

Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo

Fondo de inversión

toesca.

MARZO 2024

EL FONDO

Fecha Inicio Operaciones	2 de enero de 2019
Moneda del Fondo	CLP
Duración	10 años (16 noviembre 2028)
N° Cuotas Emitidas	2.000.000
N° Cuotas Suscritas y Pagadas	1.585.000

VALOR CUOTA

Valor Cuota Libro	Serie Única
31-03-2024	\$18.454

OTROS INDICADORES (en UF)

Tasa Arriendo	5,0%
Cap Rate	4,2%
Ingresos U12M	UF 172.044
Ingresos Marzo 2024	UF 14.125
NOI U12M	UF 135.243
NOI Marzo 2024	UF 11.038

NOTICIAS

Los Estados Financieros al 31/03/2024 fueron publicados en la CMF el 31 de mayo de 2024.

ACTIVOS DEL FONDO

Inversión	Activo Subyacente	Participación	GLA (m2)
Inmobiliaria Apoquindo S.A.	Edificio Apoquindo 4700	100%	7.448
	Edificio Apoquindo 4501	100%	22.207

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE MARZO 2024 (en miles de pesos)

Efectivo y Efectivo Equivalente	3.719.498	Préstamos Bancarios	104.213.888
Otros Activos	1.502.920	Otros Pasivos	1.610.049
Propiedades de Inversión	118.832.504		
Activos por Impuestos Diferidos	11.018.482	Patrimonio	29.249.467
Total Activos	135.073.404	Total Pasivos + Patrimonio	135.073.404

La presente información financiera corresponde al Balance Consolidado al cierre de marzo 2024, 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 EEEF, de forma más transparente y precisa.

RENTABILIDAD DEL FONDO (en UF)

	Bursátil	Libro
Rentabilidad desde el inicio (anualizada)	n.a	-8,2%
Rentabilidad YTD (anualizada)	n.a	3,9%
Rentabilidad últimos 12 meses	n.a	-30,9%
Dividend Yield	n.a	0,0%
Dividend Yield + Amortización	n.a	0,0%

ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO FONDO (en UF) PERFIL DE VENCIMIENTO DEUDA

Leverage	3,46 x	0-3 años	100%
LTV	87,4%	3-7 años	0%
Tasa Promedio	2,7%	7-10 años	0%
Duration (años)	2,6	>10 años	0%

ASPECTOS RELEVANTES DEL MES

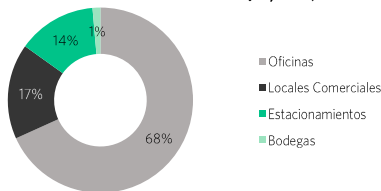
Respecto a la gestión de vacancia, al cierre de marzo disminuyó a 13,5% m2 (febrero 14,5%) por el cierre de un contrato en el Apoquindo 4501. El NOI de marzo 2024 fue un 29% mayor que el mismo mes del año anterior.

Para el año 2024, está programado el vencimiento de 4.796 m2 de oficinas y locales, lo que representa un incremento del 10% en comparación con el año anterior. En relación con esta superficie, un 39% ya ha renovado, un 26% se encuentra actualmente en proceso de renovación, un 26% ha decidido no renovar y un 9% aún no hemos recibido información sobre sus planes de renovación.

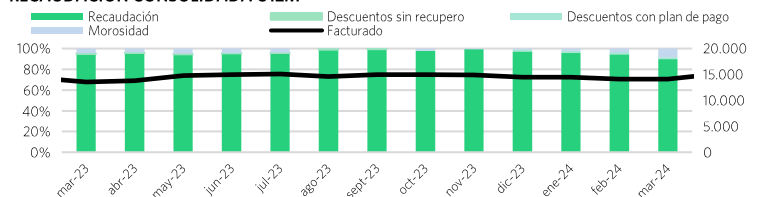
RESUMEN PERFORMANCE ACTIVOS DEL FONDO (AL 31-03-2024)

	Apoquindo 4501					Apoquindo 4700					Total
	Oficinas	Locales	Total	Bodegas	Estacionamientos	Oficinas	Locales	Total	Bodegas	Estacionamientos	
m2 útiles	17.964	3.503	21.467	740	595	5.765	1.433	7.198	250	204	29.654
m2 vacantes	2.402	739	3.141	275	6	522	0	522	65	22	4.004
% vacancia (m2)	13,4%	21,1%	14,6%	37,2%	1,0%	9,1%	0,0%	7,3%	26,1%	10,8%	13,5%
Renta mensual (UF)	8.207	1.758	9.964	151	1.489	2.675	757	3.432	57	455	15.550
Renta vacante (UF)	1.699	375	2.074	94	21	235	0	235	20	68	2.511
Renta en gracia (UF)	441	0	441	6	21	0	0	0	0	0	468
Renta en descuento (UF)	0	0	0	0	0	0	47	47	10	0	57
% vacancia (UF)	16,4%	17,6%	16,6%	37,5%	1,4%	8,1%	0,0%	6,4%	25,4%	12,9%	13,6%
Absorción bruta m2 1M	303	0	303	0	0	0	0	0	0	0	303
Absorción bruta UF 1M	163	0	163	0	0	0	0	0	0	0	163
Absorción neta m2 1M	303	0	303	0	0	0	0	0	0	0	303
Absorción neta UF 1M	163	0	163	0	0	0	0	0	0	0	163

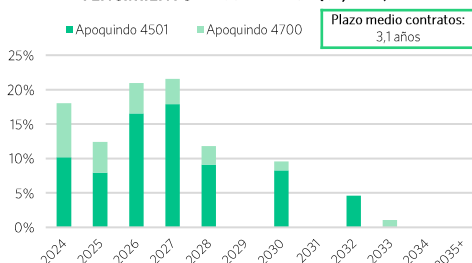
COMPOSICIÓN POR TIPO DE ACTIVO (UF/MES)



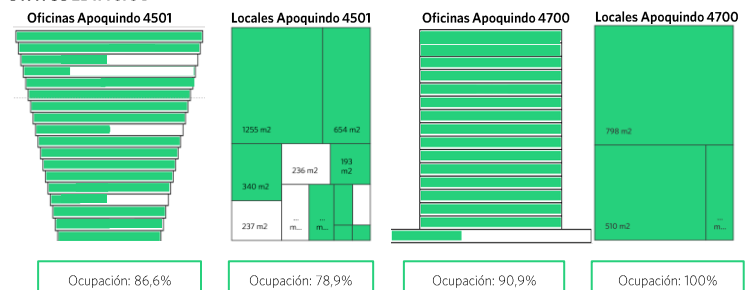
RECAUDACIÓN CONSOLIDADA U12M



PERFIL DE VENCIMIENTO DE CONTRATOS (UF/MES)*



STATUS EDIFICIOS



*Primera salida del contrato