo

Estado de Resultados (CLF)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Régimen
Intereses y reajustes	375.208	375.208	375.208	375.208	375.208	375.208	375.208	375.208	375.208	375.208	375.208	375.208	375.208	375.208	375.208	375.208
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	727.594	1.204.489	778.819	801.523	809.107	829.130	837.261	845.239	845.242	844.758	845.447	846.859	847.096	847.115	847.115	847.161
Total ingresos netos de la operación	1.102.802	1.579.697	1.154.028	1.176.731	1.184.315	1.204.338	1.212.469	1.220.447	1.220.450	1.219.966	1.220.655	1.222.068	1.222.304	1.222.323	1.222.323	1.222.369
Gastos de cargo del Fondo y del comité de vigilancia	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853	-8.853
Comisión de administración	-55.241	-108.444	-136.512	-162.258	-137.636	-143.809	-146.862	-145.195	-141.556	-140.782	-141.494	-141.335	-141.955	-141.460	-141.711	-141.711
Total gastos de la operación	-64.094	-117.297	-145.365	-171.111	-146.489	-152.662	-155.715	-154.049	-150.409	-149.635	-150.347	-150.188	-150.809	-150.313	-150.564	-150.564
Ingresos financieros	841	839	723	719	720	722	726	728	723	722	723	722	724	722	722	500
Costos financieros	-68.172	-68.011	-193.252	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572	-210.572
Ganancia antes de impuestos	971.377	1.395.228	816.133	795.767	827.974	841.827	846.908	856.554	860.192	860.480	860.459	862.029	861.647	862.160	861.909	861.733
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	971.377	1.395.228	816.133	795.767	827.974	841.827	846.908	856.554	860.192	860.480	860.459	862.029	861.647	862.160	861.909	861.733
EBITDA consolidado del Fondo	1.333.718	1.418.603	1.456.267	1.462.385	1.500.782	1.522.033	1.530.117	1.542.712	1.546.356	1.546.467	1.546.699	1.548.793	1.548.497	1.549.018	1.548.767	1.571.686

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)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	178.589	224.431	244.021	249.923	251.811	265.836	266.129	267.194	266.568	266.014	266.015	266.015	266.342	266.368	266.368	266.368
Costo de venta	-14.623	-7.234	-4.081	-4.195	-4.217	-4.330	-4.334	-4.352	-4.354	-4.355	-4.355	-4.355	-4.358	-4.358	-4.358	-4.358
Ganancia bruta	163.966	217.197	239.940	245.728	247.594	261.506	261.795	262.842	262.214	261.659	261.660	261.660	261.984	262.010	262.010	262.010
Gastos de administración	-64.541	-66.956	-66.476	-64.976	-64.976	-64.976	-64.976	-64.976	-64.976	-64.976	-64.976	-64.976	-64.976	-64.976	-64.976	-64.976
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	102	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Costos financieros	-81.974	-81.974	-81.974	-81.974	-81.974	-81.974	-81.974	-81.974	-81.974	-81.974	-81.974	-81.974	-81.974	-81.974	-81.974	-81.974
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por unidades de reajuste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia antes de impuestos	17.553	68.367	91.590	98.878	100.744	114.656	114.945	115.992	115.364	114.809	114.810	114.810	115.134	115.160	115.160	115.160
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-2.174	-18.459	-24.729	-26.697	-27.201	-30.957	-31.035	-31.318	-31.148	-30.999	-30.999	-30.999	-31.086	-31.093	-31.093	-31.093
Ganancia después de impuestos	15.379	49.908	66.861	72.181	73.543	83.699	83.910	84.674	84.216	83.810	83.811	83.811	84.048	84.067	84.067	84.067
EBITDA	99.425	150.241	173.464	180.752	182.618	196.530	196.820	197.866	197.238	196.684	196.685	196.685	197.009	197.034	197.034	197.034
Margen EBITDA	55,7%	66,9%	71,1%	72,3%	72,5%	73,9%	74,0%	74,1%	74,0%	73,9%	73,9%	73,9%	74,0%	74,0%	74,0%	74,0%

5.2 Inversión en Rentas Magdalena SpA

Estado de resultados: Rentas Magdalena SpA

Estado de Resultados (CLF)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	65.356	76.705	87.203	89.234	91.318	92.872	92.909	92.909	92.909	92.909	92.909	92.909	92.909	92.909	92.909	92.909
Costo de venta	-3.593	-2.904	-1.098	-1.114	-1.131	-1.147	-1.148	-1.148	-1.148	-1.148	-1.148	-1.148	-1.148	-1.148	-1.148	-1.148
Ganancia bruta	61.763	73.801	86.105	88.120	90.187	91.725	91.761									
Gastos de administración	-21.128	-21.843	-21.843	-21.151	-21.151	-21.151	-21.151	-21.151	-21.151	-21.151	-21.151	-21.151	-21.151	-21.151	-21.151	-21.151
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	129	70	54	60	64	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68	68
Costos financieros	-32.596	-32.596	-41.589	-41.589	-41.589	-41.589	-41.589	-41.589	-41.589	-41.589	-41.589	-41.589	-41.589	-41.589	-41.589	-41.589
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por unidades de reajuste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia antes de impuestos	8.168	19.432	22.727	25.440	27.511	29.053	29.089									
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-1.250	-5.247	-6.136	-6.869	-7.428	-7.844	-7.854	-7.854	-7.854	-7.854	-7.854	-7.854	-7.854	-7.854	-7.854	-7.854
Ganancia después de impuestos	6.918	14.185	16.591	18.571	20.083	21.209	21.235									
EBITDA	40.635	51.958	64.262	66.968	69.036	70.574	70.611									
Margen EBITDA	62,2%	67,7%	73,7%	75,0%	75,6%	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)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	197.706	197.446	194.247	197.788	197.786	197.684	200.947	217.265	217.265	217.265	217.265	217.265	217.265	217.265	217.265	217.265
Costo de venta	-2.022	-2.367	-2.356	-2.428	-2.433	-2.438	-2.482	-2.706	-2.706	-2.706	-2.706	-2.706	-2.706	-2.706	-2.706	-2.706
Ganancia bruta	195.684	195.079	191.891	195.360	195.353	195.246	198.465	214.559								
Gastos de administración	-46.980	-49.292	-49.292	-47.986	-47.986	-47.986	-47.986	-47.986	-47.986	-47.986	-47.986	-47.986	-47.986	-47.986	-47.986	-47.986
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38	38
Costos financieros	-49.462	-49.462	-49.462	-49.462	-49.462	-49.462	-49.462	-49.462	-49.462	-49.462	-49.462	-49.462	-49.462	-49.462	-49.462	-49.462
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por unidades de reajuste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia antes de impuestos	99.280	96.363	93.175	97.950	97.943	97.836	101.055	117.149								
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-29.466	-26.018	-25.157	-26.446	-26.444	-26.416	-27.285	-31.630	-31.630	-31.630	-31.630	-31.630	-31.630	-31.630	-31.630	-31.630
Ganancia después de impuestos	69.814	70.345	68.018	71.504	71.499	71.420	73.770	85.519								
EBITDA	148.703	145.787	142.598	147.373	147.366	147.260	150.478	166.573								
Margen EBITDA	75,2%	73,8%	73,4%	74,5%	74,5%	74,5%	74,9%	76,7%	76,7%	76,7%	76,7%	76,7%	76,7%	76,7%	76,7%	76,7%

