

Toesca Renta Residencial

FONDO DE INVERSIÓN

toesca.

FEBRERO 2025

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 31-12-2024	\$35.475
Valor Libro Cuota Serie C 31-12-2024	\$33.719
Valor Libro Cuota Serie I 31-12-2024	\$35.128
Nº Cuotas Emitidas	4.000.000
Nº Cuotas Suscritas y Pagadas	349.023

RESULTADOS (en UF)

Ingresos U12M	UF 60.305
Ingresos Febrero 2025	UF 5.349
NOI U12M	UF 39.791
NOI Febrero 2025	UF 3.628

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 31/12/2024 se encuentran publicados en la CMF desde el 31 de marzo del 2025. Además, durante el 4Q se tasó el activo Placilla, cayendo un 3,3% la tasación.

BALANCE CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE 2024 (en miles de pesos)

Efectivo y efectivo equivalente	53.733	Préstamos Bancarios	27.625.288
Otros Activos Corrientes	289.252	Pasivos por Impuestos Diferidos	2.718.215
Propiedades de Inversión	38.483.160	Otros Pasivos	331.357
Otros Activos No Corrientes	4.091.258	Patrimonio	12.242.543
Total Activos	42.917.403	Total Pasivos + Patrimonio	42.917.403

La presente información financiera corresponde al Balance Consolidado al cierre de diciembre 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 DICIEMBRE 2024 (en miles de pesos)

Comisión de administración	194.108
Gastos recurrentes	38.751
Otros gastos no recurrentes	0
Total de Gastos	232.859

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 ^(a)	Libro ^(b)	Bursátil	Libro	Bursátil	Libro
Rentabilidad desde el inicio (anualizada) ^(c)	1,4%	-0,6%	N/A	-0,1%	N/A	0,5%
Rentabilidad YTD (anualizada) ^(d)	-0,6%	-8,3%	N/A	-7,9%	N/A	-7,5%
Rentabilidad últimos 12 meses ^(e)	-6,5%	-8,3%	N/A	-7,9%	N/A	-7,5%
Dividend Yield ^(f)	0,0%	0,1%	N/A	0,2%	N/A	0,3%
Dividend Yield + Amortización ^(g)	0,0%	0,1%	N/A	0,2%	N/A	0,3%

ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO FONDO (en UF)

		PERFIL DE VENCIMIENTO DEUDA ^(viii)	
Leverage ^(iv)	2,07x	0-3 años	51,6%
LTV ^(v)	67,2%	3-7 años	2,1%
Tasa Promedio ^(vi)	5,0%	7-10 años	4,0%
Duration (años) ^(vii)	9,9	>10 años	42,3%
Deuda Financiera Neta	664.377		

OTROS INDICADORES (en UF)

	Serie A	Serie C	Serie I
Tasa Arriendo ^(ix)	6,7%	6,8%	6,7%
Cap Rate ^(x)	4,4%	4,5%	4,4%

VALOR CUOTA LIBRO

Fecha	Serie A	Serie C	Serie I
31-03-2024	\$40.180	\$38.297	\$39.664
30-09-2024	\$33.738	\$31.919	\$33.307
31-12-2024	\$35.475	\$33.719	\$35.128

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
29-04-2024	Dividendo Provisorio	\$18,0	\$80,3	\$100,4

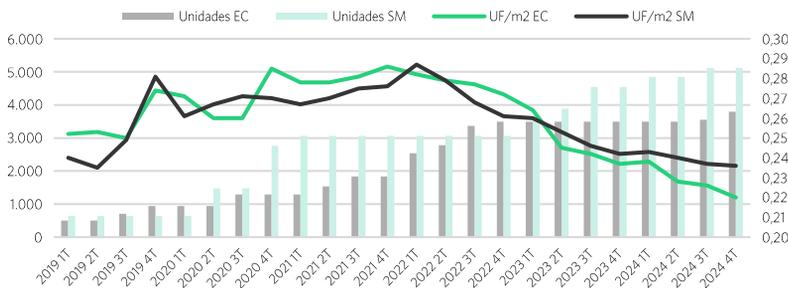
ANÁLISIS DE MERCADO

Respecto al mercado multifamily en Chile, de acuerdo con el informe de BDO, el 4Q 2024 ingresan ocho nuevos edificios en las comunas Santiago, Ñuñoa, San Joaquín, La Florida, y Quinta Normal. Durante el 4Q 2024 en la Región Metropolitana, el canon de arriendo promedio disminuyó de 0,267 UF/m² a 0,256 UF/m² (disminución de -1,1% trimestral).

