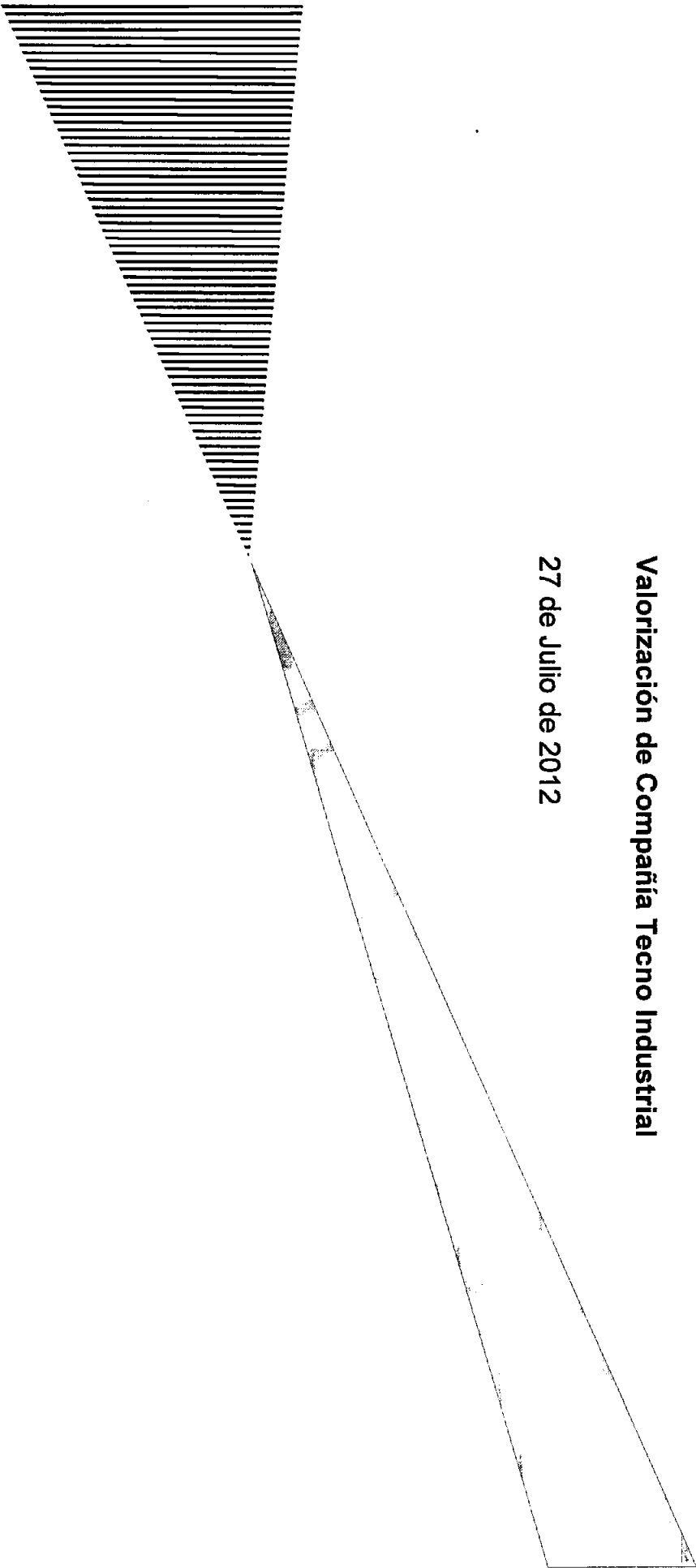



**Valorización de Compañía Tecno Industrial**

**27 de Julio de 2012**

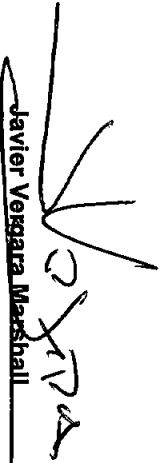


** ERNST & YOUNG**

Señor  
Mario Oportus  
Gerente General  
Compañía Tecno Industrial S.A.  
Presente

De acuerdo a nuestra propuesta de servicios profesionales del 18 de junio de 2012 y a las conversaciones mantenidas, tenemos el agrado de presentarle nuestro informe (en adelante el "Informe") sobre la estimación del valor razonable de los activos fijos que posee Compañía Tecno Industrial S.A. (en adelante "CTI"), para ser traspasados a la sociedad relacionada Inmobiliaria e Inversiones Icon Ltda., y su valor de arriendo para el posterior arrendamientos a CTI al 17 de Agosto de 2012 (en adelante la "Fecha de Transacción").

