

# Toesca Renta Residencial

FONDO DE INVERSIÓN

# toesca.

MAYO 2024

## EL FONDO

Fecha Inicio Operaciones	30 de julio de 2019
Moneda del Fondo	CLP
Duración	10 años (30 de junio 2029)
Valor Libro Cuota Serie A (31-03-2024)	\$40.180
Valor Libro Cuota Serie C (31-03-2024)	\$38.297
Valor Libro Cuota Serie I (31-03-2024)	\$39.664
Nº Cuotas Emitidas	4.000.000
Nº Cuotas Suscritas y Pagadas	349.023

## OBJETIVO

El Fondo de Inversión Toesca Renta Residencial tiene como objetivo invertir directa o indirectamente en la adquisición y/o desarrollo de bienes raíces en Chile, de carácter principalmente residencial, para fines rentísticos.

## REMUNERACIÓN FIJA ANUAL

Serie A	1,5% + IVA sobre capital pagado
Serie C	1,0% + IVA sobre capital pagado
Serie I	0,8% + IVA sobre capital pagado

## REMUNERACIÓN VARIABLE

Series A - C: 10% + IVA del exceso sobre Dividend Yield de UF + 5% anual

Serie I: 8% + IVA del exceso sobre Dividend Yield de UF + 5% anual

Series A - C: 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

## COMITÉ DE VIGILANCIA

Cristián Alfonso Muñoz U.  
José Ignacio de Almozara V.  
Juan Manuel Agustín Carvallo C.

## 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 Renta Residencial se constituye el 18 de junio del 2019, con el objetivo de adquirir propiedades destinadas a la renta residencial en Chile. A la fecha de emisión de este informe el fondo ha realizado dos 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	122.370	Préstamos Bancarios	27.616.868
Otros Activos Corrientes	3.510.368	Pasivos por Impuestos Diferidos	2.807.387
Propiedades de Inversión	39.021.224	Otros Pasivos	597.066
Otros Activos No Corrientes	2.226.905	Patrimonio	13.859.546
<b>Total Activos</b>	<b>44.880.867</b>	<b>Total Pasivos + Patrimonio</b>	<b>44.880.867</b>

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.

## GASTOS DEL FONDO AL 31 DE MARZO 2024 (en miles de pesos)

Comisión de administración	47.655
Gastos recurrentes	11.093
Otros gastos no recurrentes	
<b>Total de Gastos</b>	<b>58.748</b>

## ACTIVOS DEL FONDO

Inversión	Activo Subyacente	Participación	Comuna	Nº Departamentos
Rentas San Miguel SpA	Edificio Guardiamarina	100%	San Miguel	203
Inmobiliaria Placilla SpA	Edificio Placilla	100%	Estación Central	286

## RENTABILIDAD DEL FONDO (en UF)

	Serie A		Serie C		Serie I	
	Bursátil <sup>(a)</sup>	Libro <sup>(b)</sup>	Bursátil	Libro	Bursátil	Libro
Rentabilidad desde el inicio (anualizada) <sup>(1)</sup>	3,3%	3,1%	N/A	3,3%	N/A	3,8%
Rentabilidad YTD (anualizada) <sup>(1)</sup>	-1,7%	7,5%	N/A	8,1%	N/A	7,9%
Rentabilidad últimos 12 meses <sup>(1)</sup>	15,1%	8,7%	N/A	9,3%	N/A	9,3%
Dividend Yield <sup>(d)</sup>	1,2%	1,2%	N/A	1,9%	N/A	2,0%
Dividend Yield + Amortización <sup>(iii)</sup>	1,2%	1,2%	N/A	1,9%	N/A	2,0%

## ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO FONDO (en UF)

		PERFIL DE VENCIMIENTO DEUDA <sup>(viii)</sup>	
Leverage <sup>(iv)</sup>	1,76x	0-3 años	51,6%
LTV <sup>(v)</sup>	62,8%	3-7 años	0,9%
Tasa Promedio <sup>(vi)</sup>	4,9%	7-10 años	3,8%
Duration (años) <sup>(vii)</sup>	10,9	>10 años	43,8%

## OTROS INDICADORES (en UF)

	Serie A	Serie C	Serie I
Tasa Arriendo <sup>(ix)</sup>	5,6%	5,7%	5,6%
Cap Rate <sup>(x)</sup>	3,5%	3,5%	3,5%
NOI U12M	UF 31.358		
NOI Mayo	UF 3.235		

## VALOR CUOTA BURSÁTIL

Fecha	Serie A	Serie C	Serie I
31-03-2024	\$41.025	n.a	n.a
30-04-2024	\$41.025	n.a	n.a
31-05-2024	\$41.025	n.a	n.a

## REPARTOS ÚLTIMOS 12 MESES (Pesos por cuota)

Fecha Pago	Concepto	Serie A	Serie C	Serie I
31-10-2023	Dividendo Provisorio	\$59,3	\$120,1	\$139,8
29-04-2024	Dividendo Provisorio	\$18,0	\$80,3	\$100,4

# Toesca Renta Residencial

FONDO DE INVERSIÓN

toesca.

