

# Toesca Renta Residencial

FONDO DE INVERSIÓN

# toesca.

OCTUBRE 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 30-09-2024	\$33.738
Valor Libro Cuota Serie C 30-09-2024	\$31.919
Valor Libro Cuota Serie I 30-09-2024	\$33.307
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

distribución@toesca.com

## 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 30/09/2024 se encuentran publicados en la CMF desde el 29 de noviembre del 2024. Además, durante el 3Q se tasó el activo Guardiamarina, cayendo un 8,3% la tasación.

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

Efectivo y efectivo equivalente	20.134	Préstamos Bancarios	25.318.580
Otros Activos Corrientes	339.707	Pasivos por Impuestos Diferidos	3.514.635
Propiedades de Inversión	38.367.335	Otros Pasivos	477.065
Otros Activos No Corrientes	2.207.102	Patrimonio	11.623.788
<b>Total Activos</b>	<b>40.934.278</b>	<b>Total Pasivos + Patrimonio</b>	<b>40.934.068</b>

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.

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

Comisión de administración	144.751
Gastos recurrentes	29.142
Otros gastos no recurrentes	
<b>Total de Gastos</b>	<b>173.893</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>	2,0%	-2,5%	N/A	0,0%	N/A	-1,3%
Rentabilidad YTD (anualizada) <sup>(1)</sup>	-5,0%	-11,6%	N/A	-11,6%	N/A	-11,1%
Rentabilidad últimos 12 meses <sup>(1)</sup>	-6,0%	-28,3%	N/A	-28,9%	N/A	-28,1%
Dividend Yield <sup>(d)</sup>	1,2%	1,4%	N/A	2,4%	N/A	2,4%
Dividend Yield + Amortización <sup>(iii)</sup>	1,2%	1,4%	N/A	2,4%	N/A	2,4%

## ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO FONDO (en UF)

Leverage <sup>(iv)</sup>	2,16x	0-3 años	51,6%
LTV <sup>(v)</sup>	65,9%	3-7 años	1,4%
Tasa Promedio <sup>(vi)</sup>	5,0%	7-10 años	3,9%
Duration (años) <sup>(vii)</sup>	10,4	>10 años	43,1%

## OTROS INDICADORES (en UF)

Tasa Arriendo <sup>(ix)</sup>	6,6%	6,7%	6,6%
Cap Rate <sup>(x)</sup>	4,3%	4,4%	4,3%
NOI U12M		UF 38.137	
NOI Octubre		UF 3.409	

## VALOR CUOTA BURSÁTIL

Fecha	Serie A	Serie C	Serie I
31-08-2024	\$40.200	n.a	n.a
30-09-2024	\$40.200	n.a	n.a
31-10-2024	\$40.200	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

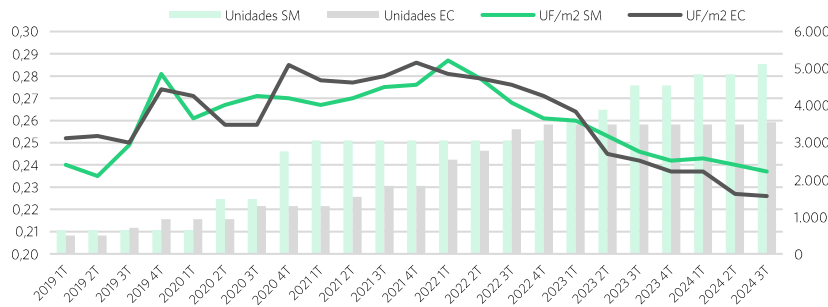
## ANÁLISIS DE MERCADO

Respecto al mercado multifamily en Chile, de acuerdo con el informe de BDO, el 3Q 2024 ingresan once nuevos edificios en las comunas Santiago, Ñuñoa, San Joaquín, Las Condes, La Florida, Providencia y Estación Central. Durante el 3Q 2024 en la Región Metropolitana, el canon de arriendo promedio disminuyó de 0,271 UF/m<sup>2</sup> a 0,267 UF/m<sup>2</sup> (disminución de -0,4% trimestral).

