

MAYO 2024

EL FONDO

Fecha Inicio Operaciones	2 de junio de 2017
Moneda del Fondo	CLP
Duración	7 años (30 abril 2024)
Valor Libro Cuota Serie A (31-03-2024)	26.890
Valor Libro Cuota Serie C (31-03-2024)	27.203
Valor Libro Cuota Serie WM (31-03-2024)	-
Valor Libro Cuota Serie I (31-03-2024)	27.313
Nº Cuotas Emitidas	4.000.000
Nº Cuotas Suscritas y Pagadas	2.819.696

OBJETIVO

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias tiene como objetivo invertir indirectamente en propiedades destinadas a la renta comercial, principalmente en Chile. El Fondo podrá invertir en oficinas, centros comerciales, bodegas y residencias para adultos mayores, mediante estrategias Core y Value Added.

REMUNERACIÓN FIJA ANUAL

Serie A	0,75% + IVA sobre capital pagado
Serie C	0,50% + IVA sobre capital pagado
Serie WM	0,45% + IVA sobre capital pagado
Serie I	0,40% + IVA sobre capital pagado

REMUNERACIÓN VARIABLE

Series A - C - WM: 20% + IVA del exceso sobre Dividend Yield de UF + 5% anual

Serie I: 15% + IVA del exceso sobre Dividend Yield de UF + 5% anual

Series A - C - WM : 20% + IVA del exceso sobre TIR de UF + 6% al momento de la liquidación del Fondo

Serie I : 15% + IVA del exceso sobre TIR de UF + 6% al momento de la liquidación del Fondo

TICKER BLOOMBERG

Serie A	TOERIMA CI Equity
Serie C	TOERIIC CI Equity
Serie I	TOERIMI CI Equity

COMITÉ DE VIGILANCIA

Eduardo Castillo A.
Roger Magrovejo
Paul Mazoyer R.

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

RESUMEN

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias se constituyó el 11 de mayo del 2017, con el objetivo de adquirir propiedades destinadas a la renta comercial en Chile. A la fecha de emisión de este informe el Fondo ha realizado ocho inversiones en activos inmobiliarios. Más información en las siguientes páginas de este informe.

NOTICIAS

Los Estados Financieros al 31/03/2024 se encuentran publicados en la CMF desde el 31 de mayo del 2024.

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

Efectivo y Efectivo Equivalente	3.973.895	Préstamos Bancarios	146.708.287
Otros Activos Corrientes	8.592.191	Pasivos por Impuestos Diferidos	9.388.411
Propiedades de Inversión	219.064.155	Otros Pasivos	10.938.492
Otros Activos No Corrientes	12.080.394	Patrimonio	76.675.445
Total Activos	243.710.635	Total Pasivos + Patrimonio	243.710.635

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 aquellas emitidas por dicha entidad. Este balance consolida las sociedades de las cuales el Fondo no es controlador. 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 MARZO 2024 (en miles de pesos)

Comisión de administración	123.145
Gastos recurrentes	15.717
Otros gastos no recurrentes	131
Total de Gastos	138.993

RENTABILIDAD DEL FONDO (en UF)

	Serie A		Serie C		Serie I	
	Bursátil ^(a)	Libro ^(b)	Bursátil	Libro	Bursátil	Libro
Rentabilidad desde el inicio (anualizada) ^(c)	-9,9%	-1,6%	-8,6%	-0,8%	-2,0%	-0,7%
Rentabilidad YTD (anualizada) ^(c)	-15,4%	0,9%	-18,1%	1,0%	-1,7%	1,1%
Rentabilidad Últimos 12 meses ^(c)	-27,8%	-19,0%	-8,0%	-18,7%	-2,6%	-18,5%
Dividend Yield ^(d)	2,7%	1,6%	3,6%	2,0%	2,0%	2,1%
Dividend Yield + Amortización ^{(d)*}	4,6%	2,6%	5,5%	3,0%	3,0%	3,0%

ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO FONDO (en UF)

Leverage ^(iv)	1,85 x	0-3 años	31%
LTV ^(v)	66,5%	3-7 años	31%
Tasa Promedio ^(vi)	4,6%	7-10 años	9%
Duration (años) ^(vii)	7,2	>10 años	29%

PERFIL DE VENCIMIENTO DEUDA^(viii)

OTROS INDICADORES (en UF)	Serie A	Serie C	Serie I
Tasa Arriendo ^(ix)	9,8%	9,9%	8,0%
Cap Rate ^(x)	6,1%	6,1%	5,0%
NOI U12M		UF 290.762	
NOI Mayo		UF 25.662	