MAYO 2024

## ANÁLISIS DE MERCADO

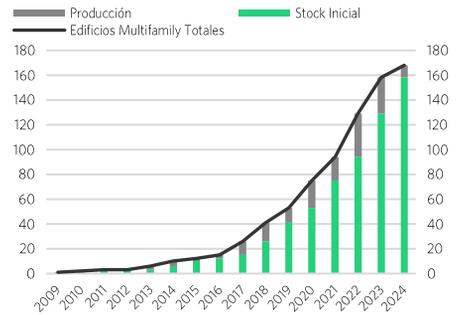
Respecto al mercado multifamily en Chile, de acuerdo con el informe de BDO, el 1Q 2024 ingresan diez nuevos edificios en las comunas de Santiago, Independencia, Estación Central, La Florida y Ñuñoa, lo que incorpora un total de 1.073 unidades al stock total. De las 39.822 unidades totales, Santiago, Independencia y Estación Central concentran el 54,6% de la oferta total. Durante el 1Q 2024 el canon de arriendo promedio disminuyó de 0,274 UF/m<sup>2</sup> a 0,271 UF/m<sup>2</sup> (disminución de -1,0% trimestral).

Al cierre del 1Q 2024 los edificios multifamily promedian 237 unidades por proyecto y la distribución promedio de los edificios se encuentra inclinada hacia la tipología de 1D1B (47,5%), con el ingreso de 1.566 unidades este trimestre. En cuanto a las tipologías 2D1B y 2D2B, representan un 36,6% de la oferta. El mix de 3 dormitorios en sus distintas tipologías representa el 4,0% de las unidades totales.

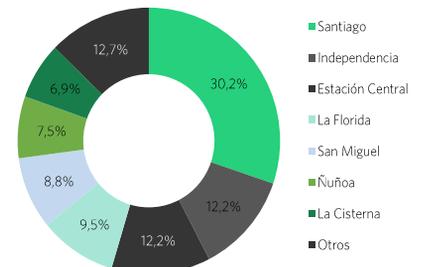
Cabe señalar que la ocupación del 1Q 2024 aumentó de 87,9% a 89,1% y si observamos la ocupación de los edificios en régimen de comercialización esta aumentó un 0,9% quedando en 96,3%. Respecto a los cap rate netos, considerando vacaciones y gastos operacionales, aumentaron en promedio 1% en relación con el trimestre anterior, cerrando en 3,17%. Además, Lo Barnechea y San Joaquín se posicionan como las comunas con mayores cap rate este trimestre, con 4,7% y 4,2%, respectivamente.

En relación con las comunas de San Miguel y Estación Central, las rentas han disminuido considerablemente en los últimos años (-15% vs el 2022 en ambas comunas), tal como se muestra en el gráfico adjunto. Esta tendencia se ha observado también en los Edificios Guardiamarina y Placilla.

## STOCK ANUAL DE EDIFICIOS MULTIFAMILY



## DISTRIBUCIÓN POR COMUNA



## RESUMEN ACTIVOS DEL FONDO

El año 2019 inició el Fondo Renta Residencial, con la compra del edificio Guardiamarina. Actualmente, el Fondo cuenta con un capital suscrito de UF 359.425 y un plazo de inversión que venció el 30 de junio de 2023.

Se ha invertido en 2 edificios, ambos en operación (Guardia Marina, San Miguel y Placilla, Estación Central).

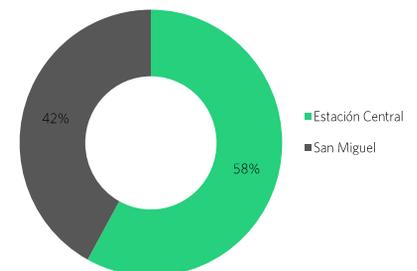
### ➤ Edificio Guardiamarina:

- Comprado en agosto de 2019.

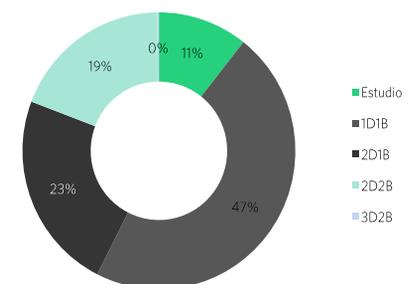
### ➤ Edificio Placilla:

- Promesado en agosto de 2019 por UF 440.000 + IVA.
- Anticipo de UF 88.000 (20%)
- Comprado en junio 2023.
- En operación desde julio 2023.