5.4 Inversión en Rentas Bucarest SpA

Estado de resultados: Rentas Bucarest SpA

Estado de Resultados (CLF)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	51.112	51.656	51.913	52.904	53.240	54.182	54.182	54.182	54.182	54.182	54.182	54.182	54.182	54.182	54.182	54.182
Costo de venta	-1.176	-986	-959	-972	-979	-989	-989	-989	-989	-989	-989	-989	-989	-989	-989	-989
Ganancia bruta	49.936	50.670	50.954	51.932	52.261	53.193										
Gastos de administración	-11.333	-11.843	-11.843	-11.520	-11.520	-11.520	-11.520	-11.520	-11.520	-11.520	-11.520	-11.520	-11.520	-11.520	-11.520	-11.520
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	26	28	28	28	27	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28	28
Costos financieros	-17.668	-17.668	-17.668	-17.668	-17.668	-17.668	-17.668	-17.668	-17.668	-17.668	-17.668	-17.668	-17.668	-17.668	-17.668	-17.668
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por unidades de reajuste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia antes de impuestos	20.961	21.187	21.471	22.772	23.100	24.033										
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-6.442	-5.720	-5.797	-6.149	-6.237	-6.489	-6.489	-6.489	-6.489	-6.489	-6.489	-6.489	-6.489	-6.489	-6.489	-6.489
Ganancia después de impuestos	14.519	15.467	15.674	16.623	16.863	17.544										
EBITDA	38.602	38.826	39.110	40.413	40.741	41.674										
Margen EBITDA	75,5%	75,2%	75,3%	76,4%	76,5%	76,9%	76,9%	76,9%	76,9%	76,9%	76,9%	76,9%	76,9%	76,9%	76,9%	76,9%

5.5 Inversión en Rentas Retail SpA

Estado de resultados: Rentas Retail SpA

Estado de Resultados (CLF)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	5.603	5.731	5.922	6.054	6.220	6.265	6.265	6.265	6.265	6.265	6.265	6.265	6.265	6.265	6.265	6.265
Costo de venta	-213	-167	-143	-145	-147	-147	-147	-147	-147	-147	-147	-147	-147	-147	-147	-147
Ganancia bruta	5.390	5.564	5.779	5.909	6.073	6.118										
Gastos de administración	-1.671	-1.676	-1.676	-1.652	-1.652	-1.652	-1.652	-1.652	-1.652	-1.652	-1.652	-1.652	-1.652	-1.652	-1.652	-1.652
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	16	15	14	16	15	15	15	15	15	15	15	15	15	16	16	16
Costos financieros	-2.124	-2.124	-2.124	-2.124	-2.124	-2.124	-2.124	-2.124	-2.124	-2.124	-2.124	-2.124	-2.124	-2.124	-2.124	-2.124
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por unidades de reajuste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia antes de impuestos	1.611	1.779	1.993	2.149	2.312	2.357	2.358	2.358	2.358							
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-510	-480	-538	-580	-624	-636	-637	-637	-637	-637	-637	-637	-637	-637	-637	-637
Ganancia después de impuestos	1.101	1.299	1.455	1.569	1.688	1.721	1.720	1.721	1.721	1.721						
EBITDA	3.719	3.888	4.103	4.257	4.422	4.466										
Margen EBITDA	66,4%	67,8%	69,3%	70,3%	71,1%	71,3%	71,3%	71,3%	71,3%	71,3%	71,3%	71,3%	71,3%	71,3%	71,3%	71,3%

5.6 Inversión en Bodenor Flexcenter S.A.

Estado de resultados: Bodenor Flexcenter S.A.

Estado de Resultados (CLF)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	1.344.716	1.408.497	1.418.734	1.434.559	1.446.206	1.462.030	1.474.906	1.467.464	1.467.449	1.467.387	1.467.394	1.467.410	1.467.410	1.467.410	1.467.410	1.467.410
Costo de venta	-136.857	-139.134	-140.684	-141.761	-142.768	-144.050	-145.069	-145.402	-145.424	-145.424	-145.428	-145.438	-145.438	-145.438	-145.438	-145.438
Ganancia bruta	1.207.859	1.269.363	1.278.050	1.292.798	1.303.438	1.317.980	1.329.837	1.322.062	1.322.025	1.321.963	1.321.966	1.321.972	1.321.972	1.321.972	1.321.972	1.321.972
Gastos de administración	-272.042	-264.974	-240.974	-240.974	-240.974	-241.253	-241.253	-241.253	-241.253	-241.253	-241.253	-241.253	-241.253	-241.253	-241.253	-241.253
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	1.709	316	316	316	316	316	316	316	316	316	316	316	316	316	316	316
Costos financieros	-104.697	-88.968	-109.550	-109.550	-109.550	-109.550	-109.550	-109.550	-109.550	-109.550	-109.550	-109.550	-109.550	-109.550	-109.550	-109.550
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por unidades de reajuste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia antes de impuestos	832.829	915.737	927.842	942.590	953.230	967.493	979.350	971.575	971.538	971.476	971.479	971.485	971.485	971.485	971.485	971.485
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-84.246	405.484	-250.517	-254.499	-257.372	-261.223	-264.424	-262.325	-262.315	-262.298	-262.299	-262.301	-262.301	-262.301	-262.301	-262.301
Ganancia después de impuestos	748.583	1.321.221	677.325	688.091	695.858	706.270	714.926	709.250	709.223	709.178	709.180	709.184	709.184	709.184	709.184	709.184
EBITDA	935.817	1.004.389	1.037.075	1.051.823	1.062.464	1.076.727	1.088.584	1.080.809	1.080.772	1.080.710	1.080.713	1.080.719	1.080.719	1.080.719	1.080.719	1.080.719
Margen EBITDA	69,6%	71,3%	73,1%	73,3%	73,5%	73,6%	73,8%	73,7%	73,6%	73,6%	73,6%	73,6%	73,6%	73,6%	73,6%	73,6%

5.7 Inversión en Inmobiliaria Descubrimiento SpA

Estado de resultados: Inmobiliaria Descubrimiento SpA

Estado de Resultados (CLF)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	338.467	347.442	349.590	350.401	351.902	353.050	353.119	352.952	352.924	352.920	353.988	356.029	356.029	356.029	356.029	356.108
Costo de venta	-6.637	-4.721	-4.686	-4.811	-5.086	-5.288	-6.051	-6.535	-6.632	-6.633	-6.693	-6.803	-6.803	-6.803	-6.803	-6.819
Ganancia bruta	331.830	342.721	344.904	345.590	346.816	347.762	347.068	346.417	346.292	346.287	347.295	349.226	349.226	349.226	349.226	349.289
Gastos de administración	-89.514	-93.863	-93.863	-92.048	-92.048	-92.048	-92.048	-92.048	-92.048	-92.048	-92.048	-92.048	-92.048	-92.048	-92.048	-92.048
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	594	226	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124	124
Costos financieros	-164.681	-157.953	-157.370	-157.370	-157.370	-157.370	-157.370	-157.370	-157.370	-157.370	-157.370	-157.370	-157.370	-157.370	-157.370	-157.370
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por unidades de reajuste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia antes de impuestos	78.229	91.131	93.795	96.296	97.522	98.468	97.774	97.123	96.998	96.993	98.001	99.932	99.932	99.932	99.932	99.995
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-25.426	-24.605	-25.325	-26.000	-26.331	-26.586	-26.399	-26.223	-26.189	-26.188	-26.460	-26.981	-26.981	-26.981	-26.981	-26.999
Ganancia después de impuestos	52.803	66.526	68.470	70.296	71.191	71.882	71.375	70.900	70.809	70.805	71.541	72.951	72.951	72.951	72.951	72.996
EBITDA	242.316	248.858	251.042	253.542	254.768	255.715	255.019	254.369	254.244	254.239	255.247	257.177	257.177	257.177	257.177	257.241
Margen EBITDA	71,6%	71,6%	71,8%	72,4%	72,4%	72,4%	72,2%	72,1%	72,0%	72,0%	72,1%	72,2%	72,2%	72,2%	72,2%	72,2%