VALOR CUOTA BURSÁTIL

Valor Cuota	Serie A	Serie C	Serie I
31-03-2024	\$18.000	\$17.997	\$29.476
30-04-2024	\$18.000	\$17.997	\$29.476
31-05-2024	\$15.000	\$15.000	\$29.476

REPARTOS ÚLTIMOS 12 MESES (Pesos por cuota)

Fecha Pago	Concepto	Serie A	Serie C	Serie I
28-07-2023	Dividendo provisorio	\$129,60	\$166,50	\$181,90
31-10-2023	Dividendo provisorio	\$98,50	\$135,80	\$151,30

ACUERDOS ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE APORTANTES 28/06/24

- Se tomó conocimiento y dejó constancia del término del plazo de duración ocurrida el 30/04/24.
- Se acordó designar a Toesca S.A AGG como Liquidador del Fondo y se aprobaron sus atribuciones, deberes y remuneración.
- Se acordó un plazo de liquidación del Fondo de tres años contado desde el 30/04/24, plazo que podrá renovarse, de forma automática, por un periodo adicional de un año, en dos ocasiones, salvo que una AEA citada al efecto vote en contra de la renovación, siendo necesario un quorum de 50% + 1 de las cuotas presentes en la Asamblea para rechazar la renovación.
- Se acordó la disminución de un 50% de las remuneraciones fijas de todas las series del Fondo, recuperable si TIR serie A es positiva, en UF.

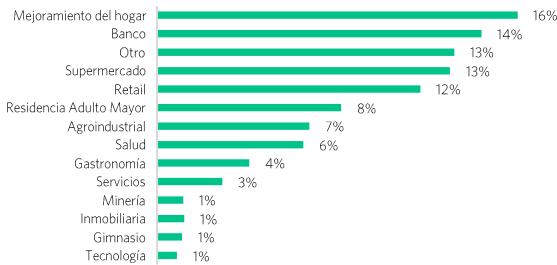
RESUMEN PERFORMANCE ACTIVOS DEL FONDO (AL 31-05-2024)

	Paseo Viña Centro	Paseo Machalí	Paseo Curicó ⁽¹⁾	Centros Comerciales	Residencias Adulto Mayor ⁽¹⁾	Bodegas Sucden	Apoquindo 3001	Fondo Apoquindo ⁽¹⁾	Fondo Rentas PT ⁽¹⁾	TOTAL
m2 útiles ⁽²⁾	24.851	4.598	8.705	38.154	8.900	14.505	4.494	8.896	9.139	84.088
m2 vacante ⁽²⁾	205	132	1.822	2.159	0	1.933	747	1.933	171	5.010
% vacancia (m2)	0,8%	2,9%	20,9%	5,7%	0,0%	0,0%	43,0%	8,4%	1,9%	6,0%
Renta mensual (UF)	13.508	1.366	1.820	16.695	2.578	2.132	1.207	4.632	5.544	32.788
Renta vacante (UF)	67	34	589	690	0	0	1.002	470	406	2.569
Renta en gracia (UF)	0	33	0	33	0	0	0	131	0	164
Renta en descuento (UF)	0	0	0	0	0	0	0	17	0	17
% vacancia (UF)	0,5%	2,4%	24,4%	4,0%	0,0%	0,0%	45,4%	9,0%	6,8%	7,2%
Absorción bruta m2 3M ⁽²⁾	15	0	107	122	0	0	0	554	22	697
Absorción bruta UF 3M ⁽²⁾	0	0	0	0	0	0	0	286	0	286
Absorción neta m2 3M ⁽²⁾	-70	-50	107	-13	0	0	0	465	22	474
Absorción neta UF 3M ⁽²⁾	0	0	0	0	0	0	0	286	0	286
Absorción bruta m2 12M ⁽²⁾	466	42	415	923	0	0	0	1.038	336	2.297
Absorción bruta UF 12M ⁽²⁾	96	30	155	280	0	0	0	508	70	858
Absorción neta m2 12M ⁽²⁾	35	-8	164	191	0	0	0	506	253	950
Absorción neta UF 12M ⁽²⁾	49	30	134	212	0	0	0	332	70	615

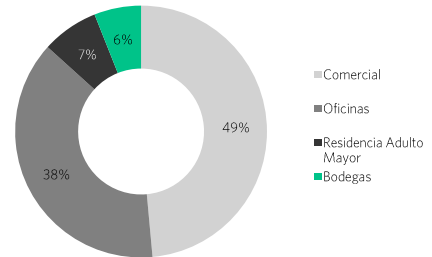
(1) Valores ajustados al porcentaje de propiedad

(2) No incluye estacionamientos.

