

EL FONDO

Fecha Inicio Periodo Liquidación	30 abril 2024
Moneda del Fondo	CLP
Duración	3 años (2 renovaciones automáticas de 1 año c/u)
Valor Libro Cuota Serie A 30-09-2024	28.075
Valor Libro Cuota Serie C 30-09-2024	28.439
Valor Libro Cuota Serie WM 30-09-2024	-
Valor Libro Cuota Serie I 30-09-2024	28.569
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 DE LIQUIDACIÓN

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 DE LIQUIDACIÓN

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	TOER1C CI Equity
Serie I	TOERIMI CI Equity

COMITÉ DE VIGILANCIA

Eduardo Castillo A.
Roger Magrovejo
Paul Mazoyer R.

CONTACTOS

distribución@toesca.com

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. El Fondo entró en liquidación a partir del 30 de abril del 2024. Más información en las siguientes páginas de este informe.

NOTICIAS

Los Estados Financieros al 30/09/2024 se encuentran publicados en la CMF desde el 29 de noviembre del 2024. Durante el 3Q se tasaron los activos de: Torre A e Inmobiliaria Boulevard.

BALANCE CONSOLIDADO AL 30 DE SEPTIEMBRE 2024 (en miles de pesos)

Efectivo y Efectivo Equivalente	3.481.536	Préstamos Bancarios	148.764.438
Otros Activos Corrientes	6.102.144	Pasivos por Impuestos Diferidos	7.841.086
Propiedades de Inversión	222.760.614	Otros Pasivos	2.363.356
Otros Activos No Corrientes	6.782.507	Patrimonio	80.157.921
Total Activos	239.126.801	Total Pasivos + Patrimonio	239.126.801

La presente información financiera corresponde al Balance Consolidado al cierre de septiembre 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.

GASTOS DEL FONDO AL 30 DE SEPTIEMBRE 2024 (en miles de pesos)

Comisión de administración	290.176
Gastos recurrentes	51.830
Otros gastos no recurrentes	309
Total de Gastos	342.315

RENTABILIDAD DEL FONDO (en UF)

	Serie A		Serie C		Serie I	
	Bursátil ^(a)	Libro ^(b)	Bursátil	Libro	Bursátil	Libro
Rentabilidad desde el inicio (anualizada) ⁽ⁱ⁾	-9,6%	-1,1%	-8,4%	-0,4%	-2,0%	-0,3%
Rentabilidad YTD (anualizada) ⁽ⁱ⁾	-16,4%	3,0%	-19,1%	3,3%	-3,0%	3,4%
Rentabilidad Últimos 12 meses ⁽ⁱ⁾	-28,9%	-19,3%	-17,5%	-18,9%	-4,0%	-18,8%
Dividend Yield ⁽ⁱⁱ⁾	0,7%	0,4%	0,9%	0,5%	0,5%	0,6%
Dividend Yield + Amortización ⁽ⁱⁱⁱ⁾	7,6%	4,2%	7,4%	4,3%	4,2%	4,2%

ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO FONDO (en UF)

Leverage ^(iv)	1,84 x	0-3 años	35%
LTV ^(v)	66,3%	3-7 años	30%
Tasa Promedio ^(vi)	4,7%	7-10 años	9%
Duration (años) ^(vii)	6,6	>10 años	26%

PERFIL DE VENCIMIENTO DEUDA^(viii)

OTROS INDICADORES (en UF)	Serie A	Serie C	Serie I
Tasa Arriendo ^(ix)	7,7%	7,6%	6,4%
Cap Rate ^(x)	6,1%	6,0%	5,1%
NOI U12M		UF 306.739	
NOI Octubre		UF 28.085	

VALOR CUOTA BURSÁTIL

Valor Cuota	Serie A	Serie C	Serie I
31-08-2024	\$15.500	\$15.000	\$29.476
30-09-2024	\$15.500	\$14.999	\$29.476
31-10-2024	\$15.500	\$16.450	\$29.476

REPARTOS ÚLTIMOS 12 MESES (Pesos por cuota)

Fecha Pago	Concepto	Serie A	Serie C	Serie I
31-10-2023	Dividendo provisorio	\$98,50	\$135,80	\$151,30