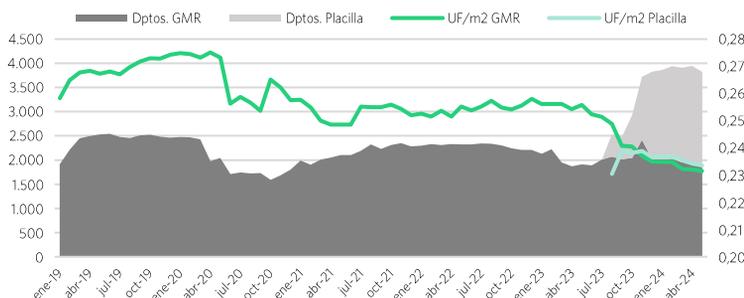
## COMPOSICIÓN POR COMUNA (% unidades)



## COMPOSICIÓN POR TIPOLOGÍA (% unidades)



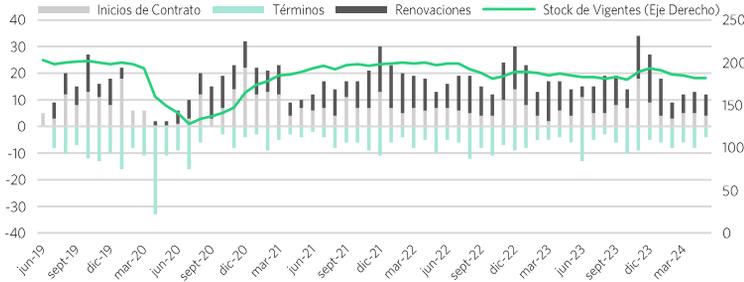
## EVOLUCIÓN DE LOS INGRESOS (UF) Y RENTA (UF/M2)



## EDIFICIO GUARDIAMARINA

Con fecha 1 de agosto de 2019 el Fondo adquirió el 100% de las acciones y derechos sociales de Rentas San Miguel SpA, propietaria del Edificio Guardiamarina ubicado en la comuna de San Miguel a 500 metros de la estación de metro Lo Vial. El edificio se encuentra operativo desde agosto del 2018 y se caracteriza por contar con diferentes espacios comunes; piscina, gimnasio, lavandería, sala multiuso y dos quinchos.

### GESTIÓN DE CONTRATOS



Respecto a la ocupación mensual promedio de los departamentos, durante el mes de mayo fue de 89% (abril 89%). Cabe señalar que la tasa de renovación mensual fue de un 66,7%, equivalente a 8 renovaciones. A su vez, se lograron firmar 4 nuevos contratos de arriendo, que se contrarrestan con 4 salidas.

La competencia es muy intensa, lo que ha provocado una disminución en el UF/m2. En general nuestros precios están sobre el promedio de la competencia, pero de igual modo, se monitorea mensualmente tanto los precios como las promociones para ajustar la estrategia.

En relación a la recaudación de los ingresos por arriendo, esta es de un 96% en mayo (al 17/07/24). Por su parte, el NOI del mes de mayo fue un 15,7% real menor respecto al mismo mes del año anterior, producto de menores ingresos y mayores gastos en reparaciones.

### ASPECTOS RELEVANTES

Ubicación	San Miguel, Región Metropolitana
Financiamiento	Crédito Hipotecario a un LTV aprox. de 65%
Administración	Ilumina
Superficie Arrendable	9.148 m2
Nº Departamentos	203
Ocupación*	89%

(\* ) Corresponde a la ocupación promedio del total de departamentos (días ocupados/ días totales)

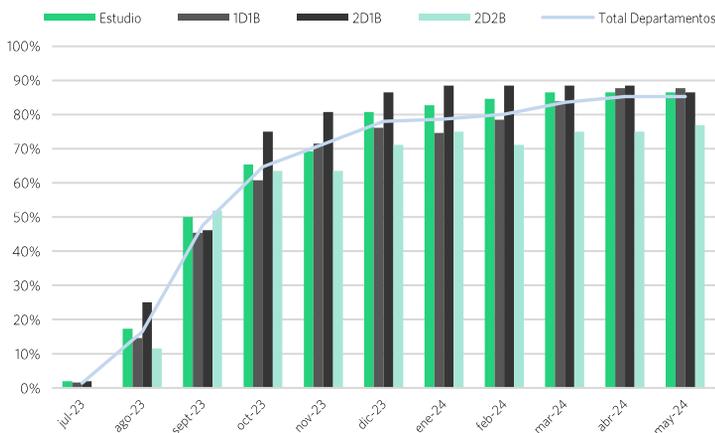


## EDIFICIO PLACILLA

En septiembre de 2019, Rentas San Miguel SpA firmó una promesa de compraventa por el Edificio Placilla, ubicado en Estación Central a 400 metros de la estación de metro San Alberto Hurtado. El edificio fue desarrollado y construido por Santolaya Constructora.

Se materializó la compra del edificio el día 13 de junio, entrando en operación el 3 de julio. Al 29 de julio se ha logrado la firma de 252 contratos lo que da una ocupación de 88%.

Se realiza un seguimiento semanal tanto de los precios como de las promociones, ajustándolos según la evolución del mercado. En los últimos meses, las colocaciones han disminuido, lo que nos ha llevado a implementar promociones más agresivas.



### ASPECTOS RELEVANTES

Ubicación	Estación Central, Región Metropolitana
Financiamiento	Mutuo Hipotecario a un LTV aprox. de 61%
Administración	Ilumina
Superficie Arrendable	9.984 m2
Nº Departamentos	286
Ocupación	88%

(\* ) Corresponde a la ocupación promedio del total de departamentos (días ocupados/ días totales)



## 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 contable 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 contable 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.