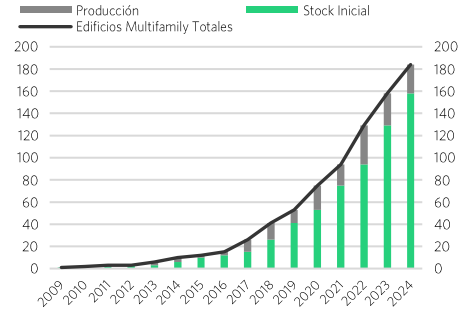
Cabe señalar que la ocupación del 3Q 2024 disminuyó de 87,7% a 86,0% y si observamos la ocupación de los edificios en régimen de comercialización esta disminuyó un 0,1% quedando en 92,8%. Respecto a los cap rate netos, considerando vacancias y gastos operacionales, disminuyeron en promedio 4,2% en relación con el trimestre anterior, cerrando en 2,93%.

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.

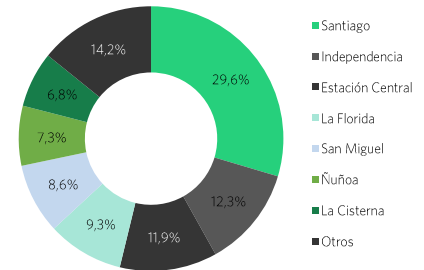
## RENTAS Y STOCK HISTÓRICOS SAN MIGUEL Y ESTACIÓN CENTRAL



## STOCK ANUAL DE EDIFICIOS MULTIFAMILY



## DISTRIBUCIÓN POR COMUNA



## RESUMEN ACTIVOS DEL FONDO

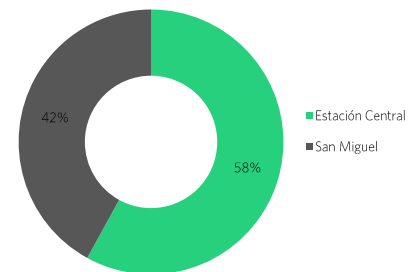
El año 2019 inició el Fondo Renta Residencial, con la compra del edificio Guardiamarina. Actualmente, el Fondo cuenta con un capital suscrito de UF 359.425 y un plazo de inversión que venció el 30 de junio de 2023.

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

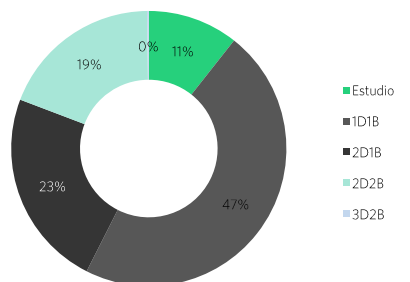
- Edificio Guardiamarina:
  - En operación desde 2018.
- Edificio Placilla:
  - En operación desde julio 2023.

	Valor Tasación	Fecha Tasación	Deuda	LTV
Guardiamarina	UF 485.303	3Q24	UF 341.741	70,4%
Placilla	UF 526.750	4Q23	UF 326.131	61,9%
Fondo Renta Residencial	UF 1.012.053		UF 667.872	66,0%

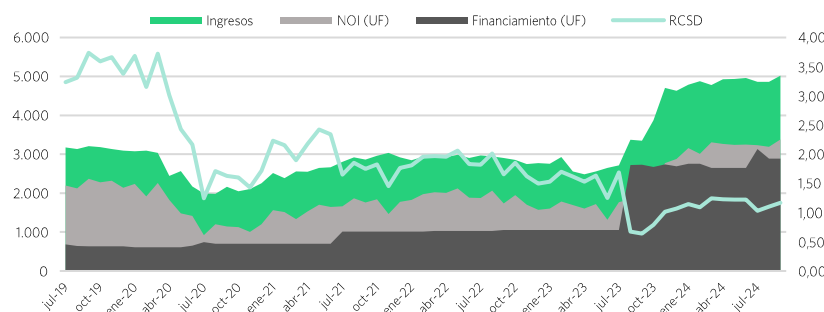
## COMPOSICIÓN POR COMUNA (% unidades)