5.8 Inversión en Rentas Inmobiliarias SpA

Estado de resultados: Rentas Inmobiliarias SpA

Estado de Resultados (CLF)	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	Régimen
Ingresos de actividades ordinarias	238.790	261.972	269.602	270.929	271.633	271.806	271.796	271.757	272.557	272.514	272.465	272.465	272.465	272.465	272.465	272.465
Costo de venta	-7.816	-4.680	-4.477	-4.539	-4.562	-4.563	-4.566	-4.644	-4.659	-4.676	-4.694	-4.694	-4.694	-4.694	-4.694	-4.694
Ganancia bruta	230.974	257.292	265.125	266.390	267.071	267.243	267.230	267.113	267.898	267.838	267.771	267.771	267.771	267.771	267.771	267.771
Gastos de administración	-61.632	-64.024	-64.024	-62.476	-62.476	-62.476	-62.476	-62.476	-62.479	-62.479	-62.479	-62.479	-62.479	-62.479	-62.479	-62.479
Otros ingresos, por función	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ingresos financieros	4.111	4.209	4.212	4.212	53	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54	54
Costos financieros	-127.580	-127.580	-127.580	-127.580	-127.580	-127.580	-127.580	-127.580	-127.580	-127.580	-127.580	-127.580	-127.580	-127.580	-127.580	-127.580
Resultado en inversiones valorizadas por el método de la participación	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancias por valorización de inversiones a valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultados por unidades de reajuste	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ganancia antes de impuestos	45.873	69.897	77.733	80.546	77.068	77.241	77.228	77.111	77.893	77.833	77.766	77.766	77.766	77.766	77.766	77.766
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-13.702	-18.872	-20.988	-22.310	-20.808	-20.855	-20.852	-20.820	-21.031	-21.015	-20.997	-20.997	-20.997	-20.997	-20.997	-20.997
Ganancia después de impuestos	32.171	51.025	56.745	58.236	56.260	56.386	56.376	56.291	56.862	56.818	56.769	56.769	56.769	56.769	56.769	56.769
EBITDA	169.342	193.268	201.101	203.914	204.595	204.766	204.754	204.636	205.419	205.359	205.292	205.292	205.292	205.292	205.292	205.292
Margen EBITDA	70,9%	73,8%	74,6%	75,3%	75,3%	75,3%	75,3%	75,3%	75,4%	75,4%	75,3%	75,3%	75,3%	75,3%	75,3%	75,3%

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 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"> ▪ IBM II a costo de inversión más valor del terreno ▪ Los Alerces para la cual se proyectan flujos futuros en operación
	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 3,05% 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 8.853. 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 2021.
	Remuneración variable a la administradora	22,0% anual + IVA sobre el exceso de retornos de UF + 5,0% anual, estimado en base a las distribuciones del período dividido en el patrimonio promedio de 2014.
Otros	Impuestos	El Fondo no tributa directamente.
	Distribuciones a los aportantes	El Fondo distribuye periódicamente, a sus aportantes, 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.
	Sobretasa de impuesto territorial	A partir de 2023 la tasa del último tramo pasa de 0,275% a 0,425%.

Las distribuciones que reciben los aportantes se descontaron empleando como tasa el costo del patrimonio, el cual se determinó utilizando los siguientes parámetros:

Parámetros de cálculo	Valor
Tasa libre de riesgo (r_f)	0,96%
β_p desapalancado	0,56
β_p apalancado	0,93
Premio por riesgo de mercado ($r_m - r_f$)	6,30%
Deuda/patrimonio	0,90
Costo del patrimonio	6,81%

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.

La relación deuda/patrimonio corresponde a la relación real del Fondo consolidado, a la Fecha de Valorización, según el valor estimado para su patrimonio.

6.2 Inmobiliaria Plaza Constitución SpA

Arriendo fijo de las propiedades

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Inicial - Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Canon de arriendo	Vacancia superficie	Canon de arriendo	Vacancia superficie
Parque San Damián	Oficinas	17.423 m ²	i/c	i/c	i/c	i/c
	Locales	2.850 m ²	i/c	i/c	i/c	i/c
	Estacionamientos	718 un	i/c	i/c	i/c	i/c
Plaza San Damián	Oficinas	14.186 m ²	i/c	i/c	i/c	i/c
	Locales	3.091 m ²	i/c	i/c	i/c	i/c
	Estacionamientos	649 un	i/c	i/c	i/c	i/c
Comentario			En CLF/mes por m ² o unidad	% de los m ² o unidades vacantes	En CLF/mes por m ² o unidad	% de los m ² o unidades vacantes

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por i/c (información confidencial).

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

Gastos de las propiedades

Propiedad	Comisiones variables	Mantenimiento	Gastos comunes de vacancia	Contribuciones	Seguros	CAPEX
Parque San Damián	0,1%	0,7%	0,10	14.011	946	0
Plaza San Damián	0,1% ⁽⁸⁾	0,7%	0,10	10.835	1.316	0
Total				24.846	2.262	0
Comentario	Asociado con corretaje. Definido como % de los arriendos.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. Definido como % de los arriendos.	Pérdida producida por superficies vacantes. En CLF/m ² /mes.	Basado en últimas cuotas. En CLF/año.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. En CLF/año.	En CLF.

⁽⁸⁾ Se proyecta que existe un gasto adicional de colocación, debido a que se trata de un edificio nuevo, que es de CLF/mes 148. Se proyectó que este gasto irá disminuyendo linealmente hasta desaparecer cuando la propiedad alcance el nivel de ocupación de régimen.

Deudas

Con instituciones financieras	0	En CLF.
Con el Fondo	3.240.252	En CLF.
Con otras EERR	0	En CLF.

Otros

Gastos sociedad	1.185 *	En CLF/año. Son asesorías, patentes, etc.
Remuneración fija a la administradora	25.171	En CLF/año.
Otros activos	98.366	En CLF. Terreno eriazo.
Crecimiento de la perpetuidad	0%	Para el valor residual.

* Hasta 2024 serían 2.685 CLF/año.

Impuestos

Tasa de impuesto a la renta	27,0%	Régimen semi Integrado.
Pérdidas tributarias acumuladas	691.164	En CLF.
Crédito fiscal IVA	199.192	En CLF.
Sobretasa de impuesto territorial	9.371 *	En CLF/año.

* Durante 2022, previo al cambio de tasa, sería 6.070 CLF/año.

6.3 Rentas Magdalena SpA

Arriendo fijo de las propiedades

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Inicial - Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Canon de arriendo	Vacancia superficie	Canon de arriendo	Vacancia superficie
Edificio Mapfre	Oficinas	10.545 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
	Locales	690 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
	Estacionamientos	262 un	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Comentario			En CLF/mes por m ² o unidad	% de los m ² o unidades vacantes	En CLF/mes por m ² o unidad	% de los m ² o unidades vacantes

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por *i/c* (información confidencial).

