

Toesca Rentas Inmobiliarias Apoquindo

FONDO DE INVERSIÓN

toesca.

FEBRERO 2025

EL FONDO

Fecha Inicio Operaciones	2 de enero de 2019
Moneda del Fondo	CLP
Duración	10 años (16 noviembre 2028)
Valor Libro 31-12-2024	\$23.225
Nº Cuotas Emitidas	2.000.000
Nº Cuotas Suscritas y Pagadas	1.585.000

VALOR CUOTA LIBRO

Valor Cuota	Serie Única
30-06-2024	\$18.574
30-09-2024	\$18.804
31-12-2024	\$23.225

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 0,5355% + IVA sobre capital pagado

REMUNERACIÓN VARIABLE

Serie Única: 23,8% sobre el exceso del NOI 2024

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 31/12/2024 fueron publicados en la CMF el 31 de marzo de 2025.

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

Efectivo y Efectivo Equivalente	417.606	Préstamos Bancarios	105.271.124
Otros Activos Corrientes	829.300	Otros Pasivos	1.336.429
Propiedades de Inversión	132.170.970	Patrimonio	36.810.849
Activos Por Impuestos Diferidos	10.000.526		
Total Activos	143.418.402	Total Pasivos + Patrimonio	143.418.402

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 aquella emitidas por dicha entidad.

GASTOS DEL FONDO AL 31 DE DICIEMBRE 2024 (en miles de pesos)

Comisión de administración	108.056
Gastos recurrentes	42.489
Otros gastos no recurrentes	0
Total de Gastos	150.545

ACTIVOS DEL FONDO

Inversión	Activo Subyacente	Participación	GLA (m2)
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	-4,5%
Rentabilidad YTD (anualizada) ⁽¹⁾	N/A	26,1%
Rentabilidad últimos 12 meses ⁽¹⁾	N/A	26,1%
Dividend Yield ⁽¹⁾	N/A	0,0%
Dividend Yield + Amortización ⁽ⁱⁱⁱ⁾	N/A	0,0%

ENDEUDAMIENTO CONSOLIDADO FONDO (en UF)

Leverage ^(iv)	2,80 x
LTV ^(v)	78,2%
Tasa Promedio ^(vi)	2,8%
Duration (años) ^(vi)	1,9
Deuda Financiera Neta*	2.645.371

PERFIL DE VENCIMIENTO DEUDA^(viii)

0-3 años	100%
3-7 años	0%
7-10 años	0%
>10 años	0%

(1) Deuda financiera - caja consolidada a febrero 2025

OTROS INDICADORES (en UF)

Tasa Arriendo ^(ix)	5,6%
Cap Rate ^(x)	4,5%
Ingresos U12M	UF 184.157
Ingresos Febrero 2025	UF 15.540
NOI U12M	UF 149.473
NOI Febrero 2025	UF 12.964

Toesca Rentas Inmobiliarias

Apoquindo

FONDO DE INVERSIÓN

toesca.

FEBRERO 2025

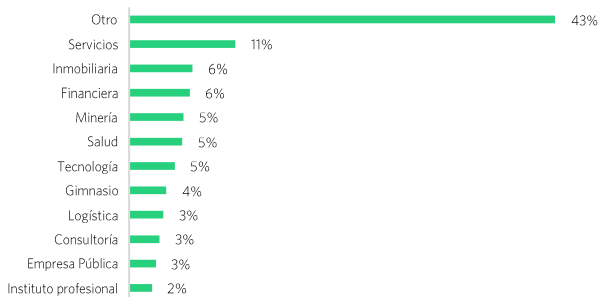
RESUMEN PERFORMANCE ACTIVOS DEL FONDO (AL 28-02-2025)