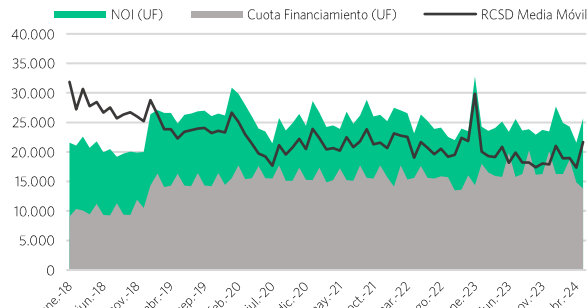
COMPOSICIÓN POR RUBRO DEL ARRENDATARIO (UF/MES)



COMPOSICIÓN POR TIPO DE ACTIVO (UF/MES)

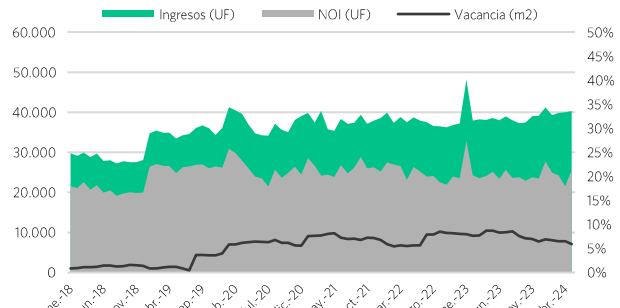


EVOLUCIÓN NOI Y RATIO DE COBERTURA DE SERVICIO DE DEUDA

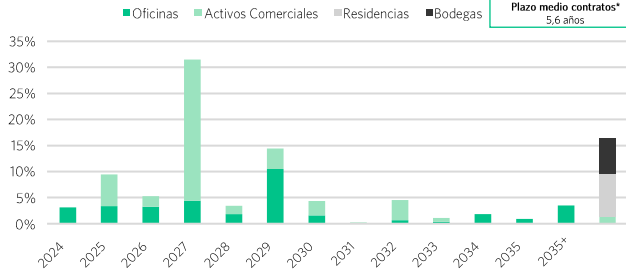


*Peak de ingresos en enero 2023, se debe a un dividendo extraordinario repartido por INMOSA dada estructuración de deuda por nueva residencia.

EVOLUCIÓN INGRESOS, NOI Y VACANCIA (M2)

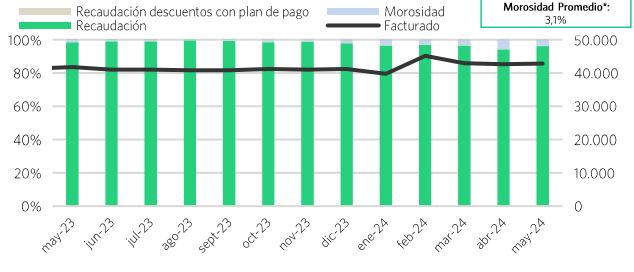


PERFIL DE VENCIMIENTO DE CONTRATOS (UF/MES)



*A partir de octubre 2022, tal como recomienda la ACAFI, se considera la primera salida de los contratos.

RECAUDACIÓN UI2M (AL 31-05-2024)



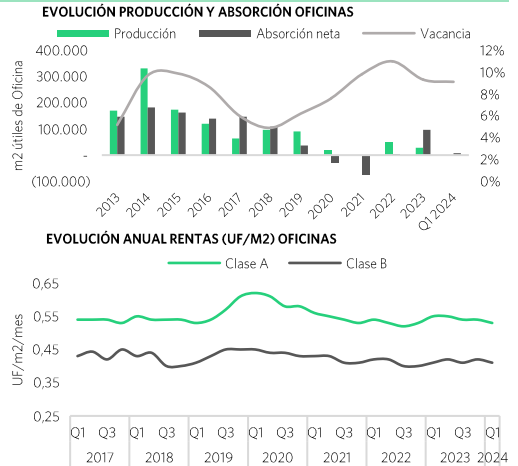
* Calculado como la suma de la morosidad de los últimos 12 meses sobre la facturación de los últimos 12 meses

ANÁLISIS DE MERCADO - OFICINAS

Respecto a la vacancia total, esta disminuyó respecto al 4Q 2023, pasando de 9,3% a 9,1% Al 1Q 2024. Revisando el rendimiento por clase, la vacancia de oficinas A disminuyó de 8,4% a 8,1%, mientras que, en el mercado clase B la vacancia cayó de 10,0% a 9,8%.

Respecto a la renta, durante el 1Q 2024 el canon de arriendo promedio de oficinas clase A cerró el trimestre en 0,53 UF/m² (0,54 UF/m² 4Q 2023) y las oficinas clase B en 0,41 UF/m² (0,42 UF/m² 4Q 2023).