Agradecemos la oportunidad que nos han brindado para ofrecerles nuestros servicios y la confianza que depositaron en nosotros.  
Sin otro particular, saludamos a ustedes muy atentamente.



Javier Vergara Marshall

## Abreviaturas

Administración	Administración CTI
CTI	Compañía Tecno Industrial S.A.
Electrolux	Electrolux Chile
ICON	Inmobiliaria e Inversiones Icon Ltda,
CLP	Peso Chileno
Directorio	Directorio CTI
EEFF	Estados Financieros
Fecha de Transacción	17 de Agosto de 2012
Fecha de Valorización	27 de Julio de 2012
USD	Dólar de los Estados Unidos de América
MM	Miliones

## Resumen ejecutivo

---

1. Introducción .....	1
2. Resultados de la valoración .....	2
	3

## Antecedentes

---

3. Descripción de la transacción .....	4
4. Descripción de la compañía .....	5
	6

## Valorización CTI

---

5. Valorización Activo Fijo .....	8
6. Estimación de Arriendo .....	9
	20

## Appendices

---

A. Fuentes de información
B. Declaración

## **Resumen ejecutivo**

---

1. Introducción
2. Resultados de la valorización

## Introducción

De acuerdo con nuestra carta de compromiso de fecha 18 de Junio de 2012, el presente Informe tiene por objetivo presentar un valor razonable de los activos fijos y la renta de la Compañía Tecno Industrial S.A. al 27 de Julio de 2012 (en adelante, "la Fecha de Valorización").

Este Informe representa el cumplimiento de este mandato y los apéndices son proporcionados como parte del proceso descrito arriba y deben ser leídos sólo en conjunto con nuestro reporte, que Compañía Tecno Industrial S.A. podrá divulgar sólo en la versión original, completa y sin modificaciones.

La estimación sobre el valor razonable tiene vigencia a la fecha establecida específicamente en este Informe.

## Resultados de la valorización

En base a los supuestos explicados en el Informe, se obtuvieron los siguientes valores para los inmuebles propiedad de CTI a la Fecha de Valorización en millones de pesos:

Ubicación	Valor Esperado
Isidora Goyenechea	1.431
Alberto Lina	9.941
Camino Melipilla	4.489
<b>Valor Total de Activo Fijo</b>	<b>15.861</b>

Tabla 1: Valorización total de activo fijo por ubicación.

El valor de los activos fijos de CTI se encuentra en el siguiente rango en millones de pesos:

	Min	Esperado	Max
Valor CTI	15.068	15.861	16.654

Respecto al valor de arriendo mensual de la totalidad de los activos valorizados el valor estimado es de \$78,3 millones mensuales a la Fecha de Valorización. El rango estimado es de:

	Min	Esperado	Max
Valor CTI	74.40	78.31	82.23

## Antecedentes

---

3. Descripción de la transacción
4. Descripción de la compañía



## Descripción de la transacción

La presente operación se enmarca dentro del proceso de instalación de Electrolux en Chile, mediante la adquisición del control de CTI.

Es del interés social de Electrolux el separar su negocio industrial y comercial de sus activos correspondientes a bienes raíces e instalaciones, los cuales se traspasarán a la sociedad relacionada ICON, la cual a su vez dará en arrendamiento a CTI mediante la celebración de un contrato de largo plazo a precio de mercado.

Se llevará a cabo la valorización de los activos fijos de CTI, de manera de estimar un valor razonable para el traspaso de sus activos a ICON, para luego determinar un valor de arrendamiento para CTI.