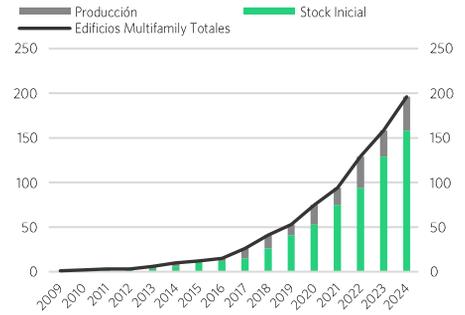
Cabe señalar que la ocupación del 4Q 2024 aumentó de 86,0% a 87,4% y si observamos la ocupación de los edificios en régimen de comercialización esta aumentó un 0,1% quedando en 92,9%. Respecto a los cap rate netos, considerando vacancias y gastos operacionales, aumentaron en promedio 0,3% en relación con el trimestre anterior, cerrando en 2,94%.

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 a continuación. Esta tendencia se ha observado también en los Edificios Guardiamarina y Placilla.

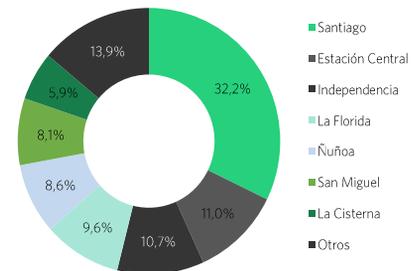
RENTAS Y STOCK HISTÓRICOS EC Y SM



STOCK ANUAL DE EDIFICIOS MULTIFAMILY



DISTRIBUCIÓN POR COMUNA



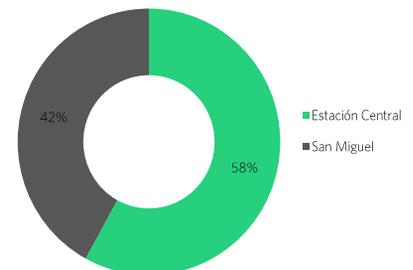
RESUMEN ACTIVOS DEL FONDO

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

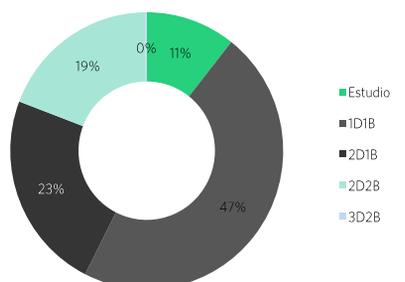
- Edificio Guardiamarina:
 - En operación desde 2018.
- Edificio Placilla:
 - En operación desde julio 2023.

	Valor Tasación	Fecha Tasación	Deuda	LTV
Guardiamarina	UF 478.821	3Q24	UF 340.000	71,0%
Placilla	UF 509.339	4Q24	UF 324.377	63,7%
Fondo Renta Residencial	UF 988.160		UF 664.377	67,2%

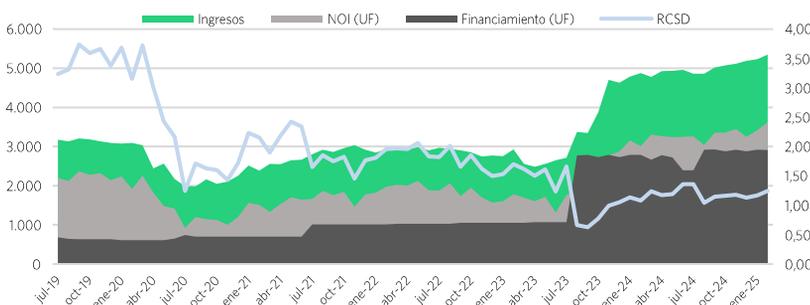
COMPOSICIÓN POR COMUNA (% unidades)



COMPOSICIÓN POR TIPOLOGÍA (% unidades)



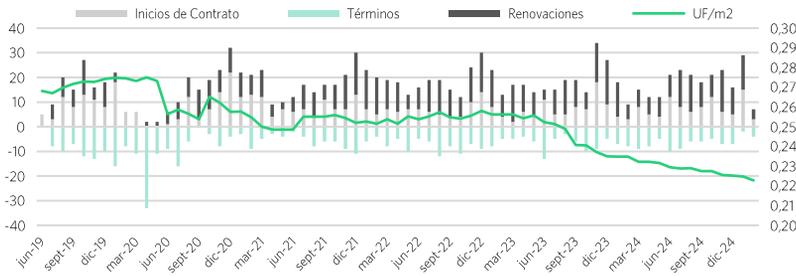
EVOLUCIÓN INGRESOS, NOI Y RCSD



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



	jul-24	ago-24	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25
Ocupación	89%	89%	90%	94%	93%	92%	99%	98%
Tasa Renovación	71%	71%	63%	69%	77%	79%	100%	50%

Gestión Comercial:

Se firmaron 3 nuevos contratos de arriendo, compensados por 4 salidas, resultando en un saldo neto de -1 nuevos contratos.