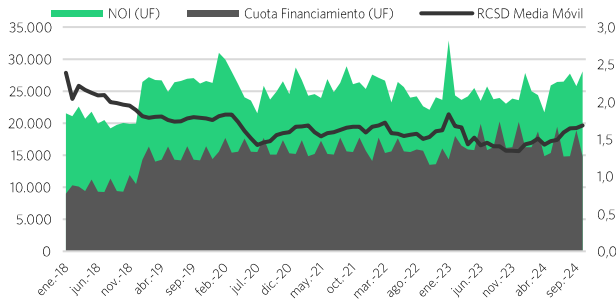
RESUMEN PERFORMANCE ACTIVOS DEL FONDO (AL 31-10-2024)

	Paseo Viña Centro	Paseo Machali	Paseo Curico ⁽¹⁾	Centros Comerciales	Residencias Adulto Mayor ⁽¹⁾	Bodegas Sucden	Apoquindo 3001	Fondo Apoquindo ⁽¹⁾	Fondo Rentas PT ⁽¹⁾	TOTAL
m2 útiles ⁽²⁾	24.852	4.598	8.705	38.155	8.900	14.505	4.494	8.967	9.139	84.160
m2 vacante ⁽²⁾	453	132	1.715	2.300	0	0	1.933	621	682	5.535
% vacancia (m2)	1,8%	2,9%	19,7%	6,0%	0,0%	0,0%	43,0%	6,9%	7,5%	6,6%
Renta mensual (UF)	13.586	1.407	2.026	17.018	2.578	2.132	1.282	4.730	5.475	33.216
Renta vacante (UF)	263	34	548	846	0	0	927	278	468	2.519
Renta en gracia (UF)	0	0	5	5	0	0	0	119	0	124
Renta en descuento (UF)	0	0	0	0	0	0	0	17	0	17
% vacancia (UF)	1,9%	2,4%	21,3%	4,7%	0,0%	0,0%	42,0%	5,4%	7,9%	7,0%
Absorción bruta m2 3M ⁽²⁾	150	84	205	439	0	0	0	95	0	534
Absorción bruta UF 3M ⁽²⁾	150	54	35	240	0	0	0	50	0	290
Absorción neta m2 3M ⁽²⁾	-97	0	109	13	0	0	0	-300	-511	-798
Absorción neta UF 3M ⁽²⁾	75	54	-28	102	0	0	0	-174	0	-72
Absorción bruta m2 12M ⁽²⁾	712	168	524	1.405	0	0	440	932	56	2.832
Absorción bruta UF 12M ⁽²⁾	712	168	170	1.051	0	0	0	467	35	1.553
Absorción neta m2 12M ⁽²⁾	-447	35	205	-208	0	0	440	306	-538	0
Absorción neta UF 12M ⁽²⁾	638	168	39	845	0	0	0	229	35	1.109

(1) Valores ajustados al porcentaje de propiedad

(2) No incluye estacionamientos

EVOLUCIÓN NOI Y RATIO DE COBERTURA DE SERVICIO DE DEUDA



*Salto en julio y octubre por amortización Fondo Apoquindo

INGRESOS ANUALES POR TIPO DE ACTIVO (UF)

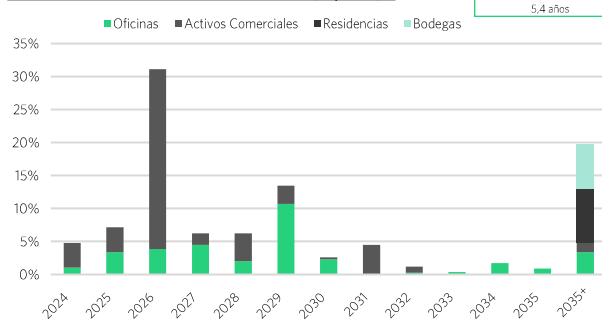
	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ⁽¹⁾
Oficinas	129.181	154.539	144.162	131.125	117.386	103.302
Comercial	175.014	158.417	178.722	191.605	205.016	179.474
Industrial	25.589	25.589	25.589	25.589	25.597	21.384
Residencias	29.394	29.685	31.805	30.433	47.252	33.719
Total	359.178	368.230	380.278	378.752	395.251	337.879

NOI ANUAL POR TIPO DE ACTIVO (UF)

	2019	2020	2021	2022	2023	2024 ⁽¹⁾
Oficinas	116.772	143.164	130.339	112.555	91.292	84.084
Comercial	150.358	116.242	130.378	134.559	142.528	127.897
Industrial	22.205	21.358	21.365	20.737	19.874	16.707
Residencias	28.555	28.921	30.841	29.434	44.549	30.612
Total	317.890	309.686	312.923	297.286	298.243	259.300