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

Gastos de las propiedades

Propiedad	Comisiones variables	Mantenimiento	Gastos comunes de vacancia	Contribuciones	Seguros	CAPEX
Edificio Mapfre	0,1%	0,7%	0,10	5.485	776	0
Comentario	Asociado con corretaje. Definido como % de los arriendos.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. Definido como % de los arriendos.	Pérdida producida por superficies vacantes. En CLF/m ² /mes.	Basado en últimas cuotas. En CLF/año.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. En CLF/año.	En CLF.

Deudas

Con instituciones financieras	1.005.316	En CLF.
Con el Fondo	540.458	En CLF.
Con otras EERR	0	En CLF.

Otros

Gastos sociedad	1.076	En CLF/año. Son asesorías, patentes, etc.
Remuneración fija a la administradora	10.163	En CLF/año.
Otros activos	0	En CLF.
Crecimiento de la perpetuidad	0%	Para el valor residual.

* Hasta 2024 serían 1.767 CLF/año.

Impuestos

Tasa de impuesto a la renta	27,0%	Régimen semi Integrado.
Pérdidas tributarias acumuladas	40.943	En CLF.
Crédito fiscal IVA	0	En CLF.
Sobretasa de impuesto territorial	1.978 *	En CLF/año.

* Durante 2022, previo al cambio de tasa, sería 1.264 CLF/año.

6.4 Inmobiliaria Plaza Araucano SpA

Arriendo fijo de las propiedades

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Inicial - Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Canon de arriendo	Vacancia superficie	Canon de arriendo	Vacancia superficie
Cerro El Plomo 6000	Oficinas	26.882 m ²	i/c	i/c	i/c	i/c
	Estacionamientos	847 un	i/c	i/c	i/c	i/c
Comentario			En CLF/mes por m ² o unidad	% de los m ² o unidades vacantes	En CLF/mes por m ² o unidad	% de los m ² o unidades vacantes

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por i/c (información confidencial).

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

Egresos - continuación

Propiedad	Comisiones variables	Mantención	Gastos comunes de vacancia	Contribuciones	Seguros	CAPEX
Cerro El Plomo 6000	0,1%	0,7%	0,10	16.907	1.833	0
Comentario	Asociado con corretaje. Definido como % de los arriendos.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. Definido como % de los arriendos.	Pérdida producida por superficies vacantes. En CLF/m ² /mes.	Basado en últimas cuotas. En CLF/año.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. En CLF/año.	En CLF.

Deudas

Con instituciones financieras	0	En CLF.
Con el Fondo	1.896.066	En CLF.
Con otras EERR	0	En CLF.

Otros

Gastos sociedad	1.003	En CLF/año. Son asesorías, patentes, etc.
Remuneración fija a la administradora	21.170	En CLF/año.
Otros activos	7.870	En CLF. Departamento en Av. Manquehue.
Crecimiento de la perpetuidad	0%	Para el valor residual.

* Hasta 2024 serían 2.309 CLF/año.

Impuestos

Tasa de impuesto a la renta	27,0%	Régimen semi Integrado.
Pérdidas tributarias acumuladas	19.575	En CLF.
Crédito fiscal IVA	0	En CLF.
Sobretasa de impuesto territorial	6.340 *	En CLF/año.

* Durante 2022, previo al cambio de tasa, sería 4.028 CLF/año.

6.5 Rentas Bucarest SpA

Arriendo fijo de las propiedades

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Inicial - Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Canon de arriendo	Vacancia superficie	Canon de arriendo	Vacancia superficie
Puente Suecia	Oficinas	7.160 m ²	i/c	i/c	i/c	i/c
	Locales	1.368 m ²	i/c	i/c	i/c	i/c
	Estacionamientos	149 un	i/c	i/c	i/c	i/c
Comentario			En CLF/mes por m ² o unidad	% de los m ² o unidades vacantes	En CLF/mes por m ² o unidad	% de los m ² o unidades vacantes

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por i/c (información confidencial).

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

Gastos de las propiedades

Propiedad	Comisiones variables	Mantenimiento	Gastos comunes de vacancia	Contribuciones	Seguros	CAPEX
Puente Suecia	0,1%	0,7%	0,10	3.820	487	0
Comentario	Asociado con corretaje. Definido como % de los arriendos.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. Definido como % de los arriendos.	Pérdida producida por superficies vacantes. En CLF/m ² /mes.	Basado en últimas cuotas. En CLF/año.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. En CLF/año.	En CLF.

Deudas

Con instituciones financieras	0	En CLF.
Con el Fondo	535.391	En CLF.
Con otras EERR	0	En CLF.

Otros

Gastos sociedad	931	En CLF/año. Son asesorías, patentes, etc.
Remuneración fija a la administradora	4.868	En CLF/año.
Otros activos	0	En CLF.
Crecimiento de la perpetuidad	0%	Para el valor residual.

* Hasta 2024 serían 1.255 CLF/año.

Impuestos

Tasa de impuesto a la renta	27,0%	Régimen semi Integrado.
Pérdidas tributarias acumuladas	47.431	En CLF.
Crédito fiscal IVA	5.210	En CLF.
Sobretasa de impuesto territorial	1.343 *	En CLF/año.

* Durante 2022, previo al cambio de tasa, sería 833 CLF/año.

6.6 Rentas Retail SpA

Arriendo fijo de las propiedades

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Inicial - Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Canon de arriendo	Vacancia superficie	Canon de arriendo	Vacancia superficie
Apoquindo Valdepeñas	Locales comerciales	369 m ²	i/c	i/c	i/c	i/c
Independencia 491	Locales comerciales	630 m ²	i/c	i/c	i/c	i/c
Comentario			En CLF/mes por m ² o unidad	% de los m ² o unidades vacantes	En CLF/mes por m ² o unidad	% de los m ² o unidades vacantes

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por i/c (información confidencial).

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

Gastos de las propiedades

Propiedad	Comisiones variables	Mantenimiento	Gastos comunes de vacancia	Contribuciones	Seguros	CAPEX
Apoquindo Valdepeñas	0,1%	1,0%	0,08	220	30	0
Independencia 491	0,1%	1,0%	0,08	176	50	0
Comentario	Asociado con corretaje. Definido como % de los arriendos.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. Definido como % de los arriendos.	Pérdida producida por superficies vacantes. En CLF/m ² /mes.	Basado en últimas cuotas. En CLF/año.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. En CLF/año.	En CLF.

Deudas

Con instituciones financieras	0	En CLF.
Con el Fondo	99.756	En CLF.
Con otras EERR	0	En CLF.

Otros

Gastos sociedad	528	En CLF/año. Son asesorías, patentes, etc.
Remuneración fija a la administradora	611	En CLF/año.
Otros activos	0	En CLF.
Crecimiento de la perpetuidad	0%	Para el valor residual.

* Hasta 2024 serían 553 CLF/año.

Impuestos

Tasa de impuesto a la renta	27,0%	Régimen semi Integrado.
Pérdidas tributarias acumuladas	27.820	En CLF.
Crédito fiscal IVA	9.550	En CLF.
Sobretasa de impuesto territorial	35 *	En CLF/año.

* Durante 2022, previo al cambio de tasa, sería 29 CLF/año.