Recaudación al 23/04:

Feb-25: 95% (Ene-25: 97%)

Medidas cada vez más estrictas, evitando mantener arrendatarios con deudas por más de tres meses.

Resultados:

El NOI de febrero 2025 fue un 8,7% mayor que el del año anterior.

ASPECTOS RELEVANTES

Ubicación	San Miguel, Región Metropolitana
Financiamiento	Crédito Hipotecario a un LTV aprox. de 70,1%
Administración	Ilumina
Superficie Arrendable	9.148 m ²
N° Departamentos	203
Ocupación*	98%

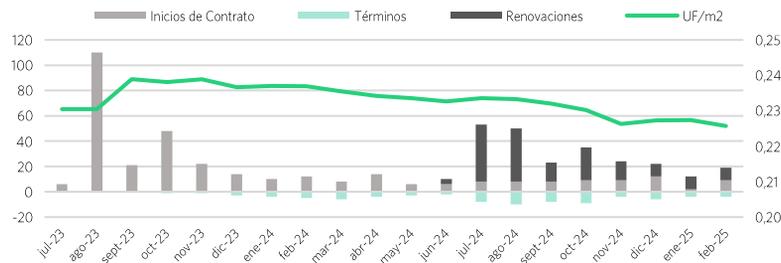
(*) Corresponde a la ocupación promedio del total de departamentos (días ocupados/ días totales)



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.

GESTIÓN DE CONTRATOS



	jul-24	ago-24	sept-24	oct-24	nov-24	dic-24	ene-25	feb-25
Ocupación	87%	86%	86%	86%	88%	90%	89%	89%
Tasa Renovación	78%	82%	79%	90%	65%	100%	100%	100%

Gestión Comercial:

Se firmaron 9 contratos de arriendo y hubo 4 salidas, resultando en un saldo neto de +5 nuevos contratos.

Recaudación al 22/04:

Feb-25: 83% (Ene-25: 85%)

En los últimos meses, se ha debido desalojar a varios arrendatarios por incumplimiento en el pago de la renta. Si bien la morosidad aumentó recientemente, el perfil de arrendatarios se ha ido depurando progresivamente, permitiendo la incorporación de nuevos arrendatarios con un mejor perfil de pago y un mayor control para garantizar su cumplimiento.

ASPECTOS RELEVANTES

Ubicación	Estación Central, Región Metropolitana
Financiamiento	Mutuo Hipotecario a un LTV aprox. de 63,6%
Administración	Ilumina
Superficie Arrendable	9.984 m ²
N° Departamentos	286
Ocupación	89%

(*) 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 28 de febrero de 2025 y b) aportes, repartos y venta de los inmuebles al valor contable al 31 de diciembre de 2024.
- (ii) Suma de los dividendos de los últimos 12 meses sobre: a) valor bursátil de las cuotas al 28 de febrero de 2025, y b) valor libro de las cuotas al 31 de diciembre 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 28 de febrero de 2025, y b) valor libro de las cuotas al 31 de diciembre de 2024.
- (iv) Deuda consolidada del Fondo al 31 de diciembre de 2024 / Patrimonio contable al 31 de diciembre de 2024.
- (v) Deuda consolidada del Fondo al 31 de diciembre de 2024 / Valor Activos según tasación 2024.
- (vi) Costo promedio de la deuda financiera del fondo, calculada ponderando la tasa de cada financiamiento con el saldo insoluto respectivo al 31 de diciembre de 2024.
- (vii) Promedio ponderado del vencimiento de la deuda financiera del Fondo al 31 de diciembre 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 diciembre de 2024.
- (ix) Ingreso renta percibido 12 meses (hasta febrero) / 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 28 de febrero de 2025).
- (x) NOI percibido 12 meses (hasta febrero) / 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 28 de febrero de 2025).

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