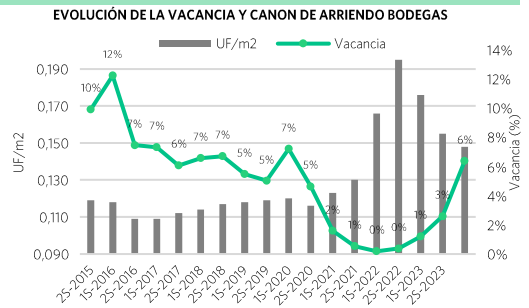
Se prevé que en 2024 el mercado de oficinas mantenga la tendencia vista en sus principales indicadores en los últimos doce meses y continúe avanzando en el ciclo de "Mercado en estabilización", disminuyendo la vacancia y precios estables.



ANÁLISIS DE MERCADO - BODEGAS

Respecto al mercado de bodegas, según el informe de GPS Property durante el 1S 2024 la vacancia aumentó de 2,6% a 6,4%. Además, se registra una fuerte baja en el precio, pasando de 0,155 UF/m² a 0,148 UF/m², lo que representa una disminución del 5%.

La producción del 1S 2024 fue de 70.313 m², correspondiente a 3 centros o etapas en el corredor Poniente y Nor Poniente. Según las proyecciones de GPS para lo que resta del 2024 se espera la incorporación de 197.700 m².

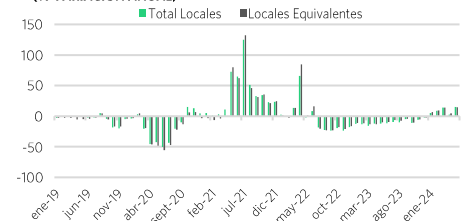


ANÁLISIS DE MERCADO - CENTROS COMERCIALES

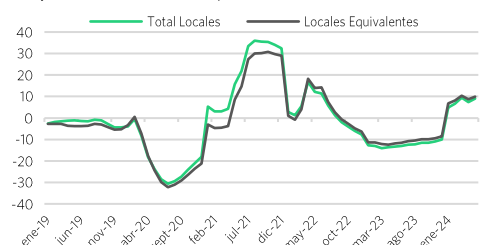
Según el índice elaborado por el Departamento de Estudios de la Cámara Nacional de Comercio, Servicios y Turismo de Chile, las ventas presenciales minoristas en la Región Metropolitana experimentaron un notable incremento en mayo. En el periodo acumulado de enero a mayo, el indicador muestra una variación positiva del 9,0%. A pesar de estas mejoras, todas las categorías aún reflejan importantes caídas de dos dígitos en comparación con el acumulado de los años 2020 y 2021.

En cuanto a la Región de Valparaíso, las ventas presenciales minoristas registraron un incremento real anual del 0,6% en abril, seguido de un aumento del 12,5% en mayo. De esta forma, el sector acumula un aumento del 7,2% en lo que va del año 2024 hasta mayo.

VENTAS REALES COMERCIO MINORISTA PRESENCIAL REGIÓN METROPOLITANA (% VARIACIÓN ANUAL)



VENTAS REALES COMERCIO MINORISTA PRESENCIAL REGIÓN METROPOLITANA (% VARIACIÓN ACUMULADA)



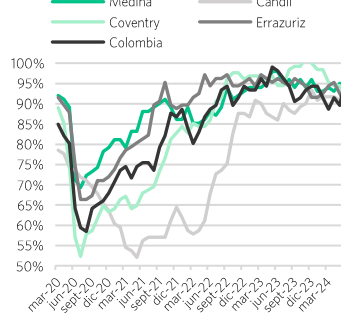
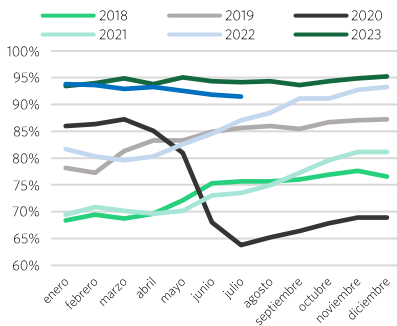
Fuentes:

Jones Lang LaSalle. (2024). Panorama de Mercado de Oficinas (Primer Trimestre 2024). Santiago, Chile. Recuperado de www.jll.cl
 Global Property Solutions. (2024). Reporte Global Mercado Bodegas (Primer Semestre 2024). Santiago, Chile. Recuperado de www.gpsproperty.cl
 Cámara Nacional de Comercio, Servicios y Turismo. Ventas del Comercio Minorista Región Metropolitana Y Región de Valparaíso-febrero 2024. Santiago, Chile. Recuperado de www.cnc.cl

INMOBILIARIA E INVERSIONES SENIOR ASSIST CHILE S.A.