6.7 Bodenor Flexcenter S.A.

Arriendo fijo de las propiedades

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Inicial - Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Canon de arriendo	Vacancia superficie	Canon de arriendo	Vacancia superficie
Bernardino 1997	Centro de distribución	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Centro Unilever	Centro de distribución	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Enea fase I	Centro de distribución	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Enea fase II	Centro de distribución	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
La Montaña 1660	Centro de distribución	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Lo Boza 107	Centro de distribución	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Lo Boza 120	Centro de distribución	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Lo Boza 441	Centro de distribución	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Marco Polo 9038	Centro de distribución	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Panamericana km 19	Centro de distribución	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Los Alerces	Centro de distribución	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Comentario			En CLF/mes por m ² o unidad	% de los m ² o unidades vacantes	En CLF/mes por m ² o unidad	% de los m ² o unidades vacantes

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por *i/c* (información confidencial).

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

Gastos e ingresos por gastos comunes de las propiedades

Propiedad	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	Los Alerces
Gastos (CLF/mes)	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Ingresos (CLF/m ² /mes)	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Déficit como % de los arriendos	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por *i/c* (información confidencial).

Otros gastos de las propiedades

Propiedad	Comisiones variables	Mantenición	Contribuciones	Seguros	CAPEX
Bernardino 1997	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Centro Unilever	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Enea fase I	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Enea fase II	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
La Montaña 1660	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Lo Boza 107	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Lo Boza 120	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Lo Boza 441	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Marco Polo 9038	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Panamericana km 19	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Los Alerces	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Comentario	Asociado con corretaje. Definido como % de los arriendos.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. Definido como % de los arriendos.	Basado en últimas cuotas. En CLF/año.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. En CLF/año.	En CLF.

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por *i/c* (información confidencial).

Deudas

Con instituciones financieras	<i>i/c</i>	En CLF.
Con el Fondo	<i>i/c</i>	En CLF.
Con otras EERR	<i>i/c</i>	En CLF.

Otros

Gastos sociedad	<i>i/c</i>	Gastos como asesorías, patentes, seguros y otros. En CLF/año.
Remuneración fija a la administradora	<i>i/c</i>	En CLF/año.
Otros activos	<i>i/c</i>	En CLF. Dos terrenos.
Crecimiento de la perpetuidad	<i>i/c</i>	Para el valor residual.

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por *i/c* (información confidencial).

Impuestos

Tasa de impuesto a la renta	<i>i/c</i>	Régimen semi Integrado.
Pérdidas tributarias acumuladas	<i>i/c</i>	En CLF.
Crédito fiscal IVA	<i>i/c</i>	En CLF.
Sobretasa de impuesto territorial	<i>i/c</i>	En CLF/año.

6.8 Inmobiliaria Descubrimiento SpA

Arriendo fijo de las propiedades

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Inicial - Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Canon de arriendo	Vacancia superficie	Canon de arriendo	Vacancia superficie
Apoquindo 4217	Comercial	608 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Bandera 201	Comercial	10.147 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Edificio Espacio M	Oficinas	8.192 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
	Comercial	635 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
	Estacionamientos	70 un	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Conde de Manso 533 - Manso Melipilla	Comercial	3.239 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Del Cóndor 520 - Edificio 7	Oficinas	6.078 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
	Estacionamientos	184 un	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Del Salvador 329	Comercial	1.364 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Isidora Goyenechea 2872	Comercial	693 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Isidora Goyenechea 2874	Comercial	327 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
La Florida 9624	Comercial	370 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Laguna Sur 9660	Centro de bodegas	62.883 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Las Condes 11090	Comercial	628 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Las Condes 9050	Oficinas	1.232 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
	Comercial	2.292 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
	Estacionamientos	80 un	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Las Verbenas 9129	Comercial	178 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Nueva York 77 - Ahumada 86	Comercial	1.679 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Providencia 655 - General Bari 85	Oficinas	13.057 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Salvador 42	Comercial	170 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
San Juan Bosco 2239 - Los Carrera	Comercial	3.433 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Comentario			En CLF/mes por m ² o unidad	% de los m ² o unidades vacantes	En CLF/mes por m ² o unidad	% de los m ² o unidades vacantes

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por *i/c* (información confidencial).

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⁽⁹⁾ y posteriormente subarrienda, en CLF/mes 400, a una estación de servicio.

Gastos de las propiedades

Propiedad	Comisiones variables	Mantenición	Gastos comunes de vacancia	Contribuciones	Seguros	CAPEX
Apoquindo 4217	0,1%	1,0%	-	331	47	0
Bandera 201	0,1%	1,0%	-	6.770	0 *	0
Edificio Espacio M	0,1%	0,7%	0,10	5.056	381	0
Conde de Manso 533 – Manso Melipilla	0,1%	1,0%	-	362	142	0
Del Cóndor 520 – Edificio 7	0,1%	0,7%	0,10	1.566	253	0
Del Salvador 329	0,1%	1,0%	-	241	116	0
Isidora Goyenechea 2872	0,1%	1,0%	-	526	79	0
Isidora Goyenechea 2874	0,1%	1,0%	-	166	20	0
La Florida 9624	0,1%	1,0%	-	133	31	0
Laguna Sur 9660	0,1%	1,0%	0,01	8.036	1.516	0
Las Condes 11090	0,1%	1,0%	-	409	83	0
Las Condes 9050	0,1%	0,7%	0,10	2.220	403	0
Las Verbenas 9129	0,1%	1,0%	-	114	10	0
Nueva York 77 – Ahumada 86	0,1%	1,0%	-	1.790	185	0
Providencia 655 – General Bari 85	0,1%	1,0%	-	4.395	1.414	0
Salvador 42	0,1%	1,0%	-	107	13	0
San Juan Bosco 2239 – Los Carrera	0,1%	1,0%	-	596	307	0
Comentario	Asociado con corretaje. Definido como % de los arriendos.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. Definido como % de los arriendos.	Pérdida producida por superficies vacantes. En CLF/m ² /mes.	Basado en últimas cuotas. En CLF/año.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. En CLF/año.	En CLF.

* El seguro lo paga el arrendatario.

⁽⁹⁾ El arrendamiento, por parte Inmobiliaria Descubrimiento, está pactado hasta 2022 y el total de la renta fue pagada anticipadamente.

Deudas

Con instituciones financieras	2.774.385	En CLF.
Con el Fondo	1.431.091	En CLF.
Con otras EERR	0	En CLF.

Otros

Gastos sociedad	4.836	Gastos como asesorías, patentes, seguros y otros. En CLF/año.
Remuneración fija a la administradora	33.031	En CLF/año.
Otros activos	0	En CLF.
Crecimiento de la perpetuidad	0%	Para el valor residual.

* Hasta 2024 serían 6.650 CLF/año.

Impuestos

Tasa de impuesto a la renta	27,0%	Régimen semi Integrado.
Pérdidas tributarias acumuladas	121.905	En CLF.
Crédito fiscal IVA	0	En CLF.
Sobretasa de impuesto territorial	12.415 *	En CLF/año.

* Durante 2022, previo al cambio de tasa, sería 8.067 CLF/año.

Otras propiedades

Banco de terrenos	602.866	En CLF. Son 9 terrenos.
Proyecto en desarrollo	58.883	En CLF. Inversión en IBM II.