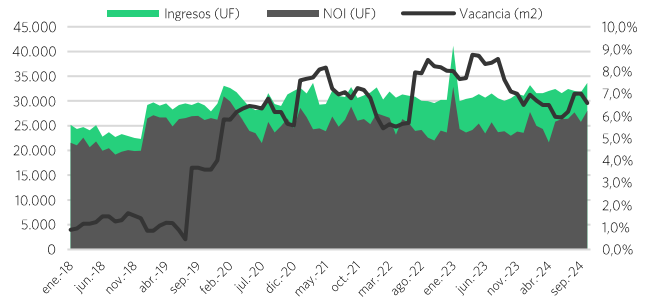
(1) Acumulado hasta octubre

PERFIL DE VENCIMIENTO DE CONTRATOS (UF/MES)⁽²⁾



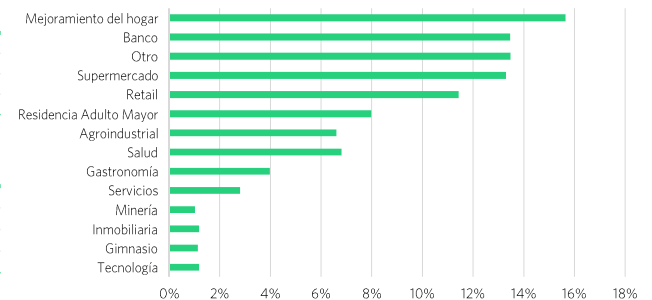
(2) Apartir de octubre 2022, tal como recomienda la ACAFI, se considera la primera salida de los contratos

EVOLUCIÓN INGRESOS, NOI Y VACANCIA (M2)⁽¹⁾

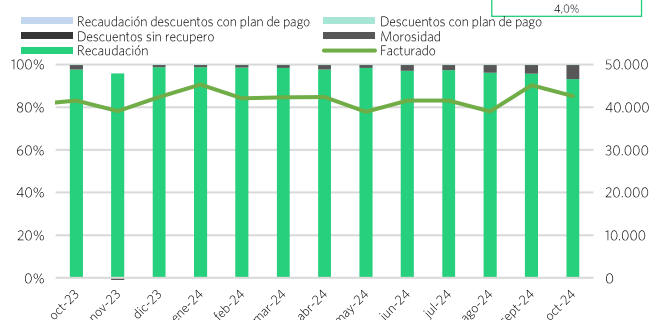


(1) Peak de ingresos en enero 2023, se debe a un dividendo extraordinario repartido por INMOSA dado estructuración de deuda por nueva residencia

COMPOSICIÓN POR RUBRO DEL ARRENDATARIO (UF/MES)



RECAUDACIÓN U12M (AL 31-10-2024)

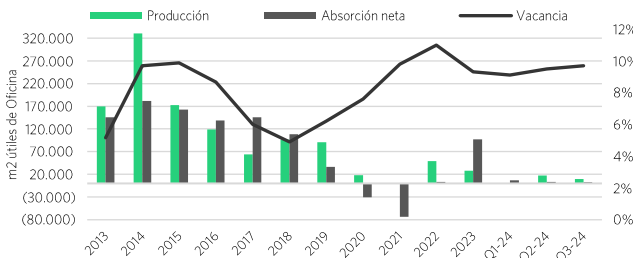


(3) Calculado como la suma de la morosidad de los últimos 12 meses sobre la facturación de los últimos 12 meses

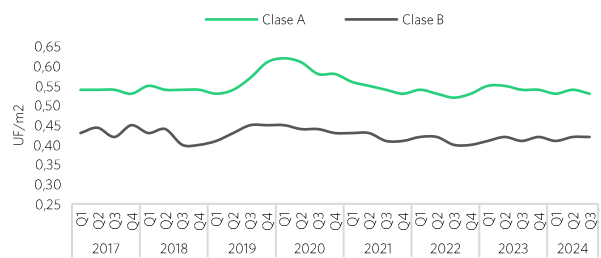
ANÁLISIS DE MERCADO - OFICINAS

- La **vacancia total**, aumentó respecto al 2Q 2024, pasando de **9,5% a 9,7%** al 3Q 2024. Revisando el rendimiento por clase, la vacancia de oficinas A aumentó de **8,3% a 9,1%**, mientras que, en el mercado clase B la vacancia bajó de **10,3% a 10,1%**.
- Respecto a la renta, durante el 3Q 2024 el canon de arriendo promedio de oficinas clase A cerró el trimestre en **0,53 UF/m²** (0,54 UF/m² 2Q 2024) y las oficinas clase B en **0,42 UF/m²** (0,44 UF/m² 2Q 2024).
- La **absorción neta** general del mercado de oficinas en Santiago alcanzó los **2.366 m²** durante el 3Q 2024
- 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.