	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	727	596	5.718	1.433	7.151	263	204	29.878
m2 vacantes ⁽²⁾	0	401	401	263	22	287	0	287	103	20	1.055
% vacancia (m2) ⁽²⁾	0,0%	11,5%	1,8%	36,2%	3,7%	5,0%	0,0%	4,0%	39,2%	9,8%	3,5%
Renta mensual (UF)	9.021	1.100	10.121	152	1.412	2.337	815	3.152	42	411	15.289
Renta vacante (UF)	0	228	228	110	77	152	0	152	30	64	660
Renta en gracia (UF)	341	360	700	3	68	314	0	314	2	69	1.156
Renta en descuento (UF)	0	0	0	0	0	0	47	47	10	0	57
% vacancia (UF)	0,0%	13,5%	2,1%	41,5%	4,9%	5,4%	0,0%	4,2%	40,7%	11,7%	3,9%
Absorción bruta m2 3M ⁽²⁾	236	834	1.070	13	9	316	0	316	5	11	1.404
Absorción bruta UF 3M ⁽²⁾	141	250	391	3	29	161	0	161	1	39	557
Absorción neta m2 3M ⁽²⁾	0	669	669	13	9	0	0	0	-5	6	677
Absorción neta UF 3M ⁽²⁾	21	29	50	3	29	3	0	3	-1	24	55
Absorción bruta m2 12M ⁽²⁾	3.771	1.156	4.927	37	59	1.692	0	1.692	5	41	6.661
Absorción bruta UF 12M ⁽²⁾	1.952	359	2.311	14	200	756	0	756	1	139	3.082
Absorción neta m2 12M ⁽²⁾	3.535	337	3.872	37	59	336	0	336	-15	7	4.230
Absorción neta UF 12M ⁽²⁾	1.832	-254	1.578	9	200	201	0	201	-1	48	1.787

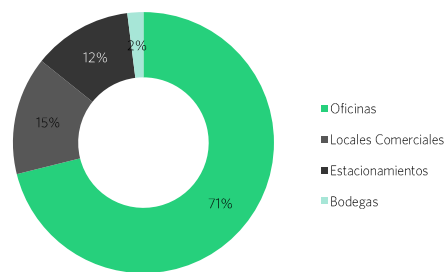
(1) Los estacionamientos están registrados en unidades, no en m2.

(2) El total no considera estacionamientos.

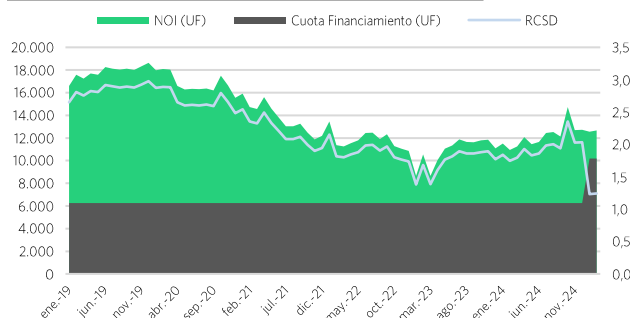
COMPOSICIÓN POR RUBRO DEL ARRENDATARIO (UF/MES)



COMPOSICIÓN POR TIPO DE ACTIVO (UF/MES)

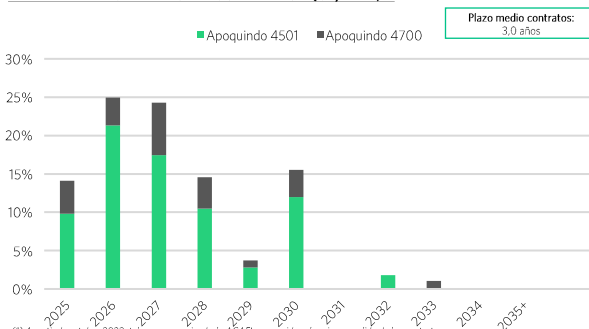


EVOLUCIÓN NOI Y RATIO DE COBERTURA DE SERVICIO DE DEUDA



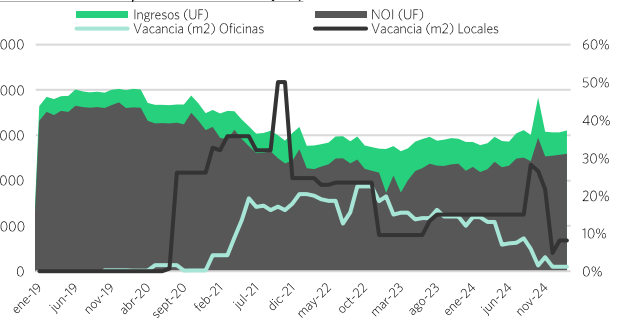
*Ingreso extraordinario por una salida anticipada de un local en el mes de octubre.