Inmobiliaria e Inversiones Senior Assist Chile S.A. ("INMOSA") es una inmobiliaria cuyo objetivo es el desarrollo de edificios residenciales para el adulto mayor, los cuales son arrendados con contratos de largo plazo a ACALIS (ex Senior Assist International). INMOSA busca desarrollar residencias para el adulto mayor, que ofrezcan una alternativa real para la creciente población de este segmento en Chile.

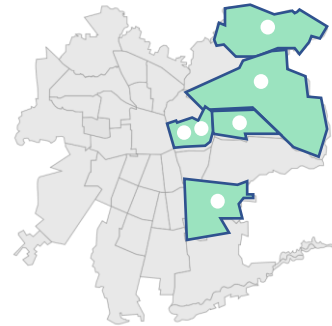
Hogar	Comienzo	Camas	Comuna	Ocupación May. 24
Medina	abr-13	101	Ñuñoa	95%
Del Candil	dic-15	121	Lo Barnechea	91%
Coventry	sept-16	128	Ñuñoa	95%
Padre Errázuriz	sept-16	107	Las Condes	93%
Colombia	dic-16	106	La Florida	90%
Domingo Calderón	Obra Recepcionada	146	La Reina	-
Sub total		709		



ASPECTOS RELEVANTES

Arrendatario	Acalis (ex Senior Assist International)
Duración Contratos	17,1 años
Salida Anticipada	No
Tipo de Contrato	Triple net (100% gastos cubiertos por el operador)
Garantía	12 rentas / Prenda de acciones
Financiamiento	Leasing a un LTV aprox. de 49%
Superficie Arrendable	24.456 m2

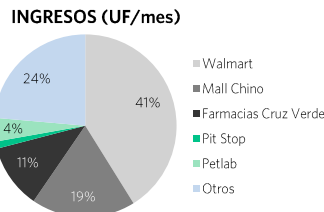
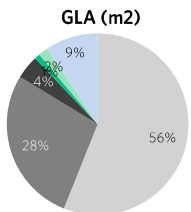
UBICACIÓN RESIDENCIAS



En relación al proyecto Domingo Calderón, la obra se encuentra terminada. Cabe destacar que se recibió la Recepción Municipal Definitiva el 24 de octubre de 2022. Continúa negociación con Acalis para su entrada.

CENTRO COMERCIAL PASEO MACHALÍ

Con fecha 2 de agosto de 2017 el Fondo adquirió el 100% de los derechos sociales de Inmobiliaria Machalí Ltda, propietaria del Centro Comercial Paseo Machalí, ubicado en Avenida San Juan en la ciudad de Machalí en la 6ta región, en el centro del polo de desarrollo inmobiliario que se ha visto en Machalí durante los últimos años. El Centro Comercial se emplaza en un terreno de 17.850m2, cuenta con una superficie construida de 4.577 m2 y una plaza de 147 estacionamientos. El centro está conformado por 17 locales comerciales y sus principales arrendatarios son un supermercado Líder Express (2.471 m2) y un Mall Chino (1.218 m2) los cuales representan el 84% de la superficie total arrendable.



ASPECTOS RELEVANTES

Ubicación	Machalí, 6ta Región
Tiendas Ancla	Líder Express / Cruz Verde
Financiamiento	Mutuo Hipotecario a un LTV aprox. de 46%
Administración	Soluciones de Renta Inmobiliaria (S.R.I)
Superficie Arrendable	4.598 m2
Vacancia (m2)	2,9%

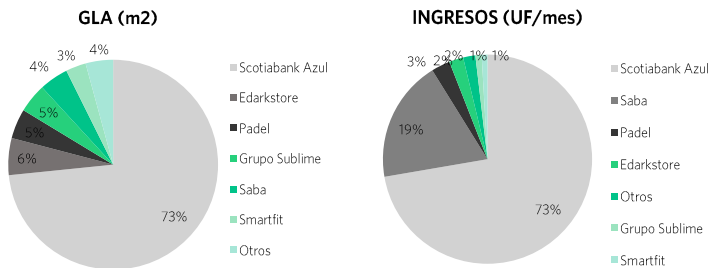
Respecto a la vacancia, durante el mes de mayo se mantuvo en 2,9% (m2) (2,9% abr.24).

