

EL FONDO

Fecha Inicio Operaciones	2 de enero de 2019
Moneda del Fondo	CLP
Duración	10 años (16 noviembre 2028)
Valor Libro 30-09-2024	\$11.246
N° Cuotas Emitidas	2.000.000
N° Cuotas Suscritas y Pagadas	1.585.000

VALOR CUOTA LIBRO

Valor Cuota	Serie Única
31-03-2024	\$18.454
30-06-2024	\$18.574
30-09-2024	\$18.804

OBJETIVO

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo tiene como objetivo invertir indirectamente en los bienes raíces no habitacionales para renta ubicados en Avenida Apoquindo 4501 y Avenida Apoquindo 4700, comuna de Las Condes; compuestos ambos por oficinas, locales comerciales, estacionamientos y bodegas.

REMUNERACIÓN FIJA ANUAL

Serie Única 0,75% + IVA sobre capital pagado

REMUNERACIÓN VARIABLE

Serie Única: 15% + IVA del exceso sobre TIR de UF + 6,0% anual

COMITÉ DE VIGILANCIA

Eduardo Castillo A.
Aníbal Silva S.
Rodrigo Swett B.

CONTACTOS

distribución@toesca.com

RESUMEN

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo se constituye el 16 de noviembre del año 2018 con el único propósito de invertir indirectamente en la compra de los edificios ubicados en Avenida Apoquindo 4501 y Avenida Apoquindo 4700, ambos compuestos por oficinas, locales comerciales, estacionamientos y bodegas, que comprenden un total de aproximadamente 30.000 m² arrendables.

NOTICIAS

Los Estados Financieros al 30/09/2024 fueron publicados en la CMF el 29 de noviembre de 2024.

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

Efectivo y Efectivo Equivalente	1.149.535	Préstamos Bancarios	103.927.348
Otros Activos Corrientes	1.516.475	Otros Pasivos	1.468.966
Propiedades de Inversión	121.449.518	Patrimonio	29.803.674
Activos Por Impuestos Diferidos	11.084.459		
Total Activos	135.199.988	Total Pasivos + Patrimonio	135.199.989

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 aquella emitidas por dicha entidad.

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

Comisión de administración	99.309
Gastos recurrentes	31.583
Otros gastos no recurrentes	
Total de Gastos	130.892

ACTIVOS DEL FONDO

Inversión	Activo Subyacente	Participación	GLA (m ²)
Inmobiliaria Apoquindo S.A.	Edificio Apoquindo 4700	100%	7.414
	Edificio Apoquindo 4501	100%	22.478

RENTABILIDAD DEL FONDO (en UF)

	Bursátil ^(a)	Libro ^(b)
Rentabilidad desde el inicio (anualizada) ⁽¹⁾	N/A	-7,6%
Rentabilidad YTD (anualizada) ⁽¹⁾	N/A	3,5%
Rentabilidad últimos 12 meses ⁽¹⁾	N/A	-31,6%
Dividend Yield ⁽¹⁾	N/A	0,0%
Dividend Yield + Amortización ⁽ⁱⁱⁱ⁾	N/A	0,0%

ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO FONDO (en UF)

Leverage ^(iv)	3,45 x	PERFIL DE VENCIMIENTO DEUDA^(viii)	
LTV ^(v)	84,7%	0-3 años	100%
Tasa Promedio ^(vi)	2,7%	3-7 años	0%
Duration (años) ^(vii)	1,8	7-10 años	0%
		>10 años	0%

OTROS INDICADORES (en UF)

Tasa Arriendo ^(ix)	5,2%
Cap Rate ^(x)	4,2%
NOI U12M	UF 143.767
NOI Octubre 2024 ^(*)	UF 14.773

* Locatario pagó UF 4.000 de ingresos futuros, por salida anticipada

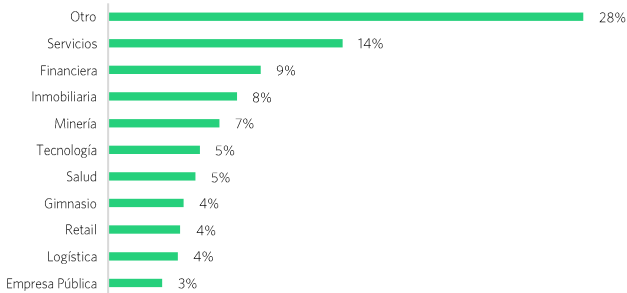
RESUMEN PERFORMANCE ACTIVOS DEL FONDO (AL 31-10-2024)

