

Toesca Rentas Inmobiliarias PT

FONDO DE INVERSIÓN

toesca.

OCTUBRE 2024

EL FONDO

Fecha Inicio Operaciones	16 de noviembre de 2017
Moneda del Fondo	CLP
Duración	15 años (30 julio 2032)
Valor Libro 30-09-2024	\$11.246
Nº Cuotas Emitidas	1.800.000
Nº Cuotas Suscritas y Pagadas	1.640.000

VALOR CUOTA BURSÁTIL

Valor Cuota	Serie Única
31-08-2024	\$12.000
30-09-2024	\$12.000
31-10-2024	\$12.000

OBJETIVO

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias PT tiene como objetivo invertir indirectamente en la Torre A, el Local 100, ciertos locales comerciales y ciertos estacionamientos, los cuales forman parte del conjunto armónico Parque Titanium ubicado en Avenida Costanera Sur 2710, comuna de Las Condes.

REMUNERACIÓN FIJA ANUAL

Serie Única 0,4% + IVA sobre capital pagado

REMUNERACIÓN VARIABLE

Serie Única: 15% + IVA del exceso sobre TIR de UF + 6,5% anual

TICKER BLOOMBERG

Serie Única TRIPTC CI Equity

COMITÉ DE VIGILANCIA

Gonzalo Urzúa G.

Cristóbal Kaltwasser B.

José Ignacio de Almorzara V.

CONTACTOS

distribución@toesca.com

RESUMEN

El Fondo de Inversión Toesca Rentas Inmobiliarias PT se constituye el 31 de julio año 2017 con el único propósito de invertir indirectamente en el portafolio de activos del complejo Parque Titanium, los que incluyen la Torre A y el Local 100 del condominio Parque Titanium, entre otros.

NOTICIAS

Los Estados Financieros al 30/09/2024 se encuentran publicados en la CMF desde el 29 de noviembre de 2024. Además, durante el 3Q se tasaron ambos activos, cayendo un 3,5% las tasaciones.

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

Efectivo y Efectivo Equivalente	806.024	Préstamos Bancarios	89.767.979
Otros Activos Corrientes	133.461	Pasivos por Impuestos Diferidos	14.524.505
Propiedades de Inversión	108.107.694	Otros Pasivos	621.810
Activo por Impuestos diferidos	14.310.874	Patrimonio	18.443.759
Total Activos	123.358.053	Total Pasivos + Patrimonio	123.358.053

La presente información financiera corresponde al Balance Consolidado al cierre septiembre de 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 30 DE SEPTIEMBRE DE 2024 (en miles de pesos)

Comisión de administración	55.499
Gastos recurrentes	26.101
Otros gastos no recurrentes	244
Total de Gastos	81.844

ACTIVOS DEL FONDO

Inversión	Activo Subyacente	Participación	GLA (m2)
Torre A S.A.	Torre A -Parque Titanium	100%	19.755
Inmobiliaria Boulevard PT SpA	Locales Comerciales	100%	7.663

RENTABILIDAD DEL FONDO (en UF)

	Bursátil ^(a)	Libro ^(b)
Rentabilidad desde el inicio (anualizada) ⁽¹⁾	-8,0%	-8,9%
Rentabilidad YTD (anualizada) ⁽¹⁾	-50,4%	-4,4%
Rentabilidad últimos 12 meses ⁽¹⁾	-50,8%	-45,2%
Dividend Yield ⁽¹⁾	11,2%	11,9%
Dividend Yield + Amortización ⁽¹⁾	11,2%	11,9%

ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO FONDO (en UF)

Leverage ^(iv)	4,87 x	PERFIL DE VENCIMIENTO DEUDA^(viii)	
LTV ^(v)	83,0%	0-3 años	1%
Tasa Promedio ^(vi)	4,2%	3-7 años	99%
Duration (años) ^(vii)	5,1	7-10 años	0%
		>10 años	0%

OTROS INDICADORES (en UF)

Tasa Arriendo ^(ix)	7,0%
Cap Rate ^(x)	5,9%
NOI U12M	UF 168.540
NOI Octubre 2024	UF 13.912

REPARTOS ÚLTIMOS 12 MESES (Pesos por cuota)