EVOLUCIÓN PRODUCCIÓN Y ABSORCIÓN OFICINAS



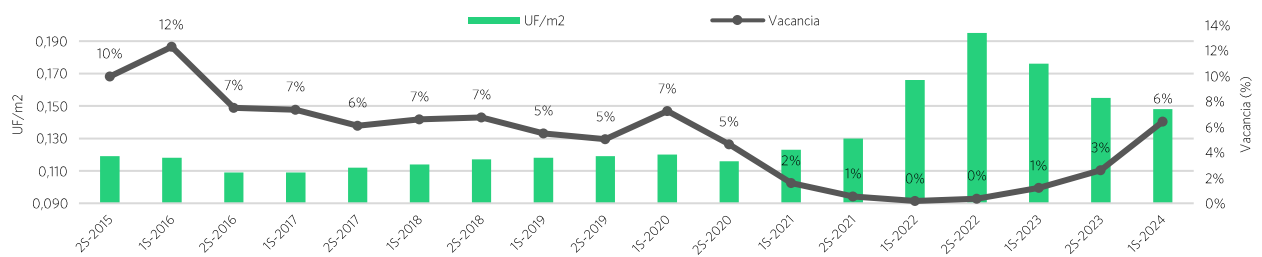
EVOLUCIÓN ANUAL RENTAS (UF/M²) OFICINAS



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**.

EVOLUCIÓN DE LA VACANCIA Y CANON DE ARRIENDO BODEGAS



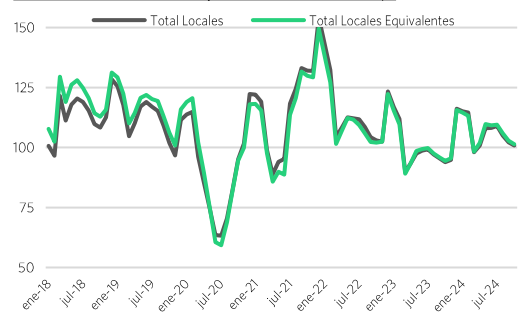
ANÁLISIS DE MERCADO - CENTROS COMERCIALES

- El comercio en la Región Metropolitana registró un crecimiento anual del **4%** en octubre de 2024, impulsado principalmente por categorías como artefactos eléctricos (**12%**) y vestuario (**8,1%**), mientras que la línea tradicional de supermercados mostró un alza más moderada de **0,6%**. En términos acumulados, el comercio también presentó variaciones positivas respecto a 2023, destacando el buen desempeño de algunas categorías clave, lo que refleja una recuperación en el sector frente al año anterior.
- Las ventas minoristas han mostrado estabilidad en los últimos meses, pero aún no alcanzan los niveles previos a la pandemia, reflejando una recuperación desigual en el sector.

VARIACIONES REALES ACUMULADAS TOTAL LOCALES RM (CNC)

	Total Comercio	Vestuario	Calzado	Artefactos Eléctricos	Línea Hogar	Muebles	Supermercados
Oct. 24/23	8,2%	15,1%	6,5%	16,7%	11,0%	7,9%	2,7%

VENTAS COMERCIO MINORITA (BASE PROMEDIO 2023 = 100)⁽¹⁾



Fuentes:
 Jones Lang Lasalle. (2024). Panorama de Mercado de Oficinas (Tercer 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 octubre 2024. Santiago, Chile. Recuperado de www.cnc.cl