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

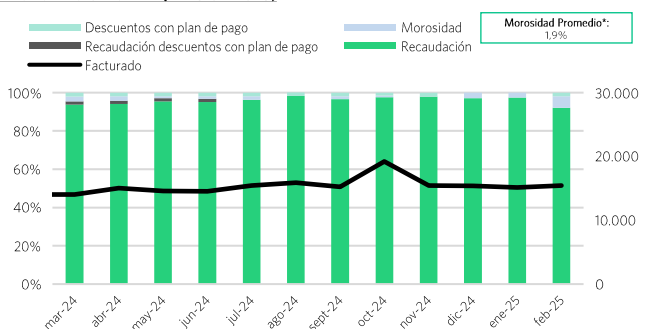


(1) Apartir de octubre 2022, tal como recomienda la ACAF, se considera la primera salida de los contratos.

EVOLUCIÓN INGRESOS, NOI Y VACANCIA (M2)



RECAUDACIÓN U12M (AL 15-04-2025)



* Calculado como la suma de la morosidad últimos 12 meses sobre la facturación de los últimos 12 meses.

www.toesca.com

Toesca Rentas Inmobiliarias

Apoquindo

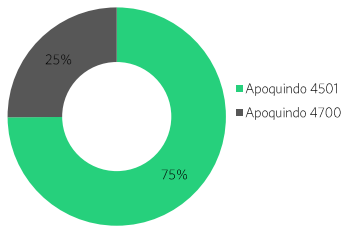
FONDO DE INVERSIÓN

toesca.

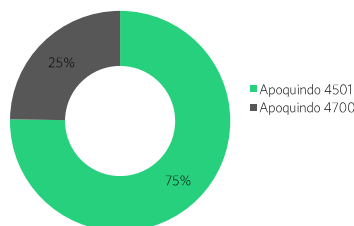
FEBRERO 2025

APOQUINDO 4501 / APOQUINDO 4700

GLA (m2)



INGRESOS (UF/mes)



ASPECTOS DEL MES:

Colocaciones:

Durante feb-25 no hubo nuevos cierres de contratos.

Resultados:

El NOI de feb-25 fue un 19% mayor que el de feb-24, debido a mayores ingresos por mayor colocaciones de oficinas y locales. El NOI de los U12M de feb-25 vs feb-24 fue un 2,3% mayor en UF.

Recaudación:

La recaudación se ha mantenido estable, con una morosidad del mes de febrero del 6,0% (ene-25 2,6%). A pesar de que este % aumentó vs el mes anterior, se debe a arrendatarios que históricamente cumplen con sus pagos, pero con ciertos retrasos.

Vencimientos 2025:

Durante 2025, en el edificio Apoquindo 4501 vencen contratos por 2.409 m2, lo que representa un 11% de la superficie total. A la fecha, un 18% de estos espacios ya han sido renovados, un 13% se encuentra en proceso de negociación, un 7% ha informado que no renovará y el 62% restante aún no ha entregado respuesta. En el edificio Apoquindo 4700, los vencimientos corresponden a 1.289 m2, equivalentes al 9% de la superficie total. De ese total, un 7% ya ha renovado, otro 7% está en negociación, un 59% ha confirmado su salida y un 27% aún no ha sido definido.

Gestión de Vacancia:

Apoq. 4501	ene-25	feb-25	Variación
Locales	11,5%	11,5%	0,0%
Oficinas	0,0%	0,0%	0,0%
Edificio	1,8%	1,8%	0,0%

Apoq. 4700	ene-25	feb-25	Variación
Locales	0,0%	0,0%	0,0%
Oficinas	5,0%	5,0%	0,0%
Edificio	4,0%	4,0%	0,0%

Fondo	3,5%	3,5%	0,0%
-------	------	------	------

Resumen 2025:

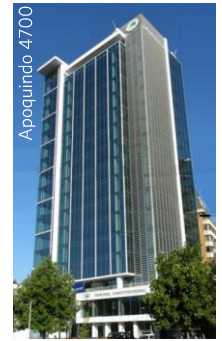
	Apoquindo 4501		Apoquindo 4700	
	m2	% del total	m2	% del total
Vencimientos	2.409	11%	1.289	18%
(+) Renovados	430	2%	93	1%
(-) No Renovaciones*	-165	-1%	-761	-11%
(-) Salidas	0	0%	-165	-2%
(+) Nuevos contratos	0	0%	0	0%
Neto	-165	-1%	-926	-13%

Tasaciones:

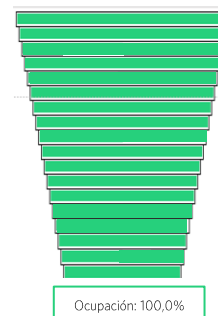
	Valor Tasación	Fecha Tasación	Deuda (12-24)	LTV
Apoquindo 4501	UF 2.462.229	4Q24	2.692.001	78,2%
Apoquindo 4700	UF 741.364	4Q24		
Fondo Rentas Apoquindo	UF 3.440.457		2.692.001	78,2%
	Tasación 2023	Tasación 2024	Var % UF	Var % \$
Apoquindo 4501	2.462.229	2.622.679	6,52%	11,23%
Apoquindo 4700	741.364	817.778	10,31%	15,19%
Fondo Rentas Apoquindo	3.203.593	3.440.457	7,39%	12,14%

ASPECTOS RELEVANTES

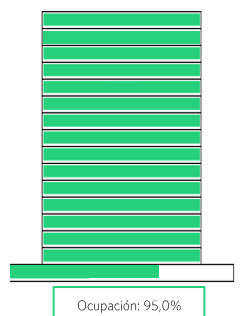
Dirección	Apoquindo 4501/ Apoquindo 4700
Superficie Arrendable	29.654 m2
Principal Arrendatario	Coordinador Eléctrico Nacional
Financiamiento	Leasing con un LTV de 75,6%
Administración	Jones Lang LaSalle (JLL)
Vacancia (m2)	3,5%



Status Actual Oficinas Apoquindo 4501



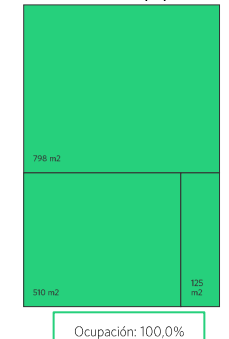
Status Actual Oficinas Apoquindo 4700



Status Actual Locales Apoquindo 4501



Status Actual Locales Apoquindo 4700



*Las no renovaciones podrían concretarse más adelante, por lo que aún no se reflejan en la tasa de ocupación actual

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 4Q 2024 la vacancia disminuyó a 6,5% (3Q24 7,4%).

Respecto al canon de arriendo promedio en Las Condes, durante el cuarto trimestre fue de 0,58 UF/m² (3Q 2024 0,59 UF/m²) en oficinas clase A y de 0,48 UF/m² (3Q 2024 0,49 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	22.502	6,5%	0,54	133.974
Santiago Centro	Total	373.249	-11.635	12,1%	0,34	0
Providencia	Total	514.053	21.892	9,6%	0,47	48.145
Vitacura	Total	173.394	225	14,9%	0,50	0
Huechuraba (C.E.)	Total	288.515	8.694	9,8%	0,24	0
Estoril	Total	69.242	-657	21,8%	0,39	0
Santiago	Total	3.115.171	41.020	8,8%	0,46	182.119
Las Condes (CBD)	A	1.046.889	14.925	5,9%	0,58	122.174
Santiago Centro	A	81.180	-7.163	21,9%	0,31	0
Providencia	A	118.725	18.602	14,3%	0,51	41.727
Santiago	A	1.246.794	26.364	7,8%	0,52	163.901
Las Condes (CBD)	B	649.829	7.577	7,5%	0,48	11.800
Santiago Centro	B	292.069	-4.472	9,4%	0,36	0
Providencia	B	395.328	3.289	8,2%	0,44	6.418
Vitacura	B	173.394	225	14,9%	0,50	0
Huechuraba (C.E.)	B	288.515	8.694	9,8%	0,24	0
Estoril	B	69.242	-657	21,8%	0,39	0
Santiago	B	1.868.377	14.655	9,5%	0,41	18.218

NOTAS

- 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.
- 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.
- 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.
- Deuda consolidada del Fondo al 31 de diciembre de 2024 / Patrimonio contable al 31 de diciembre de 2024.
- Deuda consolidada del Fondo al 31 de diciembre de 2024 / Valor Activos según tasación 2024.
- 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.
- Promedio ponderado del vencimiento de la deuda financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2024, calculado utilizando la fórmula de Macaulay.
- Porcentaje de la deuda financiera que se amortiza dentro de cada periodo a partir del 31 de diciembre de 2024.
- 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).
- 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).

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.