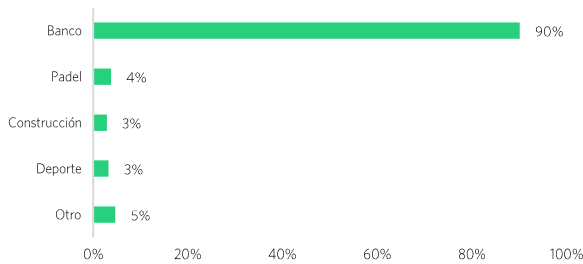
Fecha Pago	Concepto	Serie Única
29-04-2024	Dividendo Provisorio	\$545,2
24-07-2024	Dividendo Provisorio	\$252,0
29-10-2024	Disminución de Capital	\$278,0
27-12-2024	Disminución de Capital	\$140,5

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

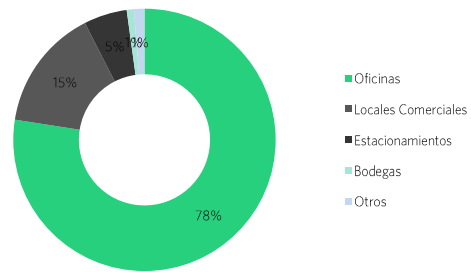
	Torre A S.A.					Inmob. Boulevard PT SPA			Total
	Oficinas	Locales Comerciales	Total	Bodegas	Estacionamientos ⁽¹⁾	Locales Comerciales	Bodegas	Estacionamientos ⁽¹⁾	
m2 útiles ⁽²⁾	18.520	775	19.295	460	442	6.278	1.385	527	27.418
m2 vacantes ⁽²⁾	0	0	0	0	-	1.825	220	-	2.045
% vacancia (m2) ⁽²⁾	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	-	29,1%	15,9%	-	7,5%
Renta mensual (UF)	11.436	620	12.056	138	983	1.338	286	1.626	16.426
Renta vacante (UF)	0	0	0	0	493	511	185	214	1.404
Renta en gracia (UF)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renta en descuento (UF)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
% vacancia (UF)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	33,4%	27,6%	39,4%	11,6%	7,9%
Absorción bruta m2 3M ⁽²⁾	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Absorción bruta UF 3M ⁽²⁾	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Absorción neta m2 3M ⁽²⁾	0	0	0	0	0	-1.532	0	-2	-1.532
Absorción neta UF 3M ⁽²⁾	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Absorción bruta m2 12M ⁽²⁾	0	0	0	0	50	168	0	0	168
Absorción bruta UF 12M ⁽²⁾	0	0	0	0	4	105	0	0	105
Absorción neta m2 12M ⁽²⁾	0	0	0	0	50	-1.544	-70	-2	-1.614
Absorción neta UF 12M ⁽²⁾	0	0	0	0	4	105	0	0	105

(1) Los estacionamientos están registrados en unidades, no en m2.
 (2) El total no considera estacionamientos.

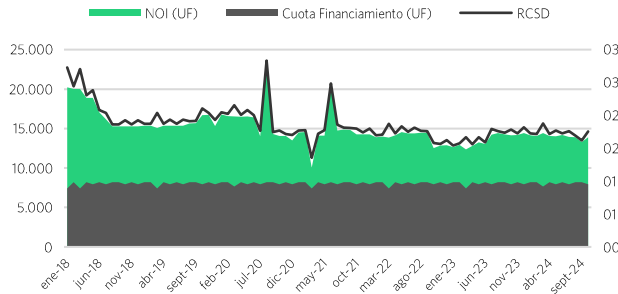
COMPOSICIÓN POR RUBRO DEL ARRENDATARIO (UF/MES)



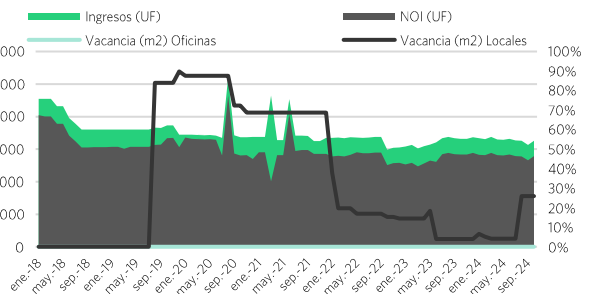
COMPOSICIÓN POR TIPO DE ACTIVO (UF/MES)