INDICADORES ACTIVOS

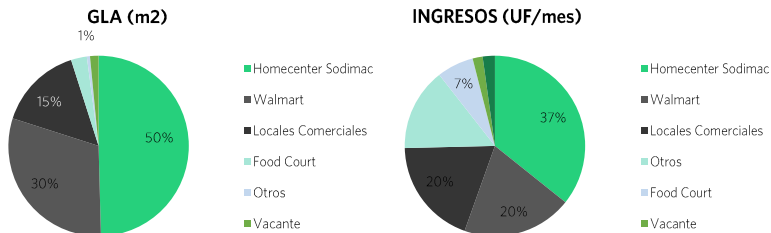
	Valor Tasación (UF)	Fecha Tasación	Deuda	LTV
Mall Viña Centro	2.013.165	2Q24	1.180.000	58,6%
Torre A	2.313.578	3Q24	1.705.314	73,7%
Inmobiliaria Boulevard	538.052	3Q24	662.583	123,1%
Apoquindo 4501	2.462.229	4Q23	2.608.000	81,4%
Apoquindo 4700	741.364	4Q23		
Residencias	1.639.092	4Q23	787.122	48,0%
Mall Curicó	463.057	4Q23	279.125	60,3%
Apoquindo 3001	349.024	4Q23	300.180	86,0%
Strip Machalí	219.382	4Q23	98.570	44,9%
Bodega Sucden	304.273	2Q24	168.679	55,4%
Fondo Toesca Rentas Inmobiliarias	5.872.718		3.880.891	66,1%

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 57% de los ingresos por arriendo del centro comercial.

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)	1,5%



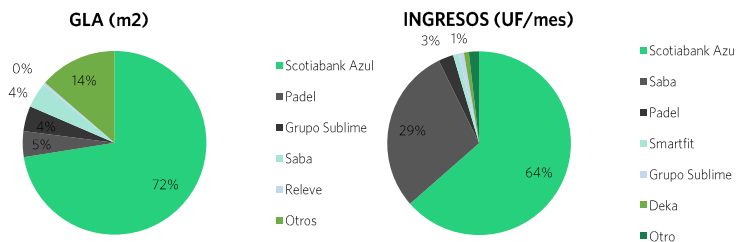
En octubre de 2024, el NOI fue un 25% superior al registrado en el mismo mes de 2023. En el acumulado a octubre, el NOI de 2024 supera en un 3% al del año anterior y se encuentra alineado con el presupuesto proyectado.

El mall ha mostrado un buen desempeño, con bajas tasas de vacancia y una sólida renovación de contratos. Un punto relevante es el ajuste en renta de Sodimac o salida parcial.



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.

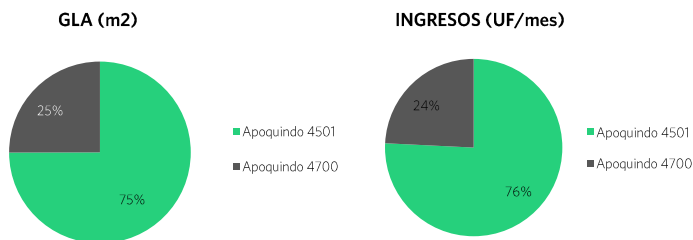
ASPECTOS RELEVANTES

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



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.

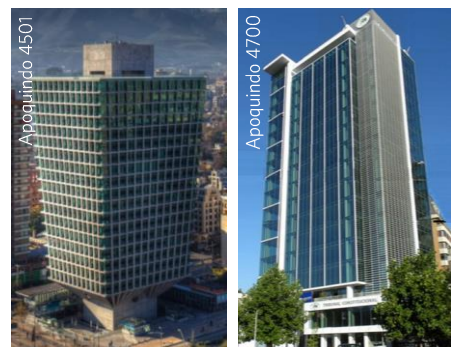


Es importante destacar que el monto del aporte realizado para la inversión en las cuotas de este fondo no es considerado en la base de cálculo para la remuneración de la administradora, sino que solo se paga mensualmente la remuneración cobrada por el Fondo Rentas Inmobiliarias Apoquindo.

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

ASPECTOS RELEVANTES

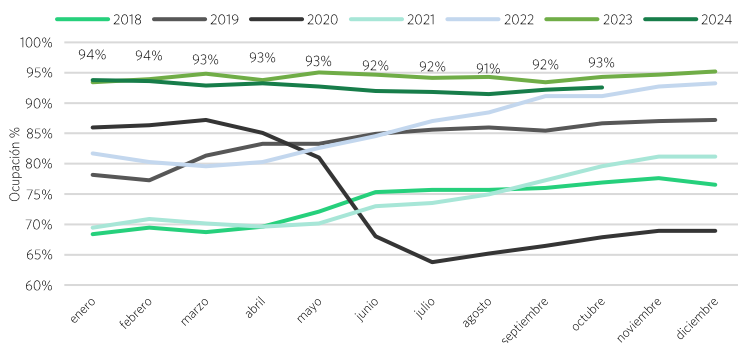
Nombre	Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo Fondo de Inversión
Fecha Inicio Operaciones	2 de enero de 2019
Duración	10 años (16 de noviembre de 2028)
Activo Subyacente	Edificio Apoquindo 4501 / Edificio Apoquindo 4700
Superficie Arrendable	29.654 m ²