	Apoquindo 4501					Apoquindo 4700					Total
	Oficinas	Locales	Total	Bodegas	Estac. ⁽¹⁾	Oficinas	Locales	Total	Bodegas	Estac. ⁽¹⁾	
m2 útiles ⁽²⁾	18.235	3.503	21.738	740	595	5.718	1.433	7.151	263	204	29.892
m2 vacantes ⁽²⁾	0	1.309	1.309	290	28	378	0	378	93	27	2.071
% vacancia (m2) ⁽²⁾	0,0%	37,4%	6,0%	39,2%	4,7%	6,6%	0,0%	5,3%	35,5%	13,2%	6,9%
Renta mensual (UF)	9.099	1.328	10.427	152	1.412	2.497	811	3.308	46	422	15.767
Renta vacante (UF)	0	673	673	119	98	200	0	200	22	87	1.200
Renta en gracia (UF)	218	0	218	0	42	105	0	105	0	30	395
Renta en descuento (UF)	0	0	0	0	0	0	47	47	10	0	57
% vacancia (UF)	0,0%	33,6%	5,9%	44,0%	6,3%	7,2%	0,0%	5,5%	32,7%	16,2%	6,9%
Absorción bruta m2 3M ⁽²⁾	0	84	84	0	5	0	0	0	0	13	84
Absorción bruta UF 3M ⁽²⁾	0	38	38	0	16	0	0	0	0	41	38
Absorción neta m2 3M ⁽²⁾	0	-570	-570	0	5	-338	0	-338	-7	-4	-915
Absorción neta UF 3M ⁽²⁾	0	-355	-355	0	16	-179	0	-179	0	-8	-534
Absorción bruta m2 12M ⁽²⁾	2.450	84	2.534	46	51	609	0	609	0	28	3.189
Absorción bruta UF 12M ⁽²⁾	1.228	38	1.266	16	175	314	0	314	0	93	1.596
Absorción neta m2 12M ⁽²⁾	2.069	-570	1.499	46	45	-431	0	-431	-10	-1	1.104
Absorción neta UF 12M ⁽²⁾	1.228	-355	874	11	175	-82	0	-82	0	27	802

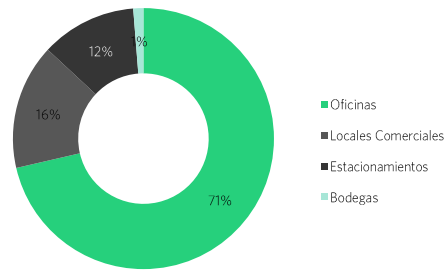
(1) Los estacionamientos están registrados en unidades, no en m2.

(2) El total no considera estacionamientos.

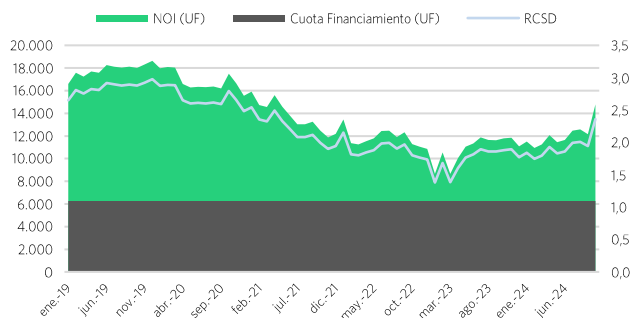
COMPOSICIÓN POR RUBRO DEL ARRENDATARIO (UF/MES)



COMPOSICIÓN POR TIPO DE ACTIVO (UF/MES)

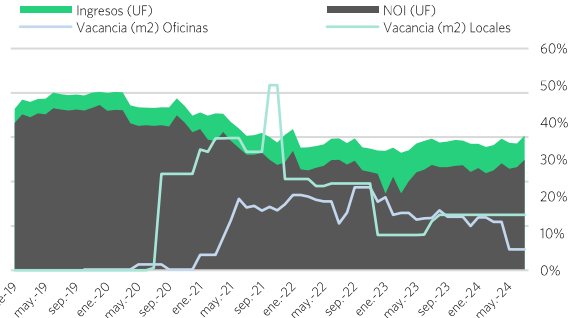


EVOLUCIÓN NOI Y RATIO DE COBERTURA DE SERVICIO DE DEUDA

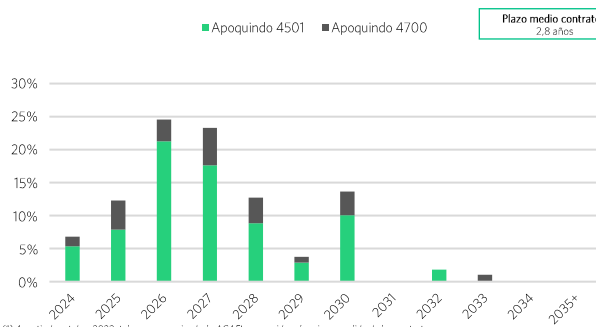


*Ingreso extraordinario por una salida anticipada de un local en el mes de octubre.