En cuanto al NOI, el mes de mayo 2024 fue un 3% menor a mayo del 2023 (+4% abril). El acumulado a mayo 2024 fue un 31% real mayor que el acumulado a mayo 2023, debido a mayores ingresos, asociados al comienzo de facturación al Mall Chino, menor vacancia y mayores ingresos variables. Por su parte, las ventas del supermercado Líder al cierre de mayo aumentaron un 9,3% real respecto al mismo mes del año anterior (-12,2% abril).



TOESCA RENTAS PT FONDO DE INVERSIÓN

Con fecha 23 de noviembre 2017, el fondo adquirió un 33% de las cuotas del Fondo Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión. Esa misma fecha el Fondo Toesca Rentas Inmobiliarias PT compró el 100% de las acciones de Torre A S.A., sociedad que tiene un contrato de arrendamiento a largo plazo con el banco Scotiabank por la totalidad de los m² de oficinas de la Torre A, más una serie de estacionamientos y bodegas y, por otro lado, la sociedad filial del Fondo Inmobiliaria Boulevard PT SpA adquirió una serie de locales comerciales, estacionamientos y bodegas, ubicados en el complejo Parque Titanium.



Es importante destacar que el monto del aporte realizado para la inversión en las cuotas de este fondo no es considerado en la base de cálculo para la remuneración de la administradora, sino que solo se paga mensualmente la remuneración cobrada por el fondo Rentas Inmobiliarias PT.

Más información en la ficha del Fondo Toesca Rentas Inmobiliarias PT, disponible en www.toesca.com.

ASPECTOS RELEVANTES

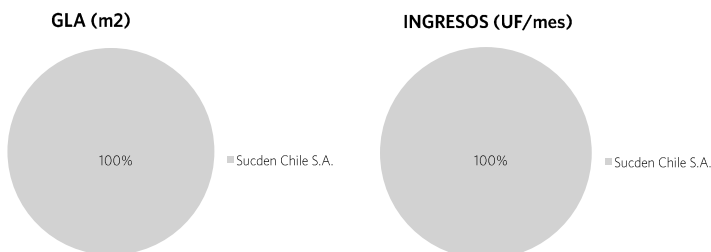
Nombre	Toesca Rentas Inmobiliarias PT Fondo de Inversión
Fecha Inicio Operaciones	16 de noviembre de 2017
Duración	15 años (30 de julio de 2032)
Activo Subyacente	Torre Scotiabank - Local 100 - Local 500
Superficie Arrendable	27.418 m ²



BODEGAS SUCDEN CHILE

Con fecha 15 de diciembre 2017 el Fondo adquirió el 100% de los derechos sociales de Inmobiliaria Chañarillo Limitada (ex Envases Novoflex Limitada), arrendataria con opción de compra de un centro logístico ubicado en Calle Chañarillo 600 en la comuna de Maipú.

El inmueble se emplaza en un terreno de 34.729 m² y cuenta con una superficie construida de 14.500m². Actualmente el 100% de este centro logístico se encuentra arrendado a largo plazo a Sucden Chile S.A, filial de SUCDEN empresa francesa de trading y distribución de azúcar con presencia en Chile desde el año 1982, en aquel entonces bajo el nombre Amerop Chile (American Operation Chile), y cuyos principales clientes son Embotelladora Andina y Nestlé.



La renta de arrendamiento se ha pagado de acuerdo a los plazos estipulados en el contrato de arriendo entre Inmobiliaria Chañarillo Limitada y Sucden Chile S.A. en enero 2024 se materializó la renovación del contrato con Sucden por 10 años desde su término (2026), con un aumento del 5,4% de la renta a partir del 2026.

ASPECTOS RELEVANTES

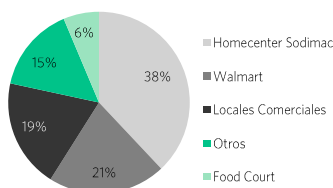
Ubicación	Maipú, Región Metropolitana
Arrendatario	Sucden Chile S.A
Duración Contrato	12 años
Salida Anticipada	No
Tipo de Contrato	Gastos Comunes y Seguros de cargo del arrendatario
Financiamiento	Leasing a un LTV aprox. 55%
Superficie Arrendable	14.505 m ²



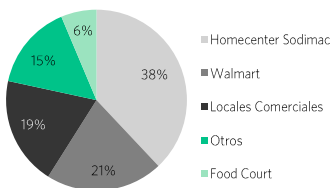
CENTRO COMERCIAL PASEO VIÑA CENTRO

Con fecha 29 de diciembre 2017 Inmobiliaria VC SpA, sociedad filial del Fondo, adquirió el 100% de las acciones de Viña Centro SpA, arrendataria con opción de compra del Centro Comercial Paseo Viña Centro (ex Espacio Urbano Viña Centro), ubicado en Avenida Valparaíso 1070 en la ciudad de Viña del Mar en la 5ta región, a pasos del Rodoviario de Viña, de la Quinta Vergara, y en una zona que durante los últimos años ha experimentado un fuerte crecimiento tanto inmobiliario como en infraestructura. El centro comercial cuenta con una superficie construida de 62.690m² distribuidos entre 50 locales comerciales. Sus principales arrendatarios son un supermercado Hiper Líder (7.500m²) y un Homecenter Sodimac (12.300m²) los cuales representan un 59% de los ingresos por arriendo del centro comercial.