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 Oct. 24
Medina	abr-13	101	Ñuñoa	94%
Del Candil	dic-15	121	Lo Barnechea	88%
Coventry	sept-16	128	Ñuñoa	94%
Padre Errázuriz	sept-16	107	Las Condes	96%
Colombia	dic-16	106	La Florida	92%
Domingo Calderón	Obra Recepcionada	146	La Reina	-
Sub total		709		

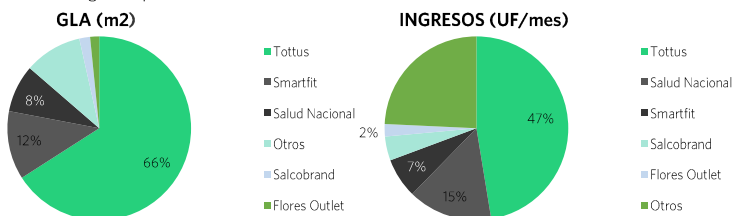


En relación al proyecto Domingo Calderón, la obra se encuentra terminada. Cabe destacar que se recibió la Recepción Municipal Definitiva el 24 de octubre de 2022. Continúa negociación con Acalis para su entrada.

CENTRO COMERCIAL PASEO 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 43% de los ingresos por arriendo del centro comercial.

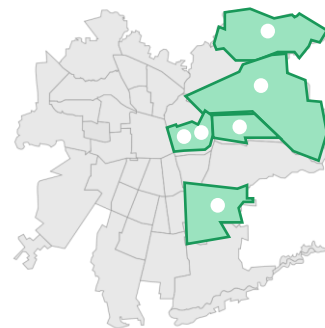


Se logró colocar la totalidad del piso 1, y actualmente se están llevando a cabo gestiones comerciales para el piso 2. En cuanto al local ocupado por Salud Nacional, debido a la falta de pago, se inició una demanda y, simultáneamente, se está comercializando el espacio, con interesados ya en vista. Por otro lado, se comenzó a facturar el 100% de la renta a Tottus.

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 48%
Superficie Arrendable	24.456 m2

UBICACIÓN RESIDENCIAS



ASPECTOS RELEVANTES

Ubicación	Curicó, 7ª Región
Tiendas Ancla	Tottus/ Smartfit
Financiamiento	Leasing a un LTV aprox. de 60%
Administración	Tres A
Superficie Arrendable	10.763 m2
Vacancia (m2)	19,7%

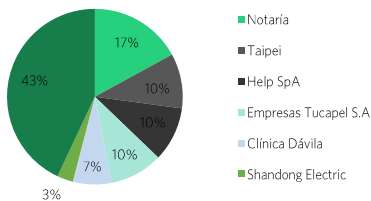


EDIFICIO APOQUINDO 3001

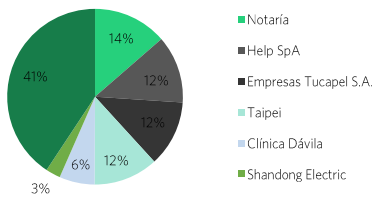
Con fecha 30 de diciembre 2019 Inmobiliaria Chañarillo, sociedad filial del Fondo, adquirió el 68,5% del edificio de oficinas Apoquindo 3001, ubicado en la comuna de Las Condes.

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

GLA (m2)



INGRESOS (UF/mes)



Respecto a la vacancia del edificio, esta se mantuvo en un 43% (m2). La superficie vacante está siendo comercializada en el mercado a través de JLL. Actualmente, hay tres pisos con interesados que han presentado ofertas, y se están llevando a cabo negociaciones.

Adicionalmente, se realizaron arreglos en el zócalo, lo que ha generado un aumento en el movimiento de visitas y el interés de potenciales arrendatarios.