EVOLUCIÓN INGRESOS, NOI Y VACANCIA (M2)

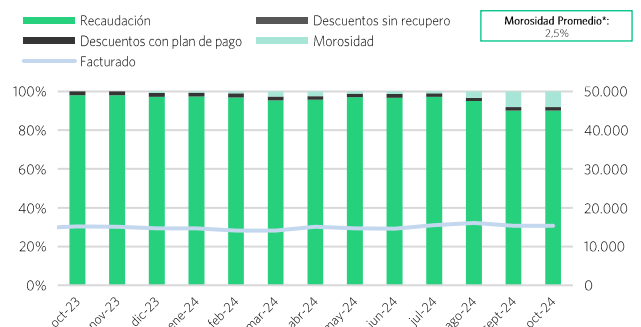


PERFIL DE VENCIMIENTO DE CONTRATOS (UF/MES)⁽¹⁾



Plazo medio contratos: 2,8 años

RECAUDACIÓN U12M (AL 31-10-2024)



Morosidad Promedio*: 2,5%

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

APOQUINDO 4501 / APOQUINDO 4700

	Valor Tasación	Fecha Tasación	Deuda	LTV
Apoquindo 4501	UF 2.462.229	4Q23	UF 2.608.000	81,4%
Apoquindo 4700	UF 741.364	4Q23		
Fondo Rentas Apoquindo	UF 3.203.593		2.608.000	81,4%

Gestión de Vacancia:

Apoq. 4501	sept-24	oct-24	Variación
Locales	39,8%	37,4%	-2,4%
Oficinas	4,8%	6,6%	1,8%
Edificio	10,5%	6,0%	-4,5%

Apoq. 4700	sept-24	oct-24	Variación
Locales	0,0%	0,0%	0,0%
Oficinas	10,5%	6,6%	-3,9%
Edificio	8,4%	5,3%	-3,1%

Fondo	9,7%	6,9%	-2,8%
-------	------	------	-------

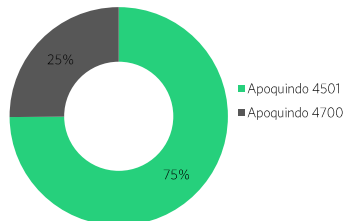
Resultados:

El NOI de oct-24 fue un 25% mayor que el de oct-23, debido a mayores ingresos por mayor colocaciones de oficinas y locales y por un ingreso extraordinario por una salida anticipada de un local.

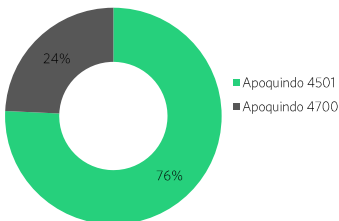
Financiamiento:

En relación al Contrato de Leasing vigente con Euroamérica, y producto de la disminución en las tasaciones reflejadas en los estados financieros al cierre de 2023, se produjo un incumplimiento de la Razón Deuda Garantías exigida bajo el Contrato, en consideración a que dicho ratio alcanzó un 87,4%, superior al 75% permitido. Encontrándose la sociedad dentro del plazo de cura estipulado en el contrato, las partes acordaron resolver el incumplimiento por la vía de una amortización inicial de UF 75.000, ya efectuada, amortizaciones mensuales de UF 4.000 desde julio a diciembre 2024, y una amortización extraordinaria por UF 101.000 a realizarse en diciembre 2024, totalizando abonos por UF 200.000. Luego, se deberá encargar nuevas tasaciones a más tardar el 15 de enero de 2025 para revisar la razón deuda garantía, en cuyo caso podría requerirse una nueva tasación en los siguientes 6 meses, y eventualmente una amortización adicional.