6.9 Rentas Inmobiliarias SpA

Arriendo fijo de las propiedades

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Inicial - Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Canon de arriendo	Vacancia superficie	Canon de arriendo	Vacancia superficie
Alameda 288	Locales comerciales	410 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Balmaceda 540	Locales comerciales	671 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Colón 398	Locales comerciales	647 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Colón 657	Locales comerciales	701 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Del Cóndor 820	Oficinas	2.959 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
	Estacionamientos	111 un	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Coyancura 2283	Oficinas	4.026 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
	Estacionamientos	87 un	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Concha Y Toro 260	Locales comerciales	202 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Moneda 893	Locales comerciales	394 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Estado 370	Locales comerciales	705 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Gran Avenida 5120	Locales comerciales	393 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Huérfanos 770	Oficinas	5.431 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
	Locales comerciales	1.055 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Irarrázaval 3329	Locales comerciales	437 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Las Condes 11380	Oficinas	485 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
	Locales comerciales	541 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
	Estacionamientos	12 un	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Magallanes 944	Locales comerciales	596 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Manuel Rodríguez 840	Locales comerciales	427 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Matta 624	Locales comerciales	758 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
21 de Mayo 115	Locales comerciales	521 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Comentario			En CLF/mes por m ² o unidad	% de los m ² o unidades vacantes	En CLF/mes por m ² o unidad	% de los m ² o unidades vacantes

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por i/c (información confidencial).

Arriendo fijo de las propiedades - continuación

Propiedad	Tipo	Superficie o unidades arrendables	Inicial - Real a la Fecha de Valorización		Estimado en régimen	
			Canon de arriendo	Vacancia superficie	Canon de arriendo	Vacancia superficie
Morandé 115	Oficinas	16.815 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
	Locales comerciales	410 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
	Estacionamientos	113 un	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Nueva de Lyon 072	Oficinas	3.199 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
	Estacionamientos	54 un	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Nueva Providencia 1919	Locales comerciales	414 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Pajaritos 1605	Locales comerciales	857 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Ramón Freire 1783	Locales comerciales	350 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Pajaritos 2222	Locales comerciales	235 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Príncipe De Gales 7085	Locales comerciales	285 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Prat 177	Locales comerciales	343 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Prat 495	Locales comerciales	333 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Providencia 1422	Locales comerciales	226 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Ramón Picarte 370	Locales comerciales	842 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
San Martín 2668	Locales comerciales	1.248 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Agustinas 799 - San Antonio 205	Locales comerciales	218 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Uno Sur 1118	Locales comerciales	673 m ²	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Comentario			En CLF/mes por m ² o unidad	% de los m ² o unidades vacantes	En CLF/mes por m ² o unidad	% de los m ² o unidades vacantes

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por *i/c* (información confidencial).

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 remanente	Opción de compra	Gastos operacionales
Pajaritos 2872	Terreno	Semestral	2.079	4	84.641	0
Comentario			En CLF.	En años. Hasta diciembre 2025.	En CLF.	En su totalidad son cubiertos por el arrendatario. En CLF/año.

Gastos de las propiedades

Propiedad	Comisiones variables	Mantenición	Gastos comunes de vacancia	Contribuciones	Seguros	CAPEX
Alameda 288	0,1%	1,0%	-	70	42	0
Balmaceda 540	0,1%	1,0%	-	178	80	0
Colón 398	0,1%	1,0%	-	148	63	0
Colón 657	0,1%	1,0%	-	136	86	0
Del Cóndor 820	0,1%	0,7%	0,10	963	0	0
Coyancura 2283	0,1%	0,7%	0,09	1.645	505	0
Concha Y Toro 260	0,1%	1,0%	-	50	21	0
Moneda 893	0,1%	1,0%	-	191	38	0
Estado 370	0,1%	1,0%	-	280	69	0
Gran Avenida 5120	0,1%	1,0%	-	150	43	0
Huérfanos 770	0,1%	0,7%	0,09	2.931	597	0
Irarrázaval 3329	0,1%	1,0%	-	95	47	0
Las Condes 11380	0,1%	1,0%	0,07	381	84	0
Magallanes 944	0,1%	1,0%	-	80	55	0
Manuel Rodríguez 840	0,1%	1,0%	-	136	40	0
Matta 624	0,1%	1,0%	-	197	75	0
21 de Mayo 115	0,1%	1,0%	-	175	53	0
Morandé 115	0,1%	0,7%	0,10	7.249	0	0
Nueva de Lyon 072	0,1%	0,7%	0,13	1.276	316	0
Nueva Providencia 1919	0,1%	1,0%	-	183	43	0
Ramón Freire 1783	0,1%	1,0%	-	92	39	0
Príncipe De Gales 7085	0,1%	1,0%	-	297	41	0

Gastos de las propiedades - continuación

Propiedad	Comisiones variables	Mantenición	Gastos comunes de vacancia	Contribuciones	Seguros	CAPEX
Pajaritos 1605 *	0,1%	1,0%	-	54	84	0
Pajaritos 2222 *	0,1%	1,0%	-	109	28	0
Prat 177	0,1%	1,0%	-	101	72	0
Prat 495	0,1%	1,0%	-	67	34	0
Providencia 1422	0,1%	1,0%	-	75	25	0
Ramón Picarte 370	0,1%	1,0%	-	252	79	0
San Martín 2668	0,1%	1,0%	-	160	140	0
Agustinas 799 - San Antonio 205	0,1%	1,0%	-	187	23	0
Uno Sur 1118	0,1%	1,0%	-	194	66	0
Total				18.102	2.887	0
Comentario	Asociado con corretaje. Definido como % de los arriendos.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. Definido como % de los arriendos.	Gasto debido a superficies vacantes. En CLF/m ² /mes.	Basado en últimas cuotas. En CLF/año.	Lo que no se traspasa a gastos comunes. En CLF/año.	En CLF.

* El acuerdo vigente de arrendamiento traspasa el valor de las contribuciones al arrendatario.

Deudas

Con instituciones financieras	0	En CLF.
Con el Fondo	3.248.560	En CLF.
Con otras EERR	0	En CLF.

Otros

Gastos sociedad	2.578	En CLF/año. Son asesorías, patentes, etc.
Remuneración fija a la administradora	23.723	En CLF/año.
Otros activos	0	En CLF
Crecimiento de la perpetuidad	0%	Para el valor residual.

* Hasta 2024 serían 4.126 CLF/año.

Impuestos

Tasa de impuesto a la renta	27,0%	Régimen semi Integrado.
Pérdidas tributarias acumuladas	0	En CLF.
Crédito fiscal IVA	0	En CLF.
Sobretasa de impuesto territorial	6.794 *	En CLF/año.

* Durante 2022, previo al cambio de tasa, sería 4.402 CLF/año.

6.10 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 2021, 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%	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Westgate	Basking Ridge, New Jersey	Oficinas	21.416	7,25%	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
Harbor South	Quincy, Massachusetts	Oficinas	19.022	8,75%	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>
KL Gates	Pittsburgh, Pennsylvania	Oficinas	59.111	10,5%	<i>i/c</i>	<i>i/c</i>

Debido a la confidencialidad de la información se han eliminado algunos datos de la tabla, siendo reemplazados por *i/c* (información confidencial).

7 Anexos

7.1 Anexo 1: Valor razonable de las 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:

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

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

+	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 BCU a 10 años emitidos por el Banco Central de Chile.
- β_a corresponde al beta apalancado, estimado en base al beta desapalancado obtenido de los datos promedio de REIT (Real Estate Investment Trust) de mercados maduros, en este caso de EE. UU., 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 2021”, publicada en junio de 2021 y en la que se contó con 21 respuestas para Chile. Dicho valor corresponde a 6,3%.