Cabe destacar que el crédito de Scotiabank fue renovado por un periodo de 4 años, con una tasa del 5,25%. Se realizó una amortización de UF 30.018, y se acordó una amortización anual de UF 7.505, con pagos mensuales de UF 625,37

ASPECTOS RELEVANTES

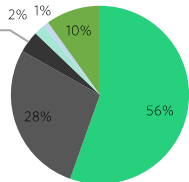
Ubicación	Las Condes, RM
Principal Arrendatario	Notaría
Financiamiento	Mutuo Hipotecario a un LTV aprox. de 77%
Administración	Jones Lang LaSalle (JLL)
Superficie Arrendable	4.494 m2
Vacancia (m2)	43%



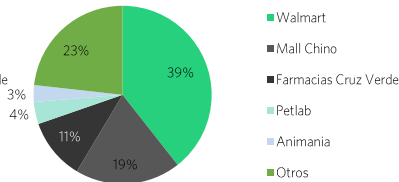
CENTRO COMERCIAL PASEO MACHALÍ

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.

GLA (m2)



INGRESOS (UF/mes)



Durante el mes de octubre, la vacancia se mantuvo en un 2,9%, con solo un local disponible. Las ventas de Líder han sido sólidas, logrando pagos variables en casi todos los meses.

El resultado se encuentra alineado con lo presupuestado, y el desempeño de octubre fue superior al registrado en 2023. Para el proceso de venta, se contrató a GPS, quienes llevarán a cabo la gestión con un esquema de fee basado en éxito. Se espera concluir venta dentro del 15 2025.

ASPECTOS RELEVANTES

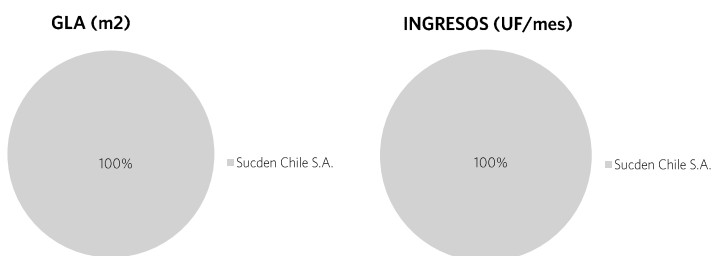
Ubicación	Machalí, 6ta Región
Tiendas Ancla	Líder Express / Cruz Verde
Financiamiento	Mutuo Hipotecario a un LTV aprox. de 45%
Administración	Soluciones de Renta Inmobiliaria (S.R.I)
Superficie Arrendable	4.598 m2
Vacancia (m2)	2,9%



BODEGAS SUCDEN CHILE

Con fecha 15 de diciembre 2017 el Fondo adquirió el 100% de los derechos sociales de Inmobiliaria Chañarcillo Limitada (ex Envases Novoflex Limitada), arrendataria con opción de compra de un centro logístico ubicado en Calle Chañarcillo 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 Chañarcillo 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. Se está trabajando en la renovación del crédito vigente.

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



NOTAS

- (i) Rentabilidad considerando: a) aportes, repartos y venta de los inmuebles al valor bursátil de las cuotas al 30 de octubre de 2024 y b) aportes, repartos y venta de los inmuebles al valor contable al 30 de septiembre de 2024.
- (ii) Suma de los dividendos de los últimos 12 meses sobre: a) valor bursátil de las cuotas al 30 de octubre de 2024, y b) valor libro de las cuotas al 30 de septiembre 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 30 de octubre de 2024, y b) valor libro de las cuotas al 30 de septiembre 2024.
- (iv) Deuda consolidada del Fondo al 30 de septiembre de 2024 / Patrimonio contable al 30 de septiembre de 2024.
- (v) Deuda consolidada del Fondo al 30 de septiembre de 2024 / Valor Activos según tasación 2023 (y 2024).
- (vi) Costo promedio de la deuda financiera del fondo, calculada ponderando la tasa de cada financiamiento con el saldo insoluto respectivo al 30 de junio de 2024.
- (vii) Promedio ponderado del vencimiento de la deuda financiera del Fondo al 30 de septiembre de 2024, calculado utilizando la fórmula de Macaulay.
- (viii) Porcentaje de la deuda financiera que se amortiza dentro de cada periodo a partir 30 de septiembre de 2024.
- (ix) Ingreso renta percibido 12 meses (hasta octubre)/ 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 30 de octubre de 2024).
- (x) NOI percibido 12 meses (hasta octubre) / 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 30 de octubre de 2024).

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