GLA (m2)



INGRESOS (UF/mes)



Resumen 2024:

Apo. 4501	m2	% del total
Vencimientos	2.865	13%
(+) Renovados (64%)	2.176	10%
(-) No Renovaciones (36%)	-689	-3%
(-) Salidas	-1.854	-9%
(+) Nuevos contratos	5.625	26%
Neto	3.082	14%

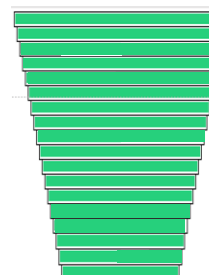
Apo. 4700	m2	% del total
Vencimientos	2.249	31%
(+) Renovados (64%)	1.553	22%
(-) No Renovaciones (36%)	-1.014	-14%
(-) Salidas	-293	-4%
(+) Nuevos contratos	1.562	22%
Neto	255	4%

ASPECTOS RELEVANTES

Dirección	Apoquindo 4501/ Apoquindo 4700
Superficie Arrendable	29.654 m2
Principal Arrendatario	Coordinador Eléctrico Nacional
Financiamiento	Leasing con un LTV de 65%
Administración	Jones Lang LaSalle (JLL)
Vacancia (m2)	6,9%

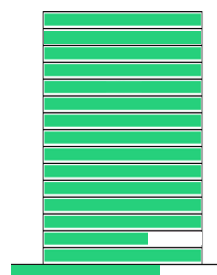


Status Actual Oficinas Apoquindo 4501



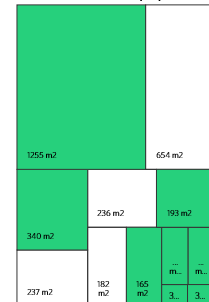
Ocupación: 100,0%

Status Actual Oficinas Apoquindo 4700



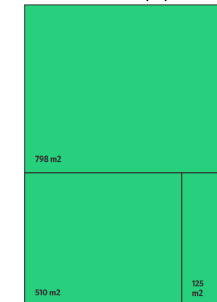
Ocupación: 93,4%

Status Actual Locales Apoquindo 4501



Ocupación: 62,6%

Status Actual Locales Apoquindo 4700



Ocupación: 100,0%

ANÁLISIS DE MERCADO DE OFICINAS – SUBMERCADO LAS CONDES

Respecto al submercado Las Condes, donde se encuentran los edificios Apoquindo 4501 y Apoquindo 4700, según el informe de JLL durante el 3Q 2024 vacancia aumentó a 7,4% (2Q24 7,1%) por la entrada de nuevas oficinas al mercado.

Respecto al canon de arriendo promedio en Las Condes, durante el tercer trimestre fue de 0,59 UF/m² (2Q 2024 0,59 UF/m²) en oficinas clase A y de 0,49 UF/m² (2Q 2024 0,48 UF/m²) en oficinas clase B.

Comuna	Clase	Inventario (m ²)	Absorción neta últimos 12 meses (m ²)	Vacancia (%)	Renta pedida promedio (UF/m ² /mes)	En Construcción* (m ²)
Las Condes (CBD)	Total	1.696.718	25.385	7,4%	0,54	133.974
Santiago Centro	Total	373.249	-12.157	11,8%	0,36	0
Providencia	Total	514.053	8.690	12,4%	0,49	48.145
Vitacura	Total	173.394	4.630	14,7%	0,53	0
Huechuraba (C.E.)	Total	288.515	11.125	10,2%	0,24	0
Estoril	Total	69.242	-712	22,0%	0,39	0
Santiago	Total	3.115.171	36.961	9,7%	0,46	182.119
Las Condes (CBD)	A	1.046.889	19.844	6,7%	0,59	111.682
Santiago Centro	A	81.180	-5.379	19,7%	0,32	0
Providencia	A	118.725	9.633	23,2%	0,53	48.145
Santiago	A	1.246.794	24.098	9,1%	0,53	159.827
Las Condes (CBD)	B	649.829	5.541	8,4%	0,49	11.800
Santiago Centro	B	292.069	-6.778	9,6%	0,37	0
Providencia	B	395.328	-943	9,2%	0,46	6.418
Vitacura	B	173.394	4.630	14,7%	0,50	0
Huechuraba (C.E.)	B	288.515	11.125	10,2%	0,24	0
Estoril	B	69.242	-712	22,0%	0,39	0
Santiago	B	1.868.377	12.863	10,1%	0,42	18.218

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).

Infórmese de las características esenciales de la inversión en este fondo, las que se encuentran contenidas en su reglamento interno y contrato general de fondos. La rentabilidad o ganancia obtenida en el pasado por este fondo, no garantiza que ella se repita en el futuro. Los valores de las cuotas de los fondos son variables.