## COMPOSICIÓN POR TIPOLOGÍA (% unidades)



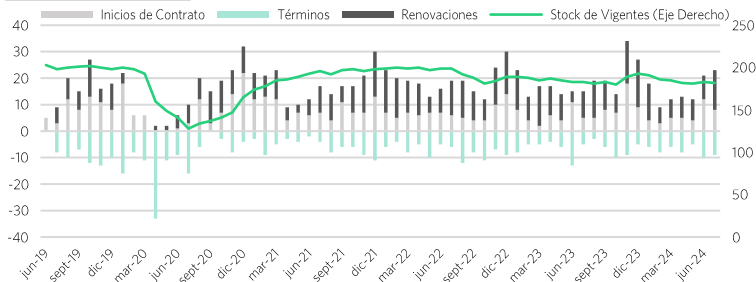
## EVOLUCIÓN INGRESOS, NOI Y RCSD



## 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



	ene-24	feb-24	mar-24	abr-24	may-24	jun-24	jul-24	ago-24	sept-24	oct-24
Ocupación	94%	91%	91%	89%	89%	90%	89%	89%	90%	94%
Tasa Renovación	78%	55%	78%	53%	73%	75%	94%	77%	85%	56%

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.

Por su parte, el NOI del mes de octubre fue un 61% real mayor respecto al mismo mes del año anterior, producto de menores 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*	94%

(\* ) 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.

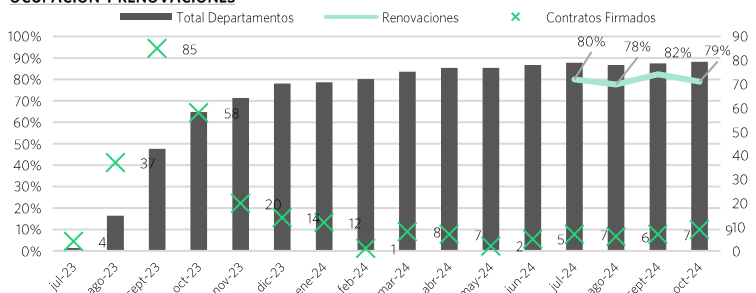
Se materializó la compra del edificio el día 13 de junio de 2023, entrando en operación el 3 de julio de 2023. Al 01 de octubre se ha logrado la firma de 250 contratos lo que da una ocupación de 87%.

Se realiza un seguimiento semanal de los precios y promociones, ajustándolos en función de la evolución del mercado. En los últimos meses, las colocaciones han disminuido, lo que ha impulsado la implementación de promociones más agresivas. La competencia es intensa y el ingreso de nuevos edificios continúa en aumento.

Desde julio 2024, comenzaron a vencer los primeros contratos, alcanzando hasta 80 vencimientos en un solo mes. Lo positivo es que las tasas de renovación han sido muy altas, como se muestra en el gráfico. Además, se han cerrado nuevos contratos, lo que ha permitido mantener y aumentar progresivamente la ocupación.

Al 18 de diciembre de 2024, hay 258 contratos firmados, lo que representa un 91% de ocupación.

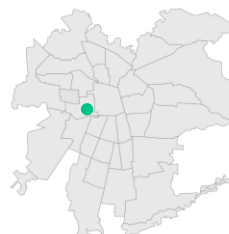
### OCUPACIÓN Y RENOVACIONES



### 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	91%

(\* ) 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 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 31 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 31 de octubre de 2024, y b) valor libro de las cuotas al 30 de septiembre de 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.
- (vi) Costo promedio de la deuda financiera del fondo, calculada ponderando la tasa de cada financiamiento con el saldo insoluto respectivo al 30 de septiembre 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 del 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 31 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 31 de octubre de 2024).

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