

Toesca Rentas Inmobiliarias PT

FONDO DE INVERSIÓN

toesca.

FEBRERO 2024

EL FONDO

Fecha Inicio Operaciones	16 de noviembre de 2017
Moneda del Fondo	CLP
Duración	15 años (30 julio 2032)
Valor Libro (31-12-2023)	\$12.217
Nº Cuotas Emitidas	1.800.000
Nº Cuotas Suscritas y Pagadas	1.640.000

VALOR CUOTA BURSÁTIL

Valor Cuota	Serie Única
31-12-2023	\$25.130
31-01-2024	\$25.130
29-02-2024	\$25.130

OBJETIVO

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias PT tiene como objetivo invertir indirectamente en la Torre A, el Local 100, ciertos locales comerciales y ciertos estacionamientos, los cuales forman parte del conjunto armónico Parque Titanium ubicado en Avenida Costanera Sur 2710, comuna de Las Condes.

REMUNERACIÓN FIJA ANUAL

Serie Única 0,4% + IVA sobre capital pagado

REMUNERACIÓN VARIABLE

Serie Única: 15% + IVA del exceso sobre TIR de UF + 6,5% anual

TICKER BLOOMBERG

Serie Única TRIPTE CI Equity

COMITÉ DE VIGILANCIA

Gonzalo Urzúa G.

Cristóbal Kaltwasser B.

José Ignacio de Almoraza V.

CONTACTOS

Augusto Rodríguez L.
augusto.rodriguez@toesca.com
+56 2 2646 2044

Sebastián Linderman F.
sebastian.linderman@toesca.com
+56 2 2646 2000

Marcos Quiroga J.
marcos.quiroga@toesca.com
+56 2 2646 2043

M. Paz Tampe P.
mariapaz.tampe@toesca.com
+56 2 2646 2000

Magdalena 140, Piso 22, Las Condes Tel. +562 26462000

RESUMEN

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias PT se constituye el 31 de julio año 2017 con el único propósito de invertir indirectamente en el portafolio de activos del complejo Parque Titanium, los que incluyen la Torre A y el Local 100 del condominio Parque Titanium, entre otros.

NOTICIAS

Los Estados Financieros al 31/12/2023 se encuentran publicados en la CMF desde el 31 de marzo de 2024. Cabe destacar que el día 29 de abril se repartió un dividendo provisorio, cuyo detalle se especifica más adelante en esta ficha. Negociación cerrada con Scotiabank, sobre arrendamiento de la Torre A.

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (en miles de pesos)

Efectivo y Efectivo Equivalente	505.472	Préstamos Bancarios	87.113.424
Otros Activos Corrientes	133.2310	Pasivos por Impuestos Diferidos	1.916.618
Propiedades de Inversión	108.704.943	Otros Pasivos	3.075.048
Otros Activos No Corrientes	2.797.197	Patrimonio	20.035.752
Total Activos	112.140.842	Total Pasivos + Patrimonio	112.140.842

La presente información financiera corresponde al Balance Consolidado al cierre diciembre de 2023, sin perjuicio de la obligación que establece la Comisión para el Mercado Financiero de presentar Balances Individuales conforme lo establecen las normas legales y aquella emitidas por dicha entidad. Se ajustó la presentación del balance consolidado eliminando los activos y pasivos por intereses diferidos. Debido a esto se verá una reducción en los activos y pasivos totales. Este cambio solo refleja un cambio en la forma de presentar los EEFF, de forma más transparente y precisa.

GASTOS DEL FONDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (en miles de pesos)

Comisión de administración	64.211
Gastos recurrentes	29.251
Otros gastos no recurrentes	230
Total de Gastos	93.692

ACTIVOS DEL FONDO

Inversión	Activo Subyacente	Participación	GLA (m2)
Torre A S.A.	Torre A -Parque Titanium	100%	19.755
Inmobiliaria Boulevard PT SpA	Locales Comerciales	100%	7.663

RENTABILIDAD DEL FONDO (en UF)

	Bursátil ^(a)	Libro ^(b)
Rentabilidad desde el inicio (anualizada) ⁽¹⁾	-0,1%	-9,2%
Rentabilidad YTD (anualizada) ⁽¹⁾	-0,2%	-40,7%
Rentabilidad últimos 12 meses ⁽¹⁾	0,1%	-40,7%
Dividend Yield ⁽¹⁾	4,9%	10,0%
Dividend Yield + Amortización ⁽¹⁾⁽¹⁾	4,9%	10,0%

ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO FONDO (en UF)

Leverage ^(iv)	4,28 x	0-3 años	1%
LTV ^(v)	80,1%	3-7 años	99%
Tasa Promedio ^(vi)	4,2%	7-10 años	0%
Duration (años) ^(vii)	5,9	>10 años	0%

PERFIL DE VENCIMIENTO DEUDA^(viii)

OTROS INDICADORES (en UF)

Tasa Arriendo ^(ix)	6,8%
Cap Rate ^(x)	5,7%
NOI U12M	UF 165.662
NOI Febrero 2024	UF 14.160

REPARTOS ÚLTIMOS 12 MESES (Pesos por cuota)

Fecha Pago	Concepto	Serie Única
28-07-2023	Dividendo Provisorio	\$215,5
31-10-2023	Dividendo Provisorio	\$244,1
29-04-2024	Dividendo Provisorio	\$545,2

RESUMEN PERFORMANCE ACTIVOS DEL FONDO (AL 29-02-2024)

	Torre A S.A.					Inmob. Boulevard PT SPA			Total
	Oficinas	Locales Comerciales	Total	Bodegas	Estacionamientos ⁽¹⁾	Locales Comerciales	Bodegas	Estacionamientos ⁽¹⁾	
m2 útiles ⁽²⁾	18.520	775	19.295	460	442	6.278	1.385	527	27.418
m2 vacantes ⁽²⁾	0	0	0	0	-	358	220	-	578
% vacancia (m2) ⁽²⁾	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-	5,7%	15,9%	-	2,1%
Renta mensual (UF)	12.038	620	12.658	138	881	1.765	314	1.052	16.807
Renta vacante (UF)	0	0	0	0	716	143	157	788	1.805
Renta en gracia (UF)	0	0	0	0	0	63	0	0	63
Renta en descuento (UF)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
% vacancia (UF)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	44,8%	7,2%	33,3%	42,8%	9,7%
Absorción bruta m2 3M ⁽²⁾	0	0	0	0	0	104	0	0	104
Absorción bruta UF 3M ⁽²⁾	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Absorción neta m2 3M ⁽²⁾	0	0	0	0	0	104	0	0	104
Absorción neta UF 3M ⁽²⁾	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Absorción bruta m2 12M ⁽²⁾	0	0	0	0	0	943	0	0	943
Absorción bruta UF 12M ⁽²⁾	0	0	0	0	0	210	0	0	210
Absorción neta m2 12M ⁽²⁾	0	0	0	0	0	943	0	0	943
Absorción neta UF 12M ⁽²⁾	0	0	0	0	0	210	0	0	210

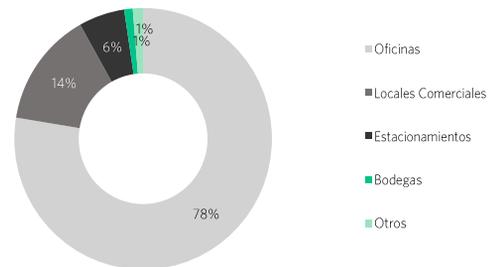
(1) Los estacionamientos están registrados en unidades, no en m2.

(2) El total no considera estacionamientos.

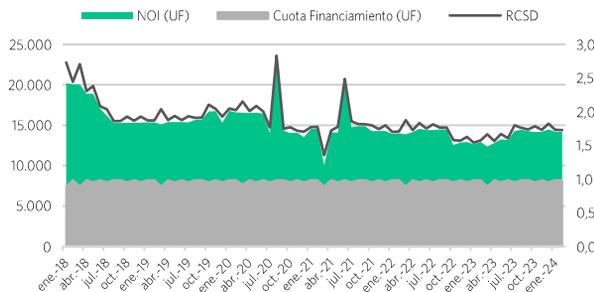
COMPOSICIÓN POR RUBRO DEL ARRENDATARIO (UF/MES)