GLA (m²)



INGRESOS (UF/mes)



En cuanto a la vacancia, al cierre del mes de mayo se mantuvo en 0,8% (abril 0,8%).

Las ventas al cierre de mayo 2024 de los arrendatarios del centro comercial fueron un 9% mayor a las de mayo 2023, debido principalmente a un aumento del 11% de las ventas de Líder, 5% de las ventas de Sodimac y 4% de las ventas de los locales menores.

Por su parte, el NOI de mayo 2024 fue un 8,6% real menor que el del mismo mes del año anterior debido a mayores gastos. El NOI acumulado a mayo 2024 fue un 0,9% menor que el acumulado del año anterior.

ASPECTOS RELEVANTES

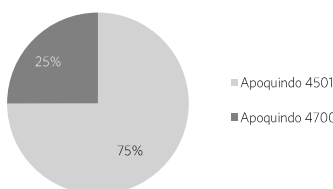
Ubicación	Viña del Mar, 5ta Región
Tiendas Ancla	Hiper Líder / Homecenter
Financiamiento	Mutuo + Crédito privado a un LTV aprox. de 59%
Administración	Tres A
Superficie Arrendable	24.851 m ²
Vacancia (m ²)	0,8%



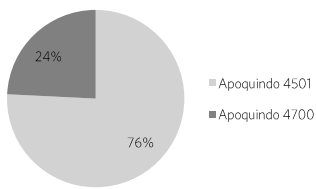
TOESCA RENTAS INMOBILIARIAS APOQUINDO FONDO DE INVERSIÓN

Con fecha 2 de enero 2019 el Fondo adquirió un 30% de las cuotas de Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión. Un día más tarde, el día 3 de enero de 2019, Toesca Rentas Apoquindo realizó su primera y única inversión, la cual se realizó por medio de su sociedad filial, Inmobiliaria Apoquindo S.A., la cual adquirió el 100% de las acciones y créditos de las sociedades Inmobiliaria Junio 2008 SpA e Inmobiliaria SCL Apoquindo SpA, sociedades que eran de propiedad de dos fondos administrados por Capital Advisors, y que con fecha 11 de marzo fueron fusionadas con Inmobiliaria Apoquindo S.A. y posteriormente disueltas.

GLA (m²)



INGRESOS (UF/mes)

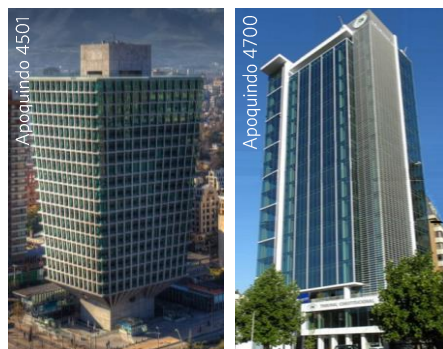


Es importante destacar que el monto del aporte realizado para la inversión en las cuotas de este fondo no es considerado en la base de cálculo para la remuneración de la administradora, sino que solo se paga mensualmente la remuneración cobrada por el Fondo Rentas Inmobiliarias Apoquindo.

Más información en la ficha del Fondo Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo, disponible en www.toesca.com.

ASPECTOS RELEVANTES

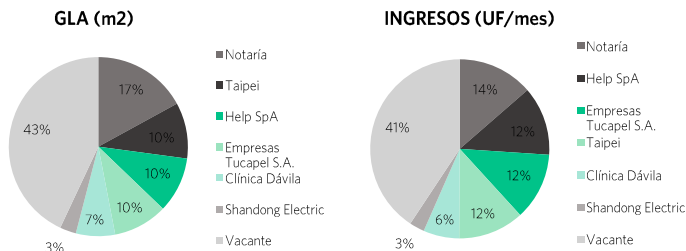
Nombre	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión
Fecha Inicio Operaciones	2 de enero de 2019
Duración	10 años (16 de noviembre de 2028)
Activo Subyacente	Edificio Apoquindo 4501 / Edificio Apoquindo 4700
Superficie Arrendable	29.654 m ²



EDIFICIO APOQUINDO 3001

Con fecha 30 de diciembre 2019 Inmobiliaria Chañarillo, sociedad filial del Fondo, adquirió el 68,5% del edificio de oficinas Apoquindo 3001, ubicado en la comuna de Las Condes.