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	520.065	100,0%	520.065	16.117.719
Rentas Magdalena SpA	39.383	100,0%	39.383	1.220.548
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA	1.422.674	100,0%	1.422.674	44.091.143
Rentas Bucarest SpA	171.786	100,0%	171.786	5.323.947
Rentas Retail SpA	0	100,0%	0	0
Bodenor Flexcenter S.A.	11.275.713	70,0%	7.892.999	244.617.773
Inmobiliaria Descubrimiento SpA	932.125	100,0%	932.125	28.888.176
Rentas Inmobiliarias SpA	478.760	100,0%	478.760	14.837.605
Constitution Real Estate Corp.	0	99,99%	0	0
Limitless Horizon Limited	115.918	99,99%	115.906	3.592.129

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 520.065.

Concepto	Fórmula	Valor (CLF)
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	1	2.198.634
Valor presente valor residual	2	1.453.289
Otros activos ⁽¹⁰⁾	3	98.366
Activos de la sociedad	4: 1 + 2 + 3	3.750.289
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	10.028
Deuda financiera	6	0
Deuda EERR	7	3.240.252
Deuda neta de la sociedad	8: 6 + 7 - 5	3.230.224
Patrimonio de la sociedad	9: 4 - 8	520.065
Participación del Fondo	10	100,0%
Valor de la participación del Fondo	11: 9 x 10	520.065

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 39.383.

Concepto	Fórmula	Valor (CLF)
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	1	762.707
Valor presente valor residual	2	791.154
Otros activos	3	0
Activos de la sociedad	4: 1 + 2 + 3	1.553.861
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	31.296
Deuda financiera	6	1.005.316
Deuda EERR	7	540.458
Deuda neta de la sociedad	8: 6 + 7 - 5	1.514.478
Patrimonio de la sociedad	9: 4 - 8	39.383
Participación del Fondo	10	100,0%
Valor de la participación del Fondo	11: 9 x 10	39.383

⁽¹⁰⁾ 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 1.422.674.

Concepto	Fórmula	Valor (CLF)
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	1	1.622.993
Valor presente valor residual	2	1.684.058
Otros activos	3	7.870
Activos de la sociedad	4: 1 + 2 + 3	3.314.921
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	3.820
Deuda financiera	6	0
Deuda EERR	7	1.896.066
Deuda neta de la sociedad	8: 6 + 7 - 5	1.892.246
Patrimonio de la sociedad	9: 4 - 8	1.422.674
Participación del Fondo	10	100,0%
Valor de la participación del Fondo	11: 9 x 10	1.422.674

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 171.786.

Concepto	Fórmula	Valor (CLF)
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	1	380.625
Valor presente valor residual	2	320.423
Otros activos	3	0
Activos de la sociedad	4: 1 + 2 + 3	701.048
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	6.130
Deuda financiera	6	0
Deuda EERR	7	535.391
Deuda neta de la sociedad	8: 6 + 7 - 5	529.262
Patrimonio de la sociedad	9: 4 - 8	171.786
Participación del Fondo	10	100,0%
Valor de la participación del Fondo	11: 9 x 10	171.786

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	58.644
Valor presente valor residual	2	34.837
Otros activos	3	0
Activos de la sociedad	4: 1 + 2 + 3	93.482
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	2.317
Deuda financiera	6	0
Deuda EERR	7	99.756
Deuda neta de la sociedad	8: 6 + 7 - 5	97.439
Patrimonio de la sociedad	9: 4 - 8	-3.957
Participación del Fondo	10	100,0%
Valor de la participación del Fondo	11: 9 x 10	-3.957

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 7.892.999.

Concepto	Fórmula	Valor (CLF)
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	1	7.966.913
Valor presente valor residual	2	7.175.996
Otros activos	3	155.076
Activos de la sociedad	4: 1 + 2 + 3	15.297.985
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	353.733
Deuda financiera	6	4.376.005
Deuda EERR	7	0
Deuda neta de la sociedad	8: 6 + 7 - 5	4.022.272
Patrimonio de la sociedad	9: 4 - 8	11.275.713
Participación del Fondo	10	70,0%
Valor de la participación del Fondo	11: 9 x 10	7.892.999

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 932.125.

Concepto	Fórmula	Valor (CLF)
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	1	2.324.777
Valor presente valor residual	2	2.002.415
CxC a empresas relacionadas	3	0
Otros activos ⁽¹¹⁾	4	662.570
Activos de la sociedad	5: 1 + 2 + 3 + 4	4.989.762
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	147.839
Deuda financiera	7	2.774.385
Deuda EERR	8	1.431.091
Deuda neta de la sociedad	9: 7 + 8 - 6	4.057.637
Patrimonio de la sociedad	10: 5 - 9	932.125
Participación del Fondo	11	100,0%
Valor de la participación del Fondo	12: 10 x 11	932.125

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 478.760.

Concepto	Fórmula	Valor (CLF)
Valor presente flujos horizonte explícito de proyección	1	1.902.740
Valor presente valor residual	2	1.668.983
Otros activos	3	84.881
Activos de la sociedad	4: 1 + 2 + 3	3.656.604
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	70.716
Deuda financiera	6	0
Deuda EERR	7	3.248.560
Deuda neta de la sociedad	8: 6 + 7 - 5	3.177.844
Patrimonio de la sociedad	9: 4 - 8	478.760
Participación del Fondo	10	100,0%
Valor de la participación del Fondo	11: 9 x 10	478.760

⁽¹¹⁾ 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 0 (USD 0), puesto que sus pasivos tienen mayor valor que sus activos.

Concepto	Fórmula	Valor (USD)	Valor (CLF)
Activo corriente	1	111.387	3.036
<i>Participación Rentas USA Corp</i>	2	4.675.738	127.439
<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	4.675.738	127.439
Otros activos no corrientes	6	0	0
Deuda financiera	7	0	0
Deuda EERR	8	13.262.919	361.485
Patrimonio de la sociedad	9: 1 + 5 + 6 - 7 - 8	-8.475.794	-231.011
Participación del Fondo	10	99,99%	
Valor participación del Fondo	11: 9 x 10	-8.474.946	-230.987

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 2021 y las tasaciones de las propiedades en las que estas sociedades invierten indirectamente. Se utilizaron las tasaciones más recientes disponibles, las que en algunos casos fueron realizadas a fines de 2021 y en otros a fines de 2020⁽¹²⁾.

⁽¹²⁾ Para las propiedades denominadas Harbor South y KL Gates se utilizaron las tasaciones realizadas en 2021, mientras que para Citi Centre y Westgate se utilizó la de 2020.

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	3.946	-538	0
Activos prescindibles/no operacionales	0	0	0
Efectivo y equivalentes al efectivo	729	2	3
Deuda financiera	0	0	0
Deuda con EERR (Limitless Horizon Limited)	0	10.877	17.674
Deuda neta	-729	10.875	17.670
Patrimonio	4.676	-11.413	-17.670
Porcentaje de participación	100,0%	100,0%	100,0%
Valor participación societaria	4.676	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 115.918 (USD 4.253.039). 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⁽¹³⁾ no será recuperable.