## Valorización Activo Fijo

Para estimar el valor unitario de las oficinas se utilizaron comparables de mercado realizando una homologación de acuerdo a su: habilitación, antigüedad y ajuste por negociación.

Ubicación	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor (UF)	Valor Unit. (UF/m <sup>2</sup> )	Fuente
El Golf	500	32.500	65	Ricardo Araya Propiedades
Sector Vitacura/ El Golf	485	31.525	65	Colliers International Chile
Oficina nueva en El Golf, tipo A, Leed	1.300	82.550	64	MI Inversión Propiedades
Isidora Goyenechea con Vitacura	900	56.700	63	Inmobiliaria Liancahue Ltda.
El Bosque Norte cercano l. Goyenechea	700	44.100	63	Alaluf Propiedades

Tabla II: Referencias de mercados para oficinas.

Los comparables seleccionados para estacionamientos y bodegas se indican a continuación:

Ubicación	Tipo	Superficie (m <sup>2</sup> )	Valor Unit. (UF / m <sup>2</sup> )	Fuente	Contacto
Estacionamiento en Apoquindo con San Pascual	Individual	12,5	450	Verónica Ovalle	(02) 246 4566
Estacionamiento en Vitacura con l. Goyenechea	Individual	12,5	350	Broker Srv, Immob.	(02) 919 6821
Estacionamiento Sector Vitacura/ El Golf	Individual	12,5	400	Soc. Inv Maremagnum	8651 3704
Estacionamiento en Apoquindo con San Pascual	Doble	20	700	Verónica Ovalle	(02) 246 4566
Bodega nueva en El Golf	Individual	5	85	Nal Sarra	(02) 347 700
Bodega en Apoquindo con San Pascual	Individual	5	80	Verónica Ovalle	(02) 246 4566

Tabla IV: Referencias de mercados para estacionamientos y bodegas.

## Valorización Activo Fijo

De la tabla anterior se adoptaron los siguientes valores unitarios para edificaciones y obras complementarias:

Tipo de activo	CRN (UF/m <sup>2</sup> )
Edificación liviana (Sin terminaciones)	3,98
Edificación liviana (Terminaciones corrientes)	5,76
Edificación sólida (Sin terminaciones)	10,18
Edificación sólida (Terminaciones corrientes)	14,17
Edificación sólida (Terminaciones altas)	17,71
Pavimentos vehiculares (asfalto)	1,77
Ampliación (Galpón en construcción)	2,67

Tabla VIII: Tabla de CRN utilizados para edificaciones.

La categoría Edificación liviana (sin terminaciones) se determino en un CRN bajo el promedio de la tabla, por no encontrarse una tipología representativa dentro de la tabla de valores del MINVU.

Respecto al costo de ampliación, se determino según el avance de la construcción y último estado de pago informado por CTI, correspondiente a la suma de \$480 millones a la fecha del informe.

### Vida útil (NUL)

Corresponde al periodo de tiempo durante el cual se espera razonablemente que un activo realice la función para la cual fue diseñado (IBID Página 594).

Se estimaron conforme a las características técnicas de los activo, y se resumen en el cuadro a continuación:

Tipo de activo	Vida Útil (años)
Edificación liviana	20
Edificación sólida (Sin terminaciones)	40
Edificación sólida (Terminaciones corrientes y altas)	50
Pavimentos vehiculares (asfalto)	15
Romana	15

Tabla IX: Tabla de vidas útiles utilizadas en valorización.

## Valorización Activo Fijo

### Antigüedad (AGE)

Corresponde al periodo que refleja el tiempo transcurrido entre la fecha de instalación y la fecha de observación de un activo.

Para los casos en que no fue posible identificar el año preciso de construcción de los activos, se utilizo una estimación a partir de los datos recogidos en terreno y lo entregado en los certificados de avalúo.

### Vida útil remanente (VUR)

La vida útil residual (VUR), corresponde al periodo estimado durante el cual se espera que un activo de una edad efectiva sea usado antes de ser retirada del servicio (BID Página 584).