EVOLUCIÓN NOI Y RATIO DE COBERTURA DE SERVICIO DE DEUDA*

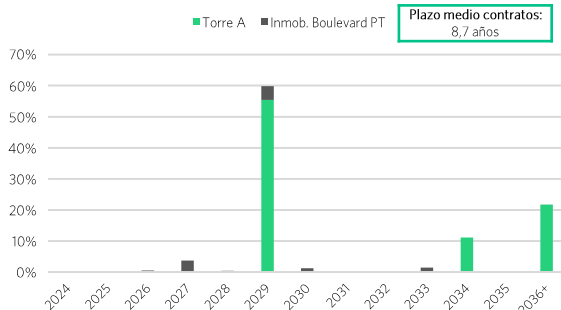


EVOLUCIÓN INGRESOS, NOI Y VACANCIA (M2)*



* Los mayores ingresos en 08/2020, 03/2021 y 06/2021 se deben a devoluciones de la Tesorería por las contribuciones pagadas en exceso producto de la rebaja del avalúo fiscal. El menor NOI de 03/2021 se debe a un gasto extraordinario, correspondiente al fee del asesor que gestionó la rebaja del avalúo fiscal. El menor NOI desde 10/22 se debe a que se dejó de facturar a Inmobiliaria Parque Sur.

PERFIL DE VENCIMIENTO DE CONTRATOS (UF/MES)*



RECAUDACION CONSOLIDADA U12M (AL 31-10-24)



Toesca Rentas Inmobiliarias PT

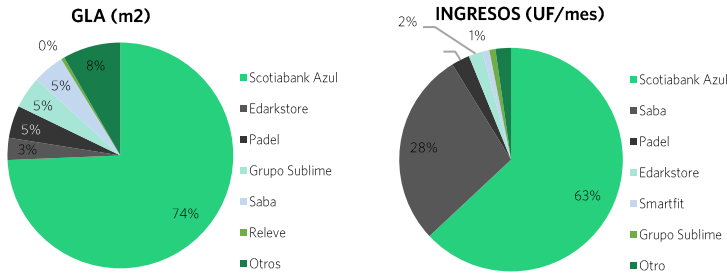
FONDO DE INVERSIÓN

toesca.

OCTUBRE 2024

TORRE A.S.A. / INMOBILIARIA BOULEVARD PT SPA

Respecto a la gestión de vacancia, durante el mes de octubre esta se mantuvo en 7,5%. La vacancia de oficinas es de 0% mientras que la de locales es de 25,9%, esta última se compone por un 0% de vacancia en los locales de Torre A y a un 29,1% de vacancia en Inmobiliaria Boulevard, correspondiente a parte del Local 100 (ex Centro de Convenciones).



ASPECTOS RELEVANTES

Dirección	Av. Costanera Sur 2710, Las Condes
Superficie Arrendable*	27.418 m2
Principal Arrendatario	Banco Scotiabank
Financiamiento	Crédito Sindicado a un LTV aprox. de 80,1%
Administración	Jones Lang Lasalle (JLL)
Vacancia (m2)	7,5%

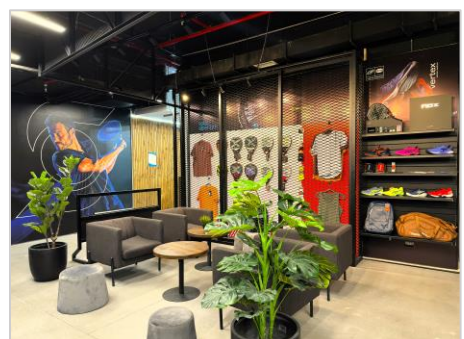
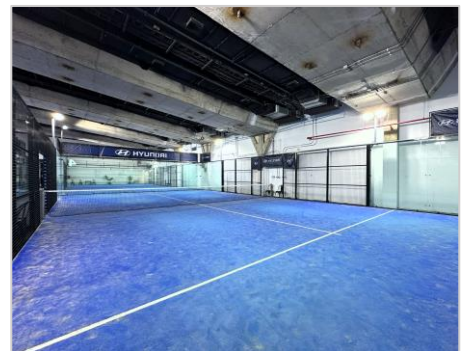
En diciembre está prevista la apertura del local 500, con una inauguración especial durante la celebración de Año Nuevo. En cuanto al local 100, hay tres espacios disponibles que han sido más difíciles de ocupar. Se están analizando diferentes opciones para la comercialización del espacio dejado por Edarkstore.