Concepto	Fórmula	Valor en USD	Valor en CLF
Efectivo y equivalente al efectivo	1	494	494
Documentos y cuentas por cobrar empresas relacionadas c/p y l/p	2	41.673.242	1.135.818
Estimación monto no recuperable cuentas por cobrar a empresas relacionadas c/p y l/p	3	37.428.483	1.020.126
Otros activos	4	0	0
Pasivos	5	5.799	257
Patrimonio	6: 1 + 2 - 3 + 4 - 5	4.253.464	115.930
Participación del Fondo	7	99.99%	
Valor participación del Fondo	8: 6 x 7	4.253.039	115.918

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	3.946	-538	0	4.676
Activos prescindibles/no operacionales	0	0	0	0
Efectivo y equivalentes al efectivo	729	2	3	111
Deuda financiera	0	0	0	0
Deuda con EERR (Limitless Horizon Limited)	0	10.877	17.674	13.263
Deuda neta	-729	10.875	17.670	13.152
Patrimonio	4.676	-11.413	-17.670	4.676
Deuda con EERR (Limitless Horizon Limited) recuperable	0	0	0	4.676

⁽¹³⁾ 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 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)	β_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	0,96%	0,61	6,30%	0,50%	0,82	7,55%	3,05%	5,15%
Rentas Magdalena SpA		0,29/ 0,61 *		0,50%	0,82	4,38% / 7,55%*		3,41% / 5,15% *
Inmobiliaria Plaza Araucano SpA		0,29/ 0,61 *		0,50%	0,82	4,38% / 7,55%*		3,41% / 5,15% *
Rentas Bucarest SpA		0,61		0,50%	0,82	7,55%		5,15%
Rentas Retail SpA		0,57		0,50%	0,61	6,65%		4,98%
Bodenor Flexcenter S.A.		0,62		0,50%	0,21	5,97%		5,31%
Inmobiliaria Descubrimiento SpA		0,60		0,50%	0,58	6,86%		5,15%
Rentas Inmobiliarias SpA		0,59		0,50%	0,73	7,17%		5,08%

* 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	1.716.491	3,0%	7,0%
Plaza San Damian	Las Condes	1.626.573	5,0%	6,7%
Total		3.343.064	4,0%	6,8%

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	1.483.257	3,7%	5,6%

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	3.390.227	5,2%	5,6%

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	718.673	6,3%	6,6%

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	33.876	6,2%	6,3%
Independencia 491	Valdivia	50.660	5,3%	6,5%
Total		84.535	5,7%	6,4%

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	76.903	6,8%	6,8%
Centro Unilever	Lampa	4.565.320	7,1%	6,8%
Enea fase I	Pudahuel	3.747.763	6,5%	6,9%
Enea fase II	Pudahuel	1.379.275	6,5%	7,0%
La Montaña 1660	Lampa	636.552	7,4%	6,8%
Lo Boza 107	Pudahuel	639.056	7,0%	6,8%
Lo Boza 120	Pudahuel	2.151.450	6,7%	6,9%
Lo Boza 441	Pudahuel	816.689	6,3%	6,9%
Marco Polo 9038	Hualpén	300.195	6,8%	6,9%
Panamericana km 19	Colina	461.349	4,7%	7,3%
Los Alerces	Pudahuel	1.028.446	-	-
Total		15.802.998	6,7%	6,9%

Otras propiedades

Propiedad	Ubicación (comuna)	Valorización (CLF)
Bernardino 1997 – terreno remanente	Puerto Montt	24.596
Centro Unilever	Lampa	130.480
Total		155.076

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	68.771	6,4%	6,3%
Bandera 201	Santiago	607.340	5,7%	6,1%
Edificio Espacio M	Santiago	576.947	5,6%	6,4%
Conde de Manso 533 - Manso Melipilla	Melipilla	94.528	6,2%	6,2%
Del Cóndor 520 - Edificio 7	Huechuraba	331.493	6,6%	6,3%
Del Salvador 329	Puerto Varas	44.022	3,7%	6,6%
Isidora Goyenechea 2872	Las Condes	103.616	6,0%	6,4%
Isidora Goyenechea 2874	Las Condes	49.052	3,2%	6,2%
La Florida 9624	La Florida	38.683	6,2%	6,1%
Laguna Sur 9660	Pudahuel	1.188.909	6,6%	6,7%
Las Condes 11090	Las Condes	69.841	6,2%	6,2%
Las Condes 9050	Las Condes	289.019	5,9%	6,2%
Las Verbenas 9129	Las Condes	18.447	2,5%	6,3%
Nueva York 77 - Ahumada 86	Santiago	301.750	6,4%	6,1%
Providencia 655 - General Bari 85	Providencia	771.418	6,5%	6,3%
Salvador 42	Providencia	13.116	6,2%	6,0%
San Juan Bosco 2239 - Los Carrera	Concepción	176.467	3,5%	6,2%
Valle Lo Aguirre	Pudahuel	1.732	-	-
Total		4.745.151	6,1% **	6,4% **

* 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	15.684
Las Condes 11340	Vitacura	17.071
Las Condes 11342	Vitacura	19.867
Las Condes 11344	Vitacura	24.883
Las Condes 11348	Vitacura	18.850
Las Verbenas 9117	Las Condes	19.438
Providencia 655 (desarrollo en terreno remanente)	Providencia	209.397
Alcalde Délano	Lo Barnechea	250.841
Total		661.749

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	40.714	1,7%	6,4%
Balmaceda 540	La Serena	96.541	6,5%	6,0%
Colón 398	Los Ángeles	80.337	6,2%	6,0%
Colón 657	Talcahuano	42.309	6,3%	6,1%
Del Cóndor 820	Huechuraba	157.335	5,6%	6,5%
Coyancura 2283	Providencia	315.678	3,8%	6,5%
Concha Y Toro 260	Puente Alto	40.923	4,3%	6,2%
Moneda 893	Santiago	58.768	2,6%	6,2%
Estado 370	Curicó	70.339	6,3%	6,2%
Gran Avenida 5120	San Miguel	40.779	6,2%	6,1%
Huérfanos 770	Santiago	429.764	5,1%	6,5%
Irrarrázaval 3329	Ñuñoa	34.470	6,1%	6,2%
Las Condes 11380	Vitacura	79.966	4,4%	6,4%
Magallanes 944	Punta Arenas	48.288	6,2%	6,0%
Manuel Rodríguez 840	San Fernando	36.845	6,3%	6,1%
Matta 624	Osorno	62.635	6,2%	6,0%
21 de Mayo 115	Arica	64.030	6,6%	6,0%
Morandé 115	Santiago	1.169.137	5,8%	6,4%
Nueva de Lyon 072	Providencia	224.087	5,6%	6,4%
Nueva Providencia 1919	Providencia	65.079	6,7%	5,9%
Pajaritos 1605	Maipú	55.121	6,1%	6,2%
Ramón Freire 1783	Maipú	86.539	2,8%	6,3%
Pajaritos 2222	Maipú	45.359	6,0%	6,2%
Príncipe De Gales 7085	La Reina	32.793	5,5%	6,4%
Prat 177	San Felipe	31.724	6,3%	6,1%
Prat 495	San Bernardo	48.186	6,3%	6,1%
Providencia 1422	Providencia	35.528	6,1%	6,1%
Ramón Picarte 370	Valdivia	90.491	6,2%	6,1%
San Martín 2668	Antofagasta	120.620	6,2%	6,2%
Agustinas 799 - San Antonio 205	Santiago	31.673	2,5%	6,3%
Uno Sur 1118	Talca	53.131	6,3%	6,0%
Total		3.789.189	5,4%	6,3%

8 Declaración de responsabilidad

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

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

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

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