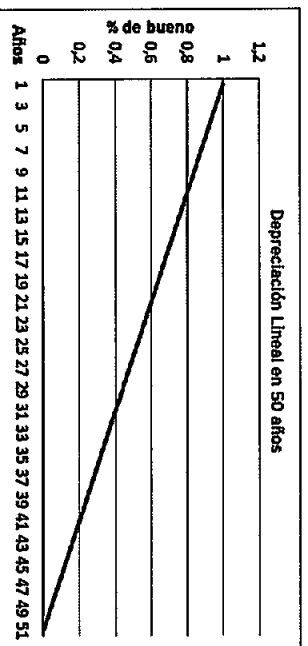
Para la valorización se utilizó la vida útil remanente lineal obtenida de la resta entre la vida útil total (NUL) y la antigüedad a la fecha de la valorización.

$$VUR = NUL - AGE$$

### Depreciación (DEP)

Para estimar la depreciación de los activos se utilizo una curva de depreciación lineal. No se apreció un deterioro que hiciera necesario considerar una curva de depreciación más pronunciada. (ej. Deterioro por corrosión, mal uso de los activos u otros.)

## Valorización Activo Fijo



### Valor Residual (VR)

Corresponde al valor del activo al término de su vida útil. Una manera de determinarlo es como un porcentaje del CRN.

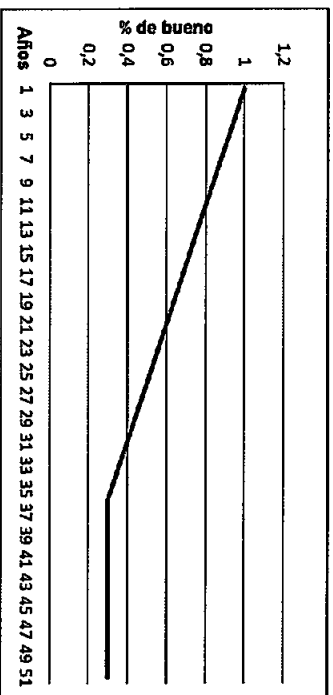
Para efectos de la valorización se adoptaron Valores Residuales de entre 5% y 30% según las características técnicas y estado de conservación de los activos observados al momento de la visita. Los porcentajes aplicados se resumen en la tabla detallada a continuación:

Tipo de activo	Valor Residual (%)
Terreno	Sin VR
Edificación liviana	30%
Edificación sólida	30%
Pavimentos vehiculares (asfalto)	5%
Romana	10%
Ampliación (galpón en construcción)	Sin VR

Tabla X: Tabla de porcentajes de valores residuales utilizados en valorización.

## Valorización Activo Fijo

El grafico a continuación presenta el comportamiento de la curva de depreciación lineal en 35 años a 30% de Valor Residual:



A continuación se presenta un resumen de los parámetros de la valorización:

Tipo de activo	Valor Residual (%)		Vida Útil (años)		Tipo de Dep	Método de Valorización
	Sin VR	Sin VU	Sin VU	Sin Dep.		
Terreno						Entoque de Mercado
Edificación liviana	30%	20	SL			Entoque de Costo Directo
Edificación sólida (Sin terminaciones)	30%	40	SL			Entoque de Costo Directo
Edificación sólida (Terminaciones corrientes)	30%	50	SL			Entoque de Costo Directo
Edificación sólida (Terminaciones altas)	30%	50	SL			Entoque de Costo Directo
Pavimentos vehiculares (asfalto)	5%	15	SL			Entoque de Costo Directo
Ampliación (Galpón en construcción)	Sin VR	Sin VU	Sin Dep.			Entoque de Costo Directo
Excluidos	Sin VR	Sin VU	Sin Dep.			Entoque de Costo Directo

Tabla XI: Tabla resumen de parámetros utilizados en valorización.