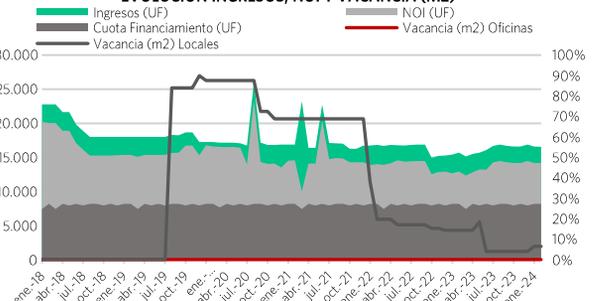
COMPOSICIÓN POR TIPO DE ACTIVO (UF/MES)



EVOLUCIÓN NOI Y RATIO DE COBERTURA DE SERVICIO DE DEUDA*

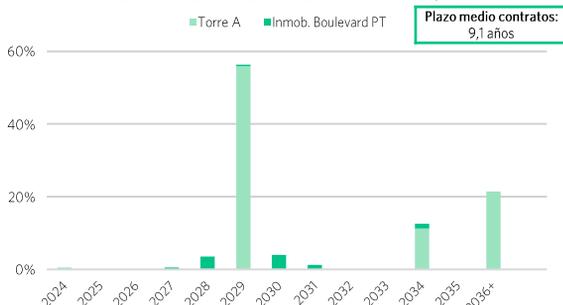


EVOLUCIÓN INGRESOS, NOI Y VACANCIA (M2)*



* Los mayores ingresos en 08/2020, 03/2021 y 06/2021 se deben a devoluciones de la Tesorería por las contribuciones pagadas en exceso producto de la rebaja del avalúo fiscal. El menor NOI de 03/2021 se debe a un gasto extraordinario, correspondiente al fee del asesor que gestionó la rebaja del avalúo fiscal. El menor NOI desde 10/22 se debe a que se dejó de facturar a Inmobiliaria Parque Sur.

PERFIL DE VENCIMIENTO DE CONTRATOS (UF/MES)*



RECAUDACION CONSOLIDADA (AL 29-02-2024)**



TORRE A.S.A. / INMOBILIARIA BOULEVARD PT SPA

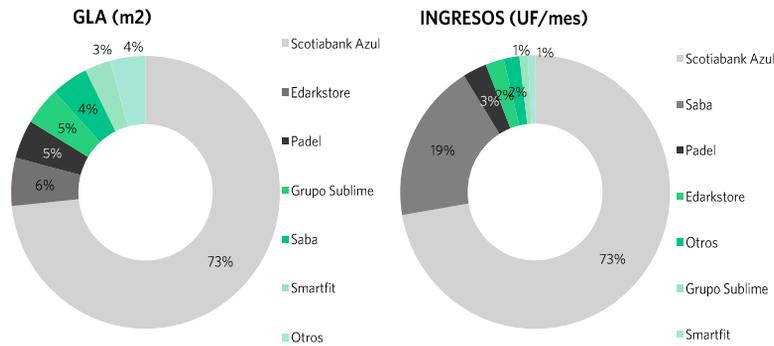
Respecto a la gestión de vacancia, durante el mes de febrero esta se mantuvo en 2,1% (m2). La vacancia de oficinas es de 0% mientras que la de locales es de 5%, esta última se compone por un 0% de vacancia en los locales de Torre A y a un 5,7% de vacancia en Inmobiliaria Boulevard, correspondiente a parte del Local 100 (ex Centro de Convenciones).

En cuanto al centro deportivo, el pádel abrió el lunes 3 de abril de 2023. La ocupación promedio de las canchas de pádel ha sido mejor a lo esperado manteniéndose sobre el 60%. Habana Box empezó a pagar en octubre y Smartfit abrió en febrero. Se firmó contrato para el local 100-6 y se cuenta con dos interesados en los locales 100-7 y 100-2.

Con respecto al Local 500, el arrendatario ha obtenido la aprobación definitiva y las patentes correspondientes de alcoholes y baile. Se han iniciado gestiones para proceder con la apertura del establecimiento. Se implementaron diversas medidas para mejorar la eficiencia de los estacionamientos y se han traducido en un mejor resultado aumentando la ocupación de estos.