La superficie adquirida corresponde a 3.728 m2 de oficinas, 702 m2 de locales comerciales, 64 m2 de bodegas y 71 estacionamientos.



Respecto a la vacancia del edificio, esta se mantuvo en 43% (m2) (abr-24 43%). La superficie vacante está siendo ofrecida en el mercado por parte de JLL y nos encontramos analizando las inversiones necesarias para mejorar las instalaciones y acelerar el proceso de colocación.

En relación a la recaudación, al cierre de mayo es de un 100%.

Cabe destacar, que el crédito de Scotiabank venció el 28-06-2024 y se está en negociaciones para renovar.

ASPECTOS RELEVANTES

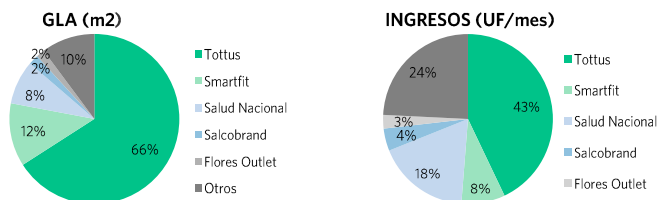
Ubicación	Las Condes, RM
Principal Arrendatario	Notaría
Financiamiento	Mutuo Hipotecario a un LTV aprox. de 87%
Administración	Jones Lang LaSalle (JLL)
Superficie Arrendable	4.494 m2
Vacancia (m2)	43%



CENTRO COMERCIAL PASEO CURICÓ

Con fecha 31 de diciembre 2019 el fondo adquirió el 80% de las acciones de Power Center Curicó SpA, arrendataria con opción de compra de un centro comercial ubicado en la ciudad de Curicó, séptima región.

El centro comercial cuenta con una superficie arrendable de 10.763m2 distribuidos en 43 locales comerciales. Su principal arrendatario es un supermercado Tottus (5.718m2), el cual representa un 57% de los ingresos por arriendo del centro comercial.



Respecto a la vacancia del centro comercial, durante el mes de mayo se mantuvo en 20,9% (m2) (abr. 20,9%).

En cuanto al resto de los locales, el local de Salud Nacional se entregó en marzo, pronostican terminar habilitación en agosto.

La recaudación de los ingresos por arriendo y gastos comunes, al 08/07/24 del cierre de mayo, es de un 96,1%.

ASPECTOS RELEVANTES

Ubicación	Curicó, 7ª Región
Tiendas Ancla	Tottus/ Smartfit
Financiamiento	Leasing a un LTV aprox. de 61%
Administración	Tres A
Superficie Arrendable	10.763 m2
Vacancia (m2)	20,9%



NOTAS

- (i) Rentabilidad considerando: a) aportes, repartos y venta de los inmuebles al valor bursátil de las cuotas al 31 de mayo de 2024 y b) aportes, repartos y venta de los inmuebles al valor contable al 31 de marzo de 2024.
- (ii) Suma de los dividendos de los últimos 12 meses sobre: a) valor bursátil de las cuotas al 31 de mayo de 2024, y b) valor libro de las cuotas al 31 de marzo de 2024. 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 31 de mayo de 2024, y b) valor libro de las cuotas al 31 de marzo de 2024.
- (iv) Deuda consolidada del Fondo al 31 de marzo de 2024 / Patrimonio contable al 31 de marzo de 2024.
- (v) Deuda consolidada del Fondo al 31 de marzo de 2024 / 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 marzo de 2024.
- (vii) Promedio ponderado del vencimiento de la deuda financiera del Fondo al 31 de marzo de 2024, calculado utilizando la fórmula de Macaulay.
- (viii) Porcentaje de la deuda financiera que se amortiza dentro de cada periodo a partir del 31 de marzo de 2024.
- (ix) Ingreso renta percibido 12 meses (hasta mayo) / Valor Activo (considera la suma del valor bursátil del patrimonio y el saldo insoluto de la deuda, neto de la caja consolidada del fondo y de las inversiones en construcción al 31 de mayo de 2024).
- (x) NOI percibido 12 meses (hasta mayo) / Valor Activo (considera la suma del valor bursátil del patrimonio y el saldo insoluto de la deuda, neto de la caja consolidada del fondo y de las inversiones en construcción al 31 de mayo de 2024).

*Tanto el NOI como los Ingresos por Arriendo incorporan los descuentos negociados que no serán recuperados en el futuro.