## Valorización Activo Fijo

Mediante el enfoque de costo y la aplicando los supuestos mencionados anteriormente, se determinaron los siguientes valores de edificación:

Ubicación	Tipo de Activo	Cantidad	Valor unitario (CLP\$/m <sup>2</sup> )	CRN (CLP)	Valor Justo al 27/07/2012 (CLP)
Alberto Lona	Edificación liviana (Sin terminaciones)	1	90.000	110.979.000	33.293.700
Alberto Lona	Edificación liviana (Terminaciones corrientes)	10	130.000	1.126.027.500	337.808.250
Alberto Lona	Edificación sólida (Sin terminaciones)	9	230.000	5.781.558.795	1.736.619.269
Alberto Lona	Edificación sólida (Terminaciones corrientes)	4	320.000	177.504.000	75.317.963
Alberto Lona	Edificación sólida (Terminaciones altas)	1	400.000	3.480.000.000	2.465.000.000
Camino Meipilla	Edificación sólida (Sin terminaciones)	4	230.000	3.626.640.000	1.976.250.802
Camino Meipilla	Edificación sólida (Terminaciones corrientes)	1	320.000	193.600.000	90.378.933
Camino Meipilla	Ampliación galpón	1		480.000.000	480.000.000
		<b>31</b>		<b>14.976.309.295</b>	<b>7.194.668.917</b>

Tabla XII: Resumen de edificaciones valorizadas.

Sus obras complementarias, como figuran a continuación:

Ubicación	Tipo de Activo	Cantidad	Valor unitario (CLP\$/m <sup>2</sup> )	CRN (CLP)	Valor Justo al 27/07/2012 (CLP)
Alberto Lona	Cierre Perimetral	1	25.000	42.948.250	4.294.825
Alberto Lona	Pavimentos vehiculares (asfalto)	1	40.000	422.320.000	183.826.511
Alberto Lona	Romana	1	40.000.000	40.000.000	4.000.000
Camino Meipilla	Cierre Perimetral	1	25.000	21.434.750	2.143.475
				<b>526.703.000</b>	<b>194.264.811</b>

Tabla XIII: Resumen de obras complementarias valorizadas.

## Estimación Arriendo

Los inmuebles propiedad de CTI serían arrendados a valor de mercado. A continuación se procederá a estimar los arriendos de los activos fijos de CTI mediante la siguiente metodología:

### Enfoque de mercado:

El Enfoque de mercado estima la renta de un activo en base a inmuebles comparables. Esta metodología fue aplicada en la estimación de renta de las oficinas, estacionamientos y bodegas ubicados en Av. Isidora Goyenechea, Las Condes y en la valorización de los terrenos (incluyendo las edificaciones) de la comuna de Maipú.

Para utilizar este enfoque, se realizó un análisis de ofertas de comparables de mercado con características similares obtenidos de corredores de propiedades especializadas recientemente.

Para estimar la renta unitaria Uf/m<sup>2</sup> de los terrenos industriales, se seleccionaron los siguientes comparables realizando una homologación de acuerdo a su: ubicación, tamaño y edificación, ajustados de acuerdo a un análisis estadístico:

Nº	Ubicación	Comuna	Superficie terreno (m <sup>2</sup> )	Superficie Construido (m <sup>2</sup> )	Valor Arriendo Uf/m <sup>2</sup>	Fuente	Fecha	% Construido o/Terreno
1	Carrino Melipilla	Maipú	28000	3000	0,01	Collers Internacional	Jul-12	10,7%
2	Avda Lo Espejo	Maipú	28624	0	0,01	Paula Sepulveda	Jul-12	0,0%
3	Charfalcillo / Las Industrias	Maipú	2500	1400	0,12	Estia Goycoolea Propiedades	Jul-12	56,0%
4	Autopista del Sol	Cerrillos	1550	1200	0,08	Urbac Propiedades	Jul-12	77,4%
5	Carrino Melipilla	Cerrillos	5000	3600	0,04	Esteban Andres Barra	Jul-12	72,0%
6	El Mirador 77	Cerrillos	4350	3000	0,05	Miguel Angel Valdivieso	Jul-12	69,0%

Tabla XIV: Referencias de mercados para terreno.



## Estimación Arriendo

Para estimar el arriendo unitario mensual de las oficinas se utilizaron comparables de mercado realizando una homologación de acuerdo a su: nivel de habilitación, antigüedad y ajuste por negociación.

Nº	Ubicación	Comuna	Superficie Construido (m <sup>2</sup> )	Valor Arriendo Uf/m <sup>2</sup>	Fuente	Fecha
1	Avenida Apoquindo/EI Bosque	Las Condes	752	0,74	US Urban Realty Chile	Jul-12
2	Avenida Apoquindo/EI Bosque	Las Condes	750	0,69	US Urban Realty Chile	Jul-12
3	Viacura 2670	Las Condes	831	0,65	Dtes Asesoría Inmobiliaria	Jul-12
4	Metro Tobalaba	Las Condes	730	0,64	Colliers	Jul-12
5	Titanium	Las Condes	723	0,66	CBRE	Jul-12

Tabla XV: Referencias de mercados para las oficinas.

# Estimación Arriendo

## Resultados por roles

Rol	Comuna	Dirección	Tipo de Inmueble	Superficie		Unidad	Valor de mercado		Arriendo mensual	
				Terreno/Cantida	Construida		CLP	UF	CLP	UF
161-015	Maipú	V. Reyes N° 207	Oficina	644	157	m2	33.515,637	1.484	254.337	11,3
161-016	Maipú	V. Reyes N° 201	Oficina	322	79	m2	17.905,319	793	127.169	5,6
161-017	Maipú	V. Reyes N° 205	Oficina	322	79	m2	17.905,319	793	127.169	5,6
161-002	Maipú	A. Llona N° 559	Estacionamiento	14.440	10.352	m2	848.618,938	37.570	5.702,839	252,5
161-003	Maipú	A. Llona N° 777	Industria	77.600	53.398	m2	8.210.578,904	363,494	30.646,834	1356,8
161-033	Maipú	Vicente Reyes N° 595	Otros	17.465	418	m2	812.352,979	35,964	6.897,512	305,4
925-004	Maipú	C. Melpillán N° 11450	Bodega	42.150	22.868	m2	4.489,285,731	198,747	19.775,885	875,5
227-135	Las Condes	3365 Bxe 215 E 216	Estacionamiento Tandem	1		un	14.738,618	653	90.352	4
227-136	Las Condes	3365 Bxe 217 E 218	Estacionamiento Tandem	1		un	14.738,618	653	90.352	4
227-137	Las Condes	3365 Bxe 219 E 220	Estacionamiento Tandem	1		un	14.738,618	653	90.352	4
227-138	Las Condes	3365 Bxe 221 E 222	Estacionamiento Tandem	1		un	14.738,618	653	90.352	4
227-197	Las Condes	3365 Bxe 288 Sb 4	Estacionamiento	1		un	9.825,745	435	67.764	3
227-198	Las Condes	3365 Bxe 289 Sb 4	Estacionamiento	1		un	9.825,745	435	67.764	3
227-199	Las Condes	3365 Bxe 290 Sb 4	Estacionamiento	1		un	9.825,745	435	67.764	3
227-200	Las Condes	3365 Bxe 292 Sb 4	Estacionamiento	1		un	9.825,745	435	67.764	3
227-265	Las Condes	3365 Bxe 363 Bdb 54	Estacionamiento/Bodega	1		un	12.084,537	535	79.058	3,5
227-266	Las Condes	3365 Bxe 364 Bdb 55	Estacionamiento/Bodega	1		un	12.084,537	535	79.058	3,5
227-267	Las Condes	3365 Bxe 365 Bdb 56	Estacionamiento/Bodega	1		un	12.084,537	535	79.058	3,5
227-274	Las Condes	3365 Bxe 374 Sb 4	Estacionamiento	1		un	9.825,745	435	67.764	3
227-325	Las Condes	3365 Bxe 45 Sb 1	Estacionamiento	1		un	9.825,745	435	67.764	3
227-326	Las Condes	3365 Bxe 46 Sb 1	Estacionamiento	1		un	9.825,745	435	67.764	3
227-327	Las Condes	3365 Bxe 47 Sb 1	Estacionamiento	1		un	9.825,745	435	67.764	3
227-345	Las Condes	3365 Bxe 65 Bdb 4	Estacionamiento/Bodega	1		un	12.084,537	535	79.058	3,5
227-346	Las Condes	3365 Bxe 66 Bdb 5	Estacionamiento/Bodega	1		un	12.084,537	535	79.058	3,5
227-363	Las Condes	3365 Bxe 83 Sb 1	Estacionamiento	1		un	9.825,745	435	67.764	3
227-277	Las Condes	3365 Of 602	Oficina		434	m2	603.663,066	26,725	6.617,996	293,0
227-004	Las Condes	3365 Of 601	Oficina		445	m2	619.794,337	27,439	6.794,844	300,8
<b>Total</b>							<b>15.864.429,024</b>	<b>702,208</b>	<b>70.911,164</b>	<b>3.166,9</b>

Tabla XVI: Resumen de valorización.

**Appendix A**

---

**Fuentes de información**

## Fuentes de información

Para la confección del Informe, se han utilizado diversas fuentes de información:

1. Documentos enviados por la Administración:
  - ▶ Certificado de Avalúo Isidora Goyenechea.pdf [Archivos]
  - ▶ Certificado de Avalúo A. Llona y Camino Melipilla.pdf [Archivos]
  - ▶ Declaración jurada.pdf [expropiaciones]
  - ▶ Detalle de los inmuebles.xlsx
  - ▶ Centro distribución Arq;pavimento calle.dwg [Plano]
  - ▶ CTL\_SUPERFICIE.dwg [Plano]
2. Memoria anual disponible de CTI.
3. Otras fuentes de información :
  - ▷ SII

**Appendix B**

---

**Declaración**

## Declaración

Declaro que es de mi exclusiva responsabilidad la valorización de los activos fijos de Compañía Tecnol Industrial S.A., y la estimación de arriendo mensual de dichos activos, presentada en este Informe y las metodologías utilizadas para la obtención de éste.

La operación presentada en este Informe se enmarca en el proceso de instalación de Electrolux en Chile, mediante la adquisición del control de CTI y de la intención de separar el negocio industrial y comercial de sus activos correspondientes a bienes raíces e instalaciones, los cuales se traspasarán a la sociedad relacionada Inmobiliaria e Inversiones Icon Ltda, la cual es a su vez dará en arrendamiento a CTI, mediante la celebración de un contrato de largo plazo a precio de mercado.

De realizarse el traspaso de los activos a los valores estimados en este Informe, la operación puede considerarse a precios de mercado y, por lo tanto, tener un efecto económico neutral para los accionistas de CTI.

De la misma forma, de pactarse la tasa de arriendo de los activos a los valores estimados en este Informe, la operación puede considerarse a precios de mercado y, por lo tanto, los accionistas de CTI tendrían un efecto similar al arrendar activos a una contraparte independiente.

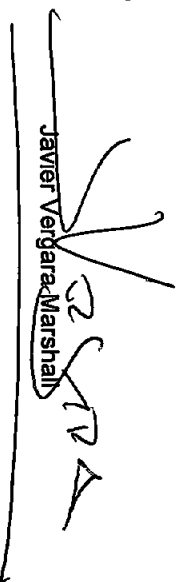
No tengo conocimiento de razón alguna que me haga suponer que los hechos y datos contenidos en este Informe no son correctos, sin perjuicio de lo cual no he realizado auditoría alguna de la información financiera histórica comprendida en el mismo.

Este Informe se basa en y se limita a mi conocimiento y experiencia en valuación y en otras cuestiones incluidas en el presente Informe.

Teniendo en consideración que el presente informe está basado en información de Compañía Tecnol Industrial S.A. al 27 de julio de 2012, declaro que hasta la fecha de este informe, entiendo que no existe ninguna situación que haga variar en forma significativa las apreciaciones contenidas en el mismo.

De conformidad a lo establecido en artículo 147 inciso 5 de la Ley de Sociedades Anónimas, el presente Informe se suscribe declarando que me constituyo en responsable de las apreciaciones contenidas en estas conclusiones.

Atentamente,



JAVIER Vergara Marshall