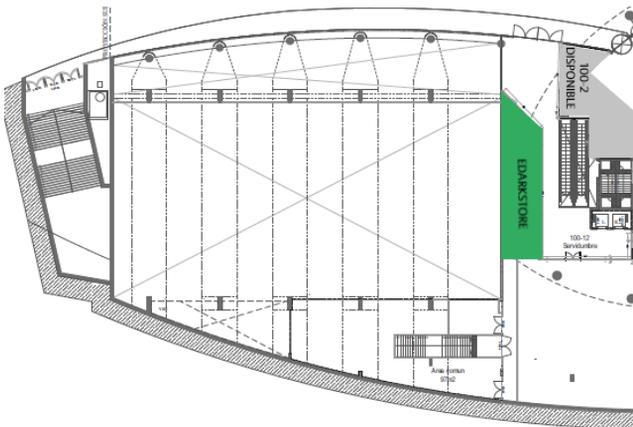
ASPECTOS RELEVANTES

Dirección	Av. Costanera Sur 2710, Las Condes
Superficie Arrendable*	27.418 m2
Principal Arrendatario	Banco Scotiabank
Financiamiento	Crédito Sindicado a un LTV aprox. de 80,1%
Administración	Jones Lang Lasalle (JLL)
Vacancia (m2)	2,1%

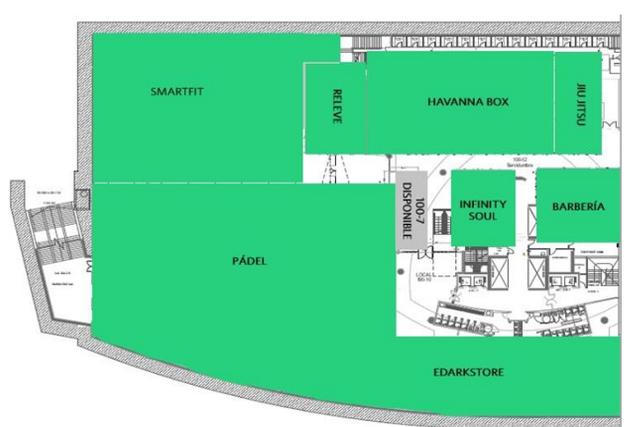


PLANO LOCAL 100

PISO -1



PISO -2



NOTAS

- (i) *Rentabilidad considerando: a) aportes, repartos y venta de los inmuebles al valor bursátil de las cuotas al 29 de febrero de 2024 y b) aportes, repartos y venta de los inmuebles al valor contable al 31 de diciembre de 2023.*
- (ii) *Suma de los dividendos de los últimos 12 meses sobre: a) valor bursátil de las cuotas al 29 de febrero de 2024 , y b) valor libro de las cuotas al 31 de diciembre de 2023. Para este informe se consideró los últimos 4 dividendos repartidos.*
- (iii) *Además de la suma de los dividendos de los últimos 12 meses, considera la amortización de capital en las cuotas de financiamiento de los últimos 12 meses, sobre: a) valor bursátil de las cuotas al 29 de febrero de 2024 , y b) valor libro de las cuotas al 31 de diciembre de 2023.*
- (iv) *Deuda consolidada del Fondo al 31 de diciembre de 2023/ Patrimonio contable al 31 de diciembre de 2023.*
- (v) *Deuda consolidada del Fondo al 31 de diciembre de 2023 / Valor Activos según tasación 2023.*
- (vi) *Costo promedio de la deuda financiera del fondo, calculada ponderando la tasa de cada financiamiento con el saldo insoluto respectivo al 31 de diciembre de 2023.*
- (vii) *Promedio ponderado del vencimiento de la deuda financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2023 , calculado utilizando la fórmula de Macaulay.*
- (viii) *Porcentaje de la deuda financiera que se amortiza dentro de cada periodo a partir del 31 de diciembre de 2023.*
- (ix) *Ingreso renta percibido 12 meses (hasta febrero)/ Valor Activo (considera la suma del valor contable del patrimonio y el saldo insoluto de la deuda, neto de la caja consolidada del fondo y de las inversiones en construcción al 29 de febrero de 2024.*
- (x) *NOI percibido 12 meses (hasta febrero) / Valor Activo (considera la suma del valor contable del patrimonio y el saldo insoluto de la deuda, neto de la caja consolidada del fondo y de las inversiones en construcción al 29 de febrero de 2024).*

Infórmese de las características esenciales de la inversión en este fondo, las que se encuentran contenidas en su reglamento interno y contrato general de fondos. La rentabilidad o ganancia obtenida en el pasado por este fondo, no garantiza que ella se repita en el futuro. Los valores de las cuotas de los fondos son variables.