El rendimiento de los estacionamientos ha sido muy positivo a lo largo del año, con altos niveles de ocupación. Este resultado responde a las medidas implementadas y al retorno gradual a las oficinas, lo que ha impulsado la demanda de estacionamientos.

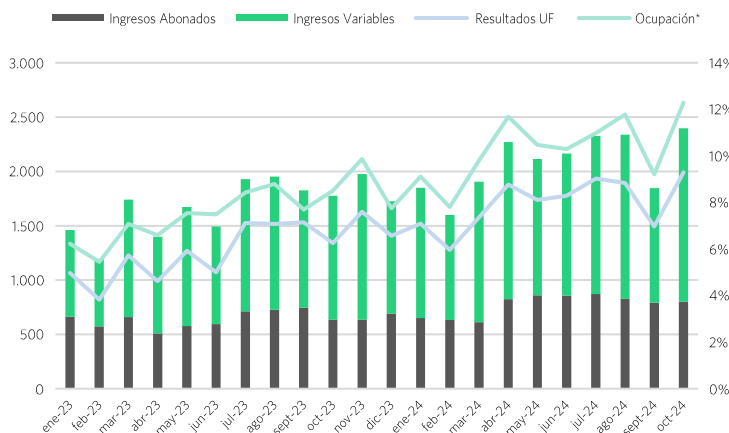
Las canchas de pádel presentan una demanda que varía según la temporada. Durante los días de lluvia, la actividad aumenta, generando mejores resultados. En épocas más templadas, la afluencia baja, lo que nos lleva a impulsar promociones para mantener el interés. A medida que se acercan los meses de verano, se espera un crecimiento en la demanda. Paralelamente, se está organizando torneos y actividades promocionales para atraer a más jugadores.

Durante el 2024 se tasaron ambos activos.

	Valor Tasación	Fecha Tasación	Deuda	LTV
Torre A	UF 2.313.578	3Q24	1.705.314	73,7%
Inmobiliaria Boulevard	UF 538.052	3Q24	662.583	123,1%
Fondo Rentas PT	UF 2.851.629		2.367.897	83,0%



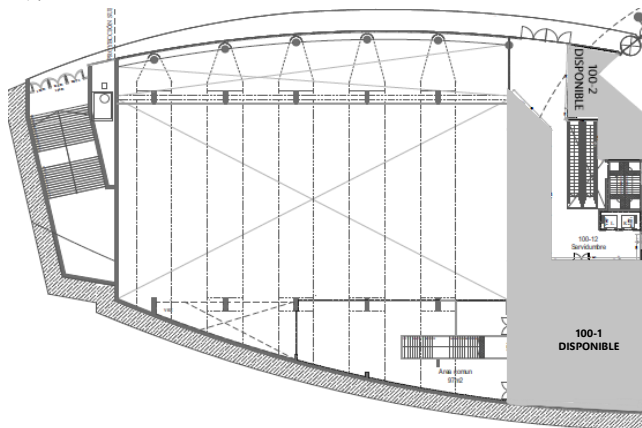
RESULTADOS PARKING (UF)



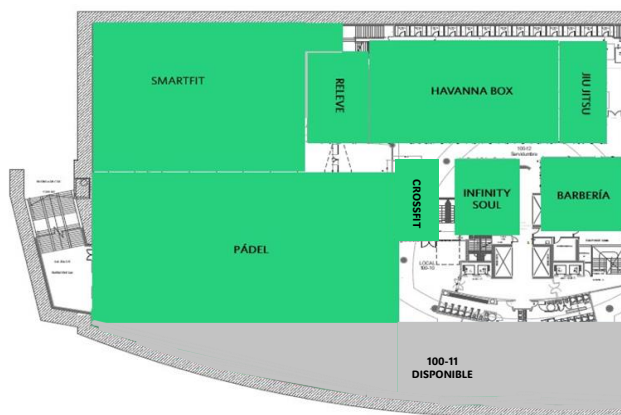
* La ocupación se calcula como el tiempo promedio de estadía en el parking sobre el tiempo total asumiendo 12 horas por 502 estacionamientos

PLANO LOCAL 100

PISO -1